

## Nr 2.

Ankom till riksdagens kansli den 10 december 1943 kl. 7 f. m.

*Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition 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., dels ock i ämnet väckta motioner.*

Genom en den 8 oktober 1943 dagtecknad proposition, nr 346, vilken hänvisats till tredje särskilda utskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet förda protokoll föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

- 1) lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;
- 2) lag om ändring i vissa delar av lagen den 27 juni 1927 (nr 287) angående uppsikt å vissa jordbruk; samt
- 3) lag om förköpsrätt.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehaft följande i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

inom första kammaren

- nr 337 av herr *Mannerskantz m. fl.*,
- » 338 » herr *Johansson, Johan Bernhard, m. fl.*,
- » 339 » herr *Hage*,
- » 340 » herr *Andersson, Alfred*,
- » 341 » herrar *Elofsson, Gustaf, och Persson*,
- » 342 » herr *Tjällgren*,
- » 343 » herrar *Persson och Elofsson, Gustaf*,
- » 358 » herr *Holmström m. fl.*,
- » 359 » herrar *Persson och Elofsson, Gustaf*,
- » 360 » herr *Johanson, Karl Emil, m. fl.* samt
- » 361 » herr *Johanson, Karl Emil, m. fl.* ävensom

inom andra kammaren

- nr 459 av herr *Barnekow m. fl.*,
- » 473 » herr *Hansson i Skediga*,
- » 474 » herr *Jonsson i Alsen*,
- » 475 » herr *Andersson i Vigelsbo m. fl.*, likalydande med motionen nr 343 i första kammaren,

nr 476 av herrar *Gezelius och Håstad*, i huvudsak likalydande med motionen nr 358 i första kammaren,

nr 477 av herrar *Andersson i Surahammar och Eriksson i Sandby*,

- nr 478 av herr förste vice talmannen *Magnusson*,  
 » 479 » herrar *Norup* och *Persson* i Norrby, likalydande med motionen nr 341 i första kammaren,  
 nr 480 av herrar *Jansson* i Hällefors och *Jonsson* i Fjäle, likalydande med motionen nr 340 i första kammaren,  
 nr 496 av herr *Norup*, likalydande med motionen nr 359 i första kammaren,  
 nr 497 av herr *Hagberg* i Luleå,  
 » 498 » herr *Stattin m. fl.*, likalydande med motionen nr 360 i första kammaren,  
 nr 499 av herr *Stattin m. fl.*, i huvudsak likalydande med motionen nr 361 i första kammaren, samt  
 nr 500 av herr *Janson* i Frändesta *m. fl.*, likalydande med motionen nr 337 i första kammaren.

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för de genom propositionen framlagda lagförslagen, får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till propositionen.

Vad motionärerna hemställt återgives i det följande i samband med behandlingen av de bestämmelser, som beröras av motionerna. I fråga om motiveeringen för motionärernas yrkanden får utskottet i huvudsak hänvisa till motionerna.

De genom propositionen framlagda förslagen hava utarbetats på grundval av ett av särskilda utredningsmän — *1936 års arrendeutredning* — den 9 november 1938 avgivet betänkande med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen (statens off. utredn. 1938: 38).

Över betänkandet ha efter remiss *yttranden* avgivits av lantbruksstyrelsen, domänstyrelsen efter hörande av överjägmästarna och domänintendenterna, egnahemsstyrelsen, länsstyrelserna, vid vilkas yttranden fogats utlåtanden jämväl från hushållningssällskapens förvaltningsutskott, jordbrukskommisionerna och egnahemsnämnderna inom respektive län, vidare av Sveriges allmänna lantbrukssällskap, Sveriges skogsägareförbund, Svenska lantarbetsgivareföreningen, Svenska lantarbetarförbundet, Svenska skogs- och flottningssamarbetsförbundet, Riksförbundet landsbygdens folk ävensom av kommitterade för tillvaratagande av fideikommissinnehavarnas intressen vid avlösning av fideikommiss.

Beträffande innehållet i yttrandena får utskottet, i den mån detsamma ej beröres här nedan, hänvisa till propositionen.

### Översikt över gällande rätt.

Den nuvarande arrendelagstiftningen inrymmer väsentligen i två skilda författningar, nämligen dels lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, där bestämmelserna om arrende återfinnas i 2 kap., och dels den speciallag av den 25 juni 1909, den s. k. norrländska arrendelagen, vilken numera gäller för vissa kategorier av arrenden i Norrland, Dalarna,

Värmland samt vissa socknar i Örebro län. Beträffande arrenden av ecklesiastik jord — i främsta rummet löneboställen — gälla vid sidan av nyttjanderättslagens regler vissa särskilda bestämmelser i ecklesiastik boställsordning. För kronoarrenden har i anslutning till nyttjanderättslagen meddelats en omfattande specialreglering av administrativ karaktär, innefattad i förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom.

Nyttjanderättslagens arrendekapitel omfattar dels en avdelning med allmänna bestämmelser om jordbruksarrende, dels avdelningar, vilka upptaga specialbestämmelser för jordbruksarrenden under bolag och med dem likställda jordägare, för jordbruksarrenden under fideikommiss samt för s. k. lägenhetsarrenden, d. v. s. upplåtelse för annat ändamål än jordbruk. De allmänna bestämmelserna — vilka pläga sammanfattas under benämningen allmänna arrendelagen — äro i viss utsträckning gemensamma för alla under nyttjanderättslagen hörande arrenden och bilda en uttömmande reglering för de arrenden som icke hemfalla under specialbestämmelser.

Den *allmänna arrendelagen* är uppbyggd på grundval av principen om avtalsfrihet. I den mån bestämmelserna ej utvisa, att desamma äro av tvingande karaktär, kunna de sättas ur funktion genom förbehåll i arrendeavtalet. Då en stor del av de viktigare bestämmelserna äro dispositiva, d. v. s. icke tvingande, ha kontrahenterna tämligen stor frihet att reglera sitt mellanhavande på sätt de finna för gott. Det är sålunda kontrahenterna obetaget att själva bestämma ej mindre legans storlek än även dess art, d. v. s. huruvida legan skall utgå i penningar, naturalster eller arbetsprestationer. I fråga om fastighetens åbyggnader kan lagens regel om att arrendatorn är skyldig att vårda och underhålla desamma ersättas genom kontraktsbestämmelser av exempelvis sådan innebörd, att arrendatorn därigenom får vidsträcktare skyldigheter med avseende å byggnaderna. Lagen ålägger icke vare sig jordägaren eller arrendatorn någon allmän nybyggnadsskyldighet; den har härutinnan utgått från att uppkommande nybyggnadsfrågor i de särskilda fallen skola kunna lösas på den frivilliga överenskommelsens väg. De särskilda reglerna om nybyggnadsskyldighet för jordägaren i speciella fall — såsom då byggnad blivit förstörd eller skadad genom våld eller annorledes — kunna bringas ur kraft genom förbehåll i avtalet. Även den arrendatorn medgivna rätten att bekomma goltgörelse för botande av brister, som funnits vid tillträdet, kan — liksom ock hans skyldighet att ersätta jordägaren för avträdesbrist — upphävas eller modifieras genom arrendeavtalets bestämmelser. Lagen medgiver arrendatorn rätt att i viss utsträckning bekomma ersättning av jordägaren för verkställd nyodling, betesförbättring eller täckdikning liksom ock under närmare angivna förutsättningar för utförd elektrisk anläggning för fastighetens förseende med belysning eller drivkraft. Jämväl denna ersättningsrätt kan uteslutas genom förbehåll i arrendekontraktet. För bevisning rörande fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet gälla i lagen uppställda regler om tillträdes- och avträdessyn. Dessa betaga icke kontrahenterna möjligheten att med avstående från varje bevisning

avtalsvis fixera den grund efter vilken en uppgörelse mellan kontrahenterna skall äga rum.

Emellertid ha de allmänna intressen vilka framträda inom arrendelagstiftningen — och här må särskilt erinras om det näringspolitiska önskemålet att befärja jordbrukets utveckling — föranlett upptagande i lagen jämväl av vissa tvingande bestämmelser, bland annat sådana varmed åsyftas att bereda arrendatorn större trygghet i besittningen. Sålunda stadgas såsom regel, att upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller ock för arrendatorns livstid. Är icke arrendetiden bestämd på detta sätt, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år. Dessa stadganden kompletteras av en likaledes tvingande bestämmelse, som innebär förbud för upplåtaren att, i andra fall än lagen särskilt medger, förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut; om sådant förbehåll likväl skett, blir detsamma utan verkan. Genom detta förbud förhindras en utarrendering på obestämd tid eller under sådana villkor att arrendatorns kvarsitande blir beroende av jordägarens gottfinnande. Av betydelse för utslutande av godtycke är jämväl, att de anledningar som må föranleda arrenderättens förverkande icke lämnats beroende av kontraktsbestämmelser utan äro i lagen fastställda. Ehuru regler sålunda finnas, vilka garantera en viss fixering av arrendetiden, innehåller allmänna arrendelagen likväl icke något stadgande om minimitid för arrendeupplåtelse. Arrendeavtal kunna följaktligen ingås för mycket kort tid, och intet hindrar att arrendeperioden sättes till allenast ett år.

Av tvingande beskaffenhet är även den i allmänna arrendelagen förekommande regleringen för sådana avtal, där vederlaget för nyttjanderätten helt eller delvis utgår i form av arbetsprestationer eller däri eljest innefattas överenskommelse om att arrendatorn skall utföra arbete för jordägarens eller annans räkning. Vid denna reglering har beaktats synpunkten att det för arrendatorn kan vara en fördel att få utgöra arrendet genom arbete. Lagen stadgar sålunda, att om jordägaren undandraget sig att tillhandahålla arrendatorn arbete, som denne enligt avtalet är skyldig utgöra, eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, arrendatorn är berättigad till skäligt skadestånd. Förbehåll som strider mot denna bestämmelse skall enligt lagen vara utan verkan. Övriga hithörande regler avse att närmare fixera arbetsskyldigheten; om arrendatorn icke skall känna sig alltför beroende och osäker i sin ställning, bör han på förhand veta i vilken omfattning och i vilken ordning hans arbetskraft må tagas i anspråk av jordägaren. Lagen upptager därför ett oefftergivligt förbud för jordägaren att i avtalet tillförbinda arrendatorn att, utöver ett visst i avtalet bestämt antal dagsverken, på tillsägelse av jordägaren utgöra ytterligare sådana. I syfte att förebygga osäkerhet och slitningar mellan kontrahenterna regleras tillika sättet för arbetsskyldighetens uttagande. Slutligen innehåller lagen en regel därom, att i avtalet icke får stadgas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren.

Till skillnad från allmänna arrendelagen kännetecknas den *sociala arren-*

*delagstiftningen* — varmed förstås såväl norrländska arrendelagen som de i nyttjanderättslagen upptagna särskilda bestämmelserna för vissa jordbruksarrenden — väsentligen därav, att dess regler till största delen äro tvingande. Denna av socialpolitiska önskemål föranledda begränsning av avtalsfriheten har ansetts böra genomföras allenast beträffande arrenden av viss storlekskategori. Vad angår nyttjanderättslagens sociala arrendebestämmelser äga dessa tillämpning, där arrendet omfattar odlad jord till en vidd av minst fyra och högst tjugufem hektar samt jorden vid avtalets ingående äges av bolag eller ekonomisk förening eller ock av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet som är i sambruk med densamma och uppenbarligen besitter fastigheten huvudsakligen i ändamål att därav bereda sig inkomst annorledes än genom jordbruket (s. k. skogsspekulant). Av de särskilda bestämmelserna om fideikommissarrenden ha de, som avse viss minimiarrendetid, ett tillämpningsområde, som likaledes bestämts genom en nedre gräns å fyra hektar och en övre gräns å tjugufem hektar odlad jord.

För *arrenden under bolag* och med dem likställda jordägare gäller, såvitt arrendet hemfaller under nyttjanderättslagens sociala bestämmelser, en minimiarrendetid av femton år. Emellertid har denna regel icke tillämpning med avseende å förlängning av arrendeavtal. Om ett avtal varit gällande under femton år, kan det förlängas även för kortare tid. Regeln om femtonårig arrendetid utgör ej heller hinder för arrendatorn att i kontraktet förbehålla sig rätt att före arrendetidens utgång uppsäga arrendet, och arrendatorn äger jämväl oberoende av dylikt förbehåll uppsäga arrendet till upphörande med utgången av vart femte arrendeår. — Beträffande legan stadgas att densamma, om den utsättes i penningar eller naturalster, skall vara till beloppet bestämd. Inträffar i orten allmän svårare missväxt, äger arrendatorn, där legan är utsatt i penningar eller naturalster, rätt att njuta skälig nedsättning däri. — En viktig olikhet i jämförelse med allmänna arrendelagen är att nybyggnadsskyldighet för jordägaren blivit föreskriven. Det åligger jordägaren att vid tillträdet avlämna för jordbruket nödiga byggnader i sådant skick att därå ej tarvas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Dylig nybyggnadsskyldighet föreligger även med avseende å behov, som kunna inställa sig efter tillträdet. Erfordras under arrendetiden, utan att vållande ligger arrendatorn till last, att nybyggnad eller ombyggnad sker av hus, som är att hänföra till nödig byggnad, eller att å sådant hus verkställles annan än mindre reparation, är jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål därom besörja. Vilka å fastigheten befintliga byggnader äro nödiga för jordbruket skall bestämmas vid tillträdessynen. Befinnes därvid sådan byggnad behäftad med brist, för vilkens undanröjande det ankommer på jordägaren att ansvara, skall vid synen bestämmas arbetets omfattning och beskaffenhet samt den tid och den kostnad det anses betinga ävensom föreläggas jordägaren att inom den utsatta tiden verkställa arbetet. Motsvarande byggnadsföreläggande kan under arrendetiden meddelas vid särskild syn. — Till arrendatorns förmån är ytterligare stadgat, att

det ej må förbjudas honom att för husbehov nyttja det fiske, som hör till den arrenderade jorden, i vidare mån än såvitt angår visst fiskevatten, där särskilda åtgärder av jordägaren vidtagits till fiskets förbättrande, eller kräftfångst. Slutligen må nämnas att åtskilliga i allmänna arrendelagen upptagna lagbestämmelser, vilka äga tillämpning jämväl å ifrågavarande grupp av arrenden, förlänats tvingande karaktär, såvitt angår dessa arrenden. Så är exempelvis fallet med reglerna om ersättning för verkställd nyodling, betesförbättring eller täckdikning. — Från de sociala arrendebestämmelserna kan dispens meddelas under förutsättningar som närmare angivas i lagen.

De i nyttjanderättslagen upptagna särskilda bestämmelserna för *fideikommissarrenden* reglera allenast tiden för avtalets bestånd. I sådant hänseende föreskrives en minimiarrendetid av tio år, därvid dock förlängning av avtalet må ske jämväl för kortare tid. Om arrendeavtal rörande fideikommissjord slutits för viss tid eller för arrendatorns livstid, är avtalet gällande även för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren; dock må uppsägning ske, där de avtalade arrendevillkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets ingående icke kunna anses skäliga eller eljest äro i väsentlig mån stridande mot nye innehavarens berättigade anspråk.

*Norrländska arrendelagen* är i formellt hänseende uppbyggd efter annat system än nyttjanderättslagens arrendekapitel. Den innehåller en generell bestämmelse, enligt vilken avtalsvillkor, som strider mot vad i lagen stadgats, skall vara utan verkan. I norrländska arrendelagen äro sålunda bestämmelserna tvingande, i den mån ej annat uttryckligen föreskrivits. Lagen äger tillämpning, där arrendet omfattar högst tjugufem hektar odlad jord och minst fyra hektar inrösningsjord samt jorden vid arrendeavtalets ingående äges av bolag, ekonomisk förening eller s. k. skogsspekulant. Beträffande innehållet råder i många hänseenden överensstämmelse mellan norrländska arrendelagen samt nyttjanderättslagens bestämmelser för arrenden under bolag och med dem likställda jordägare. Sålunda upptager norrländska arrendelagen regler om femtonårig minimitid med möjlighet att efter arrendetidens utgång förlänga avtalet för kortare tid. I fråga om jordägarens byggnadsskyldighet råder i huvudsak överensstämmelse mellan lagarna; dock är norrländska arrendelagen såtillvida strängare mot jordägaren, att det åligger denne att vid tillträdet ha utfört jämväl alla erforderliga mindre reparationer. Åtskilliga andra frågor, exempelvis angående arrendators rätt att för husbehov nyttja fiske tillhörande den arrenderade jorden, äro lösta på enahanda sätt i båda lagarna. Mellan norrländska arrendelagen och de sociala bestämmelserna i nyttjanderättslagen bestå emellertid en del ej oväsentliga olikheter. Sålunda har enligt norrländska arrendelagen arrendatorn genom en generell regel tillförsäkrats rätt till ersättning för jordförbättring av varje slag, som på ett varaktigt sätt förökad fastighetens värde; lagen uppställer dock i fråga om nyodling vissa särskilda betingelser för ersättningsrättens åtnjutande. Vidare förekomma i norrländska arrendelagen — utan motsvarighet i nyttjanderättslagen — särskilda bestämmelser om

arrendators rätt till skogsfång, torvtäkt och bete. Arrendatorn är berättigad att på lämpligt ställe, jämväl å sådan till fastigheten hörande mark som ej omfattas av arrendet, efter anvisning taga erforderligt virke till vedbrand, till de honom åliggande reparationer ävensom till nödiga hägnader, hässjor och täckdikning samt nödiga redskap. Han har rätt att till husbehov taga torv från torvmosse som hör till fastigheten. Finnes ej å den arrenderade jorden bete för de hästar och nötkreatur som kunna vinterfödas därå, och utgör denna jord allenast visst område av en jordägaren tillhörig fastighet, är arrendatorn efter ortens sed berättigad till nödigt bete jämväl å övrig skog eller utmark som hör till fastigheten; därvid må dock av jordägaren undantagas mark, varå i skogsvårdssyfte vidtagits anordningar som av betesrätten skulle lida märkligt intrång. Slutligen må nämnas att i norrländska arrendelagen syneinstitutionen i organisatoriskt hänseende utformats väsentligen annorlunda än i nyttjanderättslagen. I övrigt förefinnas mellan de båda lagarna en mängd olikheter i fråga om detaljer.

## Huvuddragen av de föreslagna ändringarna.

### Allmän översikt.

#### Arrendeutredningen.

Arrendeutredningen har vid sin undersökning ansett sig kunna konstatera behov av lagändring i ett flertal avseenden. Dessa behov ha dock i stor utsträckning kunnat tillgodoses genom den i lagtekniskt hänseende jämförelsevis enkla åtgärden att överflytta vissa grupper av arrenden till de speciella reglernas tillämpningsområde.

Beträffande allmänna arrendelagen har arrendeutredningen föreslagit vissa ändringar, vilka dock endast beröra en mindre del av därstädes förekommande bestämmelser. Av sakliga nyheter må nämnas följande. — Skriftlig form uppställs såsom ovillkorlig förutsättning för giltigheten av ett arrendeavtal. Om en fastighet på grund av muntligt avtal övertagits till brukande mot lega, skall enligt förslaget icke, såsom nu är fallet, endera kontrahenten kunna begära domstols fastställande av avtalet. Emellertid tillerkänner förslaget brukaren under vissa villkor en rätt till ersättning, som lär bli ägnad att garantera avtalens upprättande i skriftlig form. — Vidare föreslås vissa jämkningar i de bestämmelser som angå sublokation och substitution; sålunda erhåller regeln om arrendatorns rätt att efter hembud till jordägaren sätta annan i sitt ställe en något ökad räckvidd, i det den skall gälla när arrendeavtalet är slutet för viss tid ej understigande tio år. — I fråga om syneinstitutet innebär förslaget den ändringen, att underlåtenhet att hålla syn icke skall principiellt betaga part möjligheten att föra bevisning rörande fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet. Den i laga ordning hållna och oklandrade synen bibehålles dock vid sin ställning såsom ett legalt bevis emot vilket motbevisning ej är tillåten. I ändamål att underlätta tillgången

till kunniga synemän medgiver förslaget, att syneman må tagas även från ort, som ligger inom annat tingslag än fastigheten. Slutligen ha de instruktionella föreskrifterna rörande tillvägagångssättet vid syn undergått viss komplettering till förebyggande av rättsovisshet eller rättsförlust i sådana fall, där synen icke omfattat allt vad till fastigheten hör. — Tvingande karaktär skall enligt förslaget förlänas de bestämmelser (15 och 16 §§), som angå jordägares nybyggnadsskyldighet, i fall då byggnad genom vådeld eller annorledes blivit förstörd eller i större omfattning skadad, ävensom arrendators rätt att vid uppförande av ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit i vissa fall få tillgodoräkna sig husrötebelopp som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden. — Reglerna om arrendators rätt till ersättning för utförda förbättringar utökas med ett stadgande, som berättigar arrendatorn till ersättning, när han å fastigheten anlagt cementerad gödselstad. — Vidare föreslås förbud mot att arrendatorn genom förbehåll i arrendeavtalet förpliktas att erlägga sådan för fastigheten utgående skatt eller allmän tunga, som författningsenligt åligger jordägaren. — Slutligen har i förslaget upptagits ett stadgande, som inskränker användningen av skiljemannaförfarande i tvist angående arrendators rätt att kvarsitta å fastigheten.

Vidkommande den i allmänna arrendelagen (7 §) förekommande regleringen av arrendators arbetskyldighet och vad därmed sammanhänger, innebär förslaget — som upptagit motsvarande reglering i en särskild underavdelning av nyttjanderättslagens arrendekapitel — vissa väsentliga nyheter. Enligt förslaget skall lega ej längre få utsättas i arbete; ett förbud som innebär att de hittillsvarande dagsverkstorpen i inskränkt bemärkelse avlysas. Däremot betager icke förslaget jordägaren möjligheten att i själva arrendeavtalet göra förbehåll om skyldighet för arrendatorn att till jordägaren eller annan utgöra arbete. Ersättning för sådant arbete skall enligt förslaget, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, utgå efter pris motsvarande det, som vid tiden för arbetets utförande är under jämförliga förhållanden gängse i orten. Denna regel föreslås skola gälla även med avseende å arbete, varom kontrahenterna träffat överenskommelse annorledes än i själva arrendeavtalet. — En nyhet är vidare att arrendatorn, i fall där jordägaren ej tillhandahåller arbete som arrendatorn är skyldig utgöra, skall vara berättigad att uppsäga arrendeavtalet. Vid sidan av denna uppsägningsrätt bibehåller förslaget den särskilda rätt till skadestånd, som även enligt nuvarande lag under vissa förutsättningar tillkommer arrendatorn. Regeln härom har i förtydligande syfte undergått viss omformulering.

Det huvudsakliga av de föreslagna förändringarna faller inom området för den sociala arrendelagstiftningen. Denna har i förslaget erhållit dels ett väsentligen vidgat tillämpningsområde, dels ett i åtskilliga stycken nytt innehåll. Enligt förslaget skola de sociala bestämmelserna med vissa undantag äga tillämpning, när upplåtelsen avser brukningsdel, som tillhör enskild person eller fideikommiss och lyder under huvudgård, liksom ock när jord upplåtes tillhörande bolag, förening eller stiftelse eller s. k. enskild



spekulant, allt såframt ej arrendet omfattar odlad jord till en vidd överstigande tjugufem hektar. Någon s. k. nedre arealgräns upptages icke i förslaget. Härvid är dock att märka att åtskilliga bestämmelser — framför allt sådana som angå besittningstidens varaktighet — icke skola äga tillämpning, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärgning. Då genom arealgränsens borttagande avgränsningen nedåt för den sociala arrendelagstiftningen principiellt kommer att sammanfalla med den gräns som kan sägas föreligga mellan arrende och hyra, har det syntts påkallat att genom viss jämkning av bestämmelsen i 3 kap. 31 § (nuvarande 2 §) nyttjanderättslagen något närmare precisera sistnämnda gräns. Utvidgningen av tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen har syntts nödvändigöra vissa jämkningar även i uppsiktslagen. Sålunda föreslås en uppmjukning av vanhävdsbegreppet; den omständigheten att byggnad bortföres eller lämnas utan underhåll skall ej anses såsom vanhävd, så framt byggnaden blivit obehörlig till följd av sådan sammanslagning av brukningsdelar, som medför väsentliga fördelar för jordbruksdriften.

Den viktiga frågan om besittningstidens varaktighet har beträffande de sociala arrendena med nyss angivna undantag erhållit den lösningen, att i stället för den nuvarande femtonåriga minimitiden föreslås en anordning med femårig minimitid i förening med optionsrätt. Enligt förslaget skall sålunda arrendatorn, där ej särskilt i lag angivet hinder föreligger, vid upplåtelse tidens utgång äga rätt till nytt arrende för en tid av fem år. Denna rätt till successiv förlängning av arrendet skall enligt förslaget icke upphöra efter visst antal år och skall vid arrendatorns frånfälle kunna övergå å hans dödsbodelägare. Såsom hinder mot optionsrätt upptager förslaget, att arrendatorn i avsevärd mån eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet, att jordägaren avser att själv bruka fastigheten samt att det eljest på grund av särskilda omständigheter måste anses för jordägaren medföra synnerligt men att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. Kunna parterna ej enas om de arrendevillkor, som skola gälla för ny femårsperiod, får spörsmålet här om avgöras genom skiljedom, varvid när ej annat bestämts i arrendeavtalet ledamöterna i jordbrukskommissionen skola var skiljemän. Rörande tvist om optionsrätt eller om ändring i arrendevillkoren upptager förslaget särskilda detaljbestämmelser. Genom övergångsstadganden sörjes för att optionsrätten i vissa fall erhåller tillämpning även på avtal som slutits innan nya lagen träder i kraft. — En nyhet är vidare, att arrendator, som förvarat sin optionsrätt, skall vara berättigad att i händelse av fastighetens försäljning lösa till sig fastigheten till samma pris som köparen utfäst. De närmare reglerna angående sådan rätt föreslås skola upptagas i en särskild lag om utövande av förköpsrätt. — I ändamål att tillskapa ökad garanti för den sociala arrendelagstiftningens efterlevnad i det praktiska livet föreslås en an-

ordning, enligt vilken det skall åligga jordägaren att efter ett arrendeavtals tillkomst inom viss tid till jordbrukskommissionen insända bestyrkt avskrift av avtalet. Finner jordbrukskommissionen vid granskning av avtalet, att detta innehåller bestämmelse som enligt lagen är utan verkan, skall enligt förslaget kommissionen så snart ske kan i rekommenderat brev lämna kontrahenterna besked därom. — Slutligen ha även reglerna om dispens undergått viss omarbetning. Fråga om dispens från de sociala bestämmelserna skall enligt förslaget i första hand prövas av jordbrukskommissionen. Mot kommissionens beslut får talan föras hos länsstyrelsen och ytterligare fullföljas hos Kungl. Maj:t.

I arrendeutredningens uppdrag har bland annat ingått att överväga, huruvida bestämmelserna i den norrländska arrendelagen skulle kunna sammanslås med nyttjanderättslagens sociala arrendebestämmelser till en gemensam social arrendelag för hela riket. Arrendeutredningen har funnit, att med en sådan sammanslagning skulle kunna vinnas fördelar ur synpunkten av formell reda och överskådlighet samt att de föreslagna nyheterna skulle kunna lagtekniskt sett lättare genomföras, om de upptoges i en gemensam lag, än om desamma skulle inarbetas i två särskilda, efter olika system uppbyggda lagar. Beträffande de nuvarande sakliga skiljaktigheterna mellan lagarna har arrendeutredningen uttalat, att endast en mindre del stode i något mera påtagligt samband med de olikheter — i fråga om natur, näringsliv och sociala förhållanden — som förelåge mellan landets nordliga och sydliga delar. Emellertid ha de särskilda bestämmelser i norrländska arrendelagen, vilka angå arrendators rätt till skogsfång samt bete och vilka sakna motsvarighet i nyttjanderättslagen, funnits utgöra hinder mot full enhetlighet. Då det icke synts arrendeutredningen lämpligt att utsträcka dessa bestämmelser till att gälla även för södra Sverige men desamma ansåges ha en icke ringa betydelse för arrendatorerna på många håll i norra Sverige, har arrendeutredningen ansett sig böra bibehålla dessa bestämmelser för det geografiska tillämpningsområde som de för närvarande äga. Emellertid har denna omständighet icke ansetts hindra de sociala arrendebestämmelsernas sammanförande i en och samma lag. Arrendeutredningen har föreslagit, att sagda bestämmelser om skogsfång och bete skola införlivas med nyttjanderättslagen, ehuru med bibehållen begränsning av deras tillämpningsområde. I följd av denna anordning har föreslagits fullständigt upphävande av den norrländska arrendelagen.

#### **Departementschefen.**

*Föredragande departementschefen, statsrådet Pehrsson-Bramstorp,* har i propositionen anfört följande:

»Den förebrogta utredningen synes mig bestyrka den uppfattningen, att en revision av arrendelagstiftningen är önskvärd och av behovet påkallad. Av de nyheter, som arrendeutredningens lagförslag innehåller, ha åtskilliga vunnit allmän anslutning i de över förslaget avgivna yttrandena. Och ehuru

den föreslagna lagstiftningen i vissa andra stycken föranlett skiftande omdömen och på sina håll en ganska stark kritik, synes likväl den meningen vara förhärskande, att nuvarande förhållanden icke äro tillfredsställande och att åtgärder till vinnande av en bättre ordning sålunda böra övervägas.

Vid lagstiftning om arrende är jordbruksnäringens befrämjande det främsta huvudsyftet. Det gäller att vidmakthålla och utveckla bärkraftiga jordbruk. Lagstiftningen bör med utgångspunkt härifrån givas en sådan utformning, att dugande jordbrukare även såsom arrendatorer må se sig i stånd att arbeta för jordbrukets utveckling. Därest man vill nå det med lagstiftningen avsedda syftet torde det vara nödvändigt att tillse att en arrendator, som genom omtanke och ekonomiska insatser bidragit till den arrenderade egendomens förbättring, vare sig det gäller byggnaderna eller jordens produktionsförmåga, tillförsäkras en viss trygghet, att han själv eller hans efterkommande få skörda frukterna av detta förbättringsarbete. Sådan trygghet är i hög grad beroende av de omständigheter under vilka arrendeavgiften bestämmes. Även om arrendatorerna äro sammanslutna i föreningar, lärer likväl deras möjligheter att utan lagens bistånd vid en arrendeperiods slut kunna påverka arrendeavgiften för kommande arrendeperiod vara förhållandevis små. Under gångna tider har i många fall arrendatorn fått betala ett förhöjt arrende för den värdestegring, som han genom eget arbete och kapitaltillskott åstadkommit. Man må ej här invända att, därest arrendeavgiften bestämts till för högt belopp, arrendatorn icke borde godtaga de nya villkoren. Envar torde lätt inse, att en arrendator, som med intresse och omtanke brukat en fastighet under en lång följd av år, finner det svårt att behöva lämna den egendom som blivit hans och hans familjs hem.

I likhet med vad som skett på vissa andra områden av samhällslivet synes förhållandet mellan de avtalsslutande parterna även på arrenderättens område böra underkastas en fastare reglering än den som gäller. Enligt den allmänna jordbruksräkning, vilken ägde rum under år 1932, voro omkring 20 procent av de brukningsdelar, vilka omfattade minst två hektar åker, utarrenderade. Och av den åkerareal om tillhoppa 3,575,389 hektar, som hörde till brukningsdelar av sagda storlek, brukades icke mindre än 954,885 hektar eller sålunda nära 27 procent av arrendator. Det samhällsekonomiska intresset av att produktionen befrämjas å arrendejordbruken — och detta även genom produktionsbefrämjande åtgärder på längre sikt — har sålunda en styrka och betydenhet, som gör att detta intresse måste beaktas, även där detsamma icke låter sig förena med principen om avtalsfrihet i förhållandet mellan enskilda. Sedan länge har ju också arrendelagstiftningen inrymt lagbud av tvingande karaktär.

I de reformsträvanden, som under senare år gjort sig gällande på förevarande område, torde emellertid de socialpolitiska synpunkterna ha trätt starkare i förgrunden än den rent nationalekonomiska sidan av lagstiftningens uppgifter. De många yrkanden om lagändring, vilka motionsvis framförts inom riksdagen eller på annat sätt erhållit offentlighet, ha i allmänhet tagit sikte på en förbättring av arrendatorernas ställning i socialt hän-

sende, en tendens som med hänsyn till det rådande utgångsläget synes fullt naturlig. Detta betonande av de sociala önskemålen behöver givetvis ej innebära någon motsättning till vad som nyss framhållits såsom arrendelagstiftningens ögonmärke. En förbättring av arrendatorernas ställning i de olika hänseenden som här kunna ifrågakomma — exempelvis större trygghet i besittningen, förbättrad byggnadsstandard, ökad möjlighet till gottgörelse för kapitalinvesteringar, en mera rättvis värdering av åtagen arbetskyldighet o. s. v. — torde i stort sett vara ägnad att skapa gynnsammare betingelser för jordens brukande och att sålunda medverka till en förkovran av jordbruksnäringen.

Den nuvarande arrendelagstiftningen innefattar dels bestämmelser av allmän räckvidd och dels av sociala hänsyn betingade särbestämmelser för vissa slag av jordbruk. Beträffande dessa särbestämmelser — den sociala arrendelagstiftningen — har såsom ett huvudmotiv ofta återopats den omständigheten, att arrendatorn skulle befinna sig i en ställning av underlägsenhet i förhållande till jordägaren, en ställning som vore ägnad att försvåra arrendatorns möjlighet att på egen hand hävda sina befogade önskemål vid avtalslutet. Även arrendeutredningen har i olika sammanhang framfört denna synpunkt, som enligt dess mening hade en vidsträckt giltighet och borde beaktas jämväl utanför området av den nuvarande sociala arrendelagstiftningen. Tydligt är att en dylik underlägsenhet kan tänkas förekomma jämväl inom andra grupper av arrenden än den, som omfattar bolagsarrenden och därmed likställda. Emellertid är jag i viss mån benägen att instämma med dem, som ansett att berörda synpunkt är mindre väl ägnad att tjäna såsom ledning vid arrendelagstiftningens uppbyggnad. Och det har ej utan fog erinrats, att arrendatorerna numera, såsom följd av organisationsväsendets utveckling och tidsomständigheterna i övrigt, måste antagas besitta större möjlighet att hävda sina befogade intressen gentemot jordägarna.

Ur flera synpunkter torde det emellertid vara ändamålsenligt att arrendelagstiftningen liksom hittills uppdelas i en allmän och en speciell avdelning. Det behov, som kan tänkas påfordra en begränsning av avtalsfriheten genom tvingande lagbud, är tydligen av olika styrka vid olika typer av arrenden. Lika tydligt är, att om en viss tvingande reglering, motiverad av samhälls-ekonomiska eller sociala intressen, kan tänkas lämplig beträffande vissa grupper av arrenden, dess genomförande likväl vid andra slag av arrenden skulle kunna möta avgörande praktiska svårigheter. Härvidlag framträder en skillnad särskilt mellan sådana brukningsdelar, vilka allenast av tillfälliga orsaker bliva föremål för utarrendering, och de fastigheter, där jordens brukande genom arrendator är det normala. Att behovet av avtalsfrihet gör sig starkare gällande vid de tillfälliga än vid de permanenta arrendena torde ligga i öppen dag.

Såsom arrendeutredningen inledningsvis framhållit måste vid valet mellan dispositiva och tvingande regler tagas särskild hänsyn till den omständigheten, att själva arrendeförhållandet för sin tillkomst förutsätter ett frivilligt avtal mellan jordägare och arrendator. Ett tvångsingripande, som avser vissa

sidor av arrendeförhållandet, kan nämligen tänkas återverka icke blott på utformningen av avtalet i sådana delar för vilka dispositionsfrihet är rådande utan även på villigheten att överhuvudtaget sluta arrendeavtal. Att på grund av detta sammanhang effekten av en viss regel skulle kunna bliva en annan än den som egentligen varit avsedd, är givetvis en omständighet, som manar till varsamhet vid införandet av tvingande lagbud på förevarande område. Lagändringar till ena partens förmån kunna, även om desamma var för sig synas nyttiga och önskvärda, likväl sammanlagt utgöra en sådan belastning för den andra parten, att mindre gynnsamma verkningar därav kunna uppkomma. Vad angår den sociala arrendelagstiftningen har från många håll gjorts gällande, att arrendeutredningens förslag genom sina tvångsbestämmelser till arrendatorernas förmån lade en alltför stor börda på jordägarna. Det har befarats att många jordägare, hellre än att finna sig i en dylik ordning, komme att avstå från att upplåta jord på arrende, ett resultat som syntes innebära en nackdel jämväl för arrendatorsklassen.

Den sålunda framförda kritiken förtjänar naturligen att uppmärksammas. Även om innehav under äganderätt icke minst från samhällets synpunkt utgör den bästa besittningsformen, är det likväl av icke ringa betydelse att vid sidan av de självägda jordbruken även arrendeställen finnas att tillgå. För den som vill ägna sig åt jordbruk, oaktat egna kapitalresurser saknas, är övertagandet av jord på arrende ofta den bästa att icke säga den enda lösningen. Genom arrendeinstitutionen underlättas en viss cirkulation inom jordbrukarklassen. Den obemedlade jordbruksarbetarens väg uppåt till ställningen av självägande går merendels över arrendet. Även ungdomen från jordbrukarhem går ofta denna väg fram till ställning av självägande. I betraktande av dessa och andra omständigheter kan det näppeligen anses såsom en uppgift för en reform att påskynda en fortgående avveckling av arrendesystemet.

Farhågor av det slag som nu berörts må väl giva anledning till en viss försiktighet i fråga om upptagandet av tvingande bestämmelser i arrendelagstiftningen. De böra däremot ej föranleda en negativ hållning inför varje strävan att med lagstiftningens hjälp söka befrämja jordbruket å arrendeställena och förbättra arrendatorernas ställning i ekonomiskt och socialt hänseende. I vad mån införandet av tvingande bestämmelser utlöser en tendens till avveckling av arrendesystemet är en fråga, som knappast kan på förhand med säkerhet bedömas. Blev en sådan tendens av jämförelsevis måttlig styrka, kunde den givetvis icke vålla några märkbara olägenheter i de avseenden som här förts på tal, därest nedgången i fråga om arrendejordbruken motsvarades av en uppgång beträffande de självägda jordbruken. Och en dylik förskjutning i proportionen mellan de båda kategorierna av jordbruk kan icke anses medföra enbart ogynnsamma verkningar. Här må hänvisas därtill, att denna proportion för närvarande är synnerligen växlande inom skilda delar av riket. Såsom exempel må nämnas, att medan i Östergötlands län arrendejordbruken enligt 1932 års allmänna jordbruksräkning utgjorde 49.8 procent av samtliga brukningsdelar omfattande minst två hekt-

ar åker, motsvarande procentsiffra för Västerbottens län allenast var 4.6. Hurudan proportionen bör vara för att kunna betraktas såsom den mest önskvärda är en fråga, som det torde vara fruktlöst att söka besvara. I den mån en tendens skulle framkomma att sammanföra för självständigt jordbruk lämpade arrendegårdar med andra bärkraftiga brukningsdelar är detta emellertid en icke önskvärd utveckling.

De olägenheter, som kunna tänkas vara förbundna med en nedgång i förekomsten av arrendeställen, torde huvudsakligen vara av övergående natur. De synas icke utgöra verkligt avgörande hinder mot en reform av arrendelagstiftningen i avsedd riktning. Å andra sidan måste givetvis undersökas, i vad mån åtgärder kunna vidtagas i syfte att mildra dylika olägenheter. Vad arrendeutredningen härutinnan föreslagit — och här avses särskilt förköpsrätten samt den retroaktiva tillämpningen av optionsrätten — har mött tämligen stark kritik i de avgivna yttrandena. Såsom jag längre fram får tillfälle att närmare utveckla torde vissa jämkningar i arrendeutredningens förslag i dessa stycken vara av behovet påkallade. I princip delar jag emellertid arrendeutredningens åsikt att en skärpt arrendelagstiftning påkallar ingripanden av föreslagen art, åsyftande att motverka den befarade tendensen till arrendesystemets avveckling.

Huruvida ur andra synpunkter än nu berörts arrendeutredningens förslag, i vad angår den sociala arrendelagstiftningen, kan anses väl avvägt eller om icke därigenom skulle å jordägaren läggas en alltför tung börda, är tydligen en fråga, varom meningarna kunna vara delade. Såsom närmare framgår av mitt ståndpunktstagande till de principiella frågor, vilka i det följande skola var för sig behandlas, har jag med vissa jämkningar i stort sett funnit arrendeutredningens förslag vara ägnat att läggas till grund för lagstiftning. I några stycken — såsom beträffande nybyggnadsskyldighet samt kontroll över lagstiftningens efterlevnad — har det synts mig erforderligt att i viss omfattning mildra de enligt arrendeutredningens förslag jordägaren ålagda skyldigheterna. Av skäl, som komma att närmare utvecklas, har det å andra sidan synts önskvärt, att de föreslagna särskilda bestämmelserna för vissa jordbruksarrenden erhålla tillämpning jämväl med avseende å vissa större arrendeställen under de ägarekategorier som med nämnda bestämmelser avses. Här må endast framhållas, att det ur den allmänekonomiska synpunkten att främja jordbrukets produktionskraft och höja jordens hävd och kultur principiellt sett måste framstå lika angeläget att tillförsäkra skickliga och intresserade brukare av större arrendegårdar en tryggare ställning som innehavare av smärre arrendeställen. En icke obetydlig höjning av den s. k. övre arealgränsen har därför föreslagits.

Arrendelagstiftningens omarbetning har även aktualiserat frågan om en sammanslagning av den norrländska arrendelagen med nyttjanderättslagens sociala arrendebestämmelser. Vad arrendeutredningen föreslagit i syfte att åvägabringa en dylik större enhetlighet i lagstiftningen har med stor samstämmighet tillstyrkts i de avgivna yttrandena. Det är ock tydligt att sammanslagningen medför bestämda fördelar ur synpunkten av reda och över-

skådlighet. Då de viktigaste av de bestämmelser i norrländska arrendelagen, vilka tillkommit med särskild hänsyn till förhållandena i norra Sverige, enligt arrendeutredningens förslag avses skola upptagas i nyttjanderättslagen, ehuru med bibehållen begränsning av deras geografiska tillämpningsområde, torde från speciellt norrländsk synpunkt några betänkligheter mot förslaget ej behöva möta.

En revision av arrendelagstiftningen synes böra medföra att de särskilda författningar, som reglera förhållandena vid kronoarrenden och ecklesiastiska arrenden, underkastas en översyn i syfte att bringa dem i närmare överensstämmelse med de ändrade stadgandena i arrendelagen.»

### **Lagrådet.**

Lagrådet har såsom allmänt omdöme uttalat följande:

»Den föreslagna lagstiftningen vilar enligt lagrådets mening på en omsorgsfull och skickligt genomförd utredning. Naturligen är det dock vanskligt att bedöma huruvida förslaget på alla punkter träffat den rätta avvägningen mellan de intressen som därav beröras. Med hänsyn till de spörsmål av betydande räckvidd som innehållas i förslaget, övervägande av samhällsekonomisk, jordbrukspolitisk och socialpolitisk natur, möta stora svårigheter att överblicka huru lagstiftningen kommer att verka i det praktiska livet. Ur de synpunkter lagrådet främst har att företräda synes emellertid förslaget kunna i stort sett godtagas såvitt angår huvudlinjerna. Vad särskilt beträffar de inskränningar i äganderätten till jorden som ske genom arrendatorn tillagd optionsrätt och förköpsrätt torde dessa i den gestaltning de slutligen fått — om än avsevärda — näppeligen kunna sägas gå längre än som låter sig förena med allmän rättsuppfattning och överensstämmer med främjande av allmänt väl. Till frågan om tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen vill dock lagrådet återkomma.

Bestämmelserna i den norrländska arrendelagen och de sociala bestämmelserna i nyttjanderättslagen ha sammanarbetats och under särskild avdelning upptagits i sistnämnda lag, varigenom ökad klarhet och överskådlighet vunnits. Med undantag för allenast ett par punkter har enhetlighet åvägabragts. I de fall då sakliga skiljaktigheter föreligga mellan de båda lagarnas innehåll och ett val således måst träffas, åt vilkendera lagens ståndpunkt företräde borde givas, synas avgörandena ha tillkommit med stor omsikt.»

### **Arrendatorns besittningstid.**

#### **Arrendeutredningen.**

I sitt betänkande har arrendeutredningen understrukt vikten av att för arrendatorerna beredes en mera tryggad och varaktig besittningsrätt än som följer av nuvarande lagbestämmelser. Emellertid har utredningen funnit önskemålet härom icke kunna vinnas genom en enhetlig reglering. I betrak-

tande av att många arrendeupplåtelser betingas av *tillfälliga* orsaker, har utredningen icke funnit lämpligt att i allmänna arrendelagen införa någon bestämmelse om minimiarrendetid. Undersökningen har i stället inriktats på frågan i vad mån de arrenden av *permanent* karaktär, vilka för närvarande lyda under allmänna arrendelagen, borde bliva föremål för en speciell reglering, åsyftande att tillförsäkra arrendatorerna en mera varaktig besittning. Under hänvisning till att särskilda regler redan nu äro gällande för ecklesiastika arrenden samt kronoarrenden och att någon skärpt reglering i förevarande hänseende icke lämpligen syntes böra genomföras med avseende å kommunernas arrendeupplåtelser, vilka mycket ofta vore av tillfällig karaktär, har arrendeutredningen funnit den föreliggande frågan närmast angå den grupp av arrenden, som avse fastigheter i de under enskild ägo befintliga jordkomplexen av godstyp. Enligt arrendeutredningens mening gäve det förebragta utredningsmaterialet belägg för önskvärdheten och behövligheten av en minimitidsreglering för sistnämnda grupp av arrenden. Med denna har även synts böra likställas arrenden under stiftelser eller ideella föreningar, och detta oavsett, huruvida dylika arrenden avse fastigheter i godscomplex eller icke.

Den åsyftade minimitidsregleringen för ifrågakomna grupper av arrenden har i förslaget ernåtts, genom att dessa arrenden indragits under den sociala arrendelagstiftningen. Då det emellertid funnits lämpligt att bibehålla den begränsning av nämnda lagstiftning, som innefattas i kravet på en maximiareal av tjugufem hektar odlad jord, ha enligt förslaget de större arrendena fått förbliva under den allmänna arrendelagen, varigenom de sålunda fritagits från minimitidsreglering.

Inom den sociala arrendelagstiftningen har arrendeutredningen föreslagit en vittgående omläggning, innebärande att den nuvarande femtonåriga minimitiden skall utbytas mot ett system med femårig minimitid i förening med optionsrätt. Denna nya ordning avses skola vinna tillämpning, icke blott med avseende å arrenden under bolag och med dem likställda jordägare, utan även beträffande arrenden under fideikommiss samt beträffande de arrenden, vilka enligt vad ovan nämnts skulle komma att överflyttas från den allmänna arrendelagen. Emellertid avses de föreslagna reglerna ej skola gälla, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning. Dylika smärre arbetararrenden skulle i fråga om besittningstiden komma att likställas med arrenden under allmänna arrendelagen.

Den av arrendeutredningen föreslagna regleringen innehåller i huvudsak följande. Arrendeupplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år. Vid utgången av sådant arrende skall arrendatorn i regel äga rätt till nytt arrende för en tid av fem år, och sådan optionsrätt får ånyo utövas vid utgången av vart femte år. Emellertid kan optionsrätten bringas att förfalla, om ar-



rendatorn i avsevärd mån eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet, om jordägaren avser att själv bruka fastigheten eller om det eljest på grund av särskilda förhållanden måste anses för jordägaren medföra synnerligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. — Optionsrätten skall enligt förslaget inträda automatiskt. Vill ej arrendatorn tillgodonjuta nytt arrende, åligger det honom att senast tio månader före arrendetidens utgång giva det jordägaren tillkänna på sätt om uppsägning är stadgat. Sker ej tillkännagivande inom sagda tid, blir arrendatorn för sin del bunden av nytt arrende på de villkor, som kunna bliva bestämda. Förmenar jordägaren, att arrendatorn ej äger optionsrätt på grund av omständighet som ovan nämnts, åligger det honom att instämma talan senast åtta månader före arrendetidens utgång. — Enligt förslaget står det kontrahenterna fritt att vid varje arrendeperiods utgång påkalla den reglering av arrendevillkoren, som efter förhållandena kan vara skälig. Härvid skall förfaras på så sätt, att ändringsyrkandet tillkännagives för motparten senast åtta månader före arrendetidens utgång. Där ej överenskommelse kan ernås, skall frågan om ändring i arrendevillkoren avgöras av skiljemän. Beträffande sådant ärende skola bestämmelserna i lagen om skiljemän äga motsvarande tillämpning. I fråga om skyldighet att gälda ersättning till skiljemännen föreslås dock den regeln, att sådan skyldighet ej må i vidare mån än beträffande halva ersättningen kunna åläggas arrendatorn, utan så är att han uppenbarligen påkallat förfarandet utan skäl. Där arrendeavtalet ej föreskriver till vilket antal och på vad sätt skiljemännen böra utses, skola enligt förslaget ledamöterna i den jordbrukskommission, inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, vara skiljemän.

### Departementschefen.

»Den problemställning, som gör att frågan om införande av ett system med optionsrätt måste upplagas till allvarligt övervägande, har i arrendeutredningens betänkande närmare preciserats. Att beaktansvärda synpunkter tala till förmån för ett dylikt system synes mig uppenbart. En anordning, varigenom för arrendatorn beredes en viss garanti, att hans besittning av den arrenderade jorden icke är tillfällig och vid arrendeperiodens slut beroende av jordägarens gottfinnande, ter sig önskvärd, icke blott såsom social förmån för en viss klass av medborgare utan även såsom ett medel att frammana ökat intresse för jordbrukets rationella bedrivande. Emellertid lär en sådan anordning näppeligen kunna tillskapas utan en viss förskjutning i den intresseavvägning, som hittills gestaltat förhållandet mellan jordägare och arrendator. Mot arrendeutredningens förslag i förevarande del har framförts en på sina håll ganska livlig kritik. Vid sidan av argument, som få sägas skjuta över målet, inrymmer denna kritik åtskilliga synpunkter, vilka förtjäna att beaktas. I belysning av det förebragta materialet gäller det att avgöra huruvida de med optionsrätten förknippade svårigheterna äro alltför stora eller om det kan finnas möjligt att genom vissa jämkningar i arrendeut-

redningens förslag väsentligen undanröja de olägenheter, som den föreslagna anordningen icke utan visst fog kunnat befaras medföra.

Mot förslaget har invänts, att detsamma skulle innebära ett alltför långt gående ingrepp i den enskildes rätt att förfoga över sin egendom. Detta i många yttranden återkommande uttalande torde på sina håll sammanhånga med en principiell motvilja mot sådana samhällsingripanden, vilka kunna draga med sig en viss begränsning av jordägares befogenheter. En frågeställning av denna art kan enligt min mening knappast vara den riktiga, om man vill söka lösa de föreliggande praktiska uppgifterna. Huruvida en in-skränkning i avtalsfriheten i det förevarande hänseendet bör genomföras eller icke, är tydligen en fråga som måste bedömas ur samhällsnyttans perspektiv. Påståendet att optionsrätten skulle innebära en alltför stark begränsning av äganderätten torde därför, i den mån det ej närmare utvecklas, knappast vara mera upplysande än ett uttalande om att lagstiftningen icke skulle komma att verka till allmänt gagn. Huruvida ett dylikt generellt omdöme kan anses riktigt, är givetvis beroende av de resultat, vartill man kommer vid en närmare bedömning av olika hithörande faktorer.

I vissa yttranden har företagits en uppräknig av de befogenheter och förmåner, som genom optionsrätten och vad därmed sammanhänger skulle tillkomma arrendatorn. Det har i anslutning härtill gjorts gällande, att för jordägarens vidkommande föga komme att kvarstå av äganderättens innehåll. Vad sålunda anförts synes emellertid lätt kunna leda tanken i orätt riktning. Det måste nämligen härvidlag beaktas, att optionsrätten, sådan den utformats enligt arrendeutredningens förslag, icke innebär något tvång för jordägaren att upplåta sin jord på arrende. Detta gäller även sedan ett arrendeförhållande verkligen kommit till stånd. Optionsrätten kan nämligen enligt förslaget bringas att förfalla genom att jordägaren utnyttjar sin ovillkorliga rätt att vid arrendeperiodens utgång själv övertaga brukandet av fastigheten. På jordägarens rätt att förfoga över sin jord på annat sätt än genom utarrendering har optionsrätten självfallet icke i och för sig någon effekt. Tydligt är emellertid att de tvingande regler, varav jordägaren skulle bli bunden i händelse av utarrendering, kunna inverka på jordägarens vilighet att upplåta sin jord genom arrendeavtal. Många av dem, som befarat att den föreslagna reformen skulle medföra en avveckling av arrendesystemet, torde därvid i främsta rummet ha tänkt på bestämmelserna om optionsrätt. Jag har förut i annat sammanhang tagit ställning till dessa farhågor. Såsom jag därvid framhållit, bör en övergång i viss omfattning från arrendesystemet till det självägda jordbruket icke bedömas såsom en från allmän synpunkt övervägande skadlig företeelse. Att emellertid av skilda hänsyn åtgärder erfordras för att motverka en alltför stark sådan tendens har jag likaledes framhållit.

Jag kan ej dela deras mening, som velat karakterisera optionsrätten såsom en förtäckt expropriation av jordvärde till förmån för arrendatorn. Att genom optionsrätten för arrendatorn beredes förmånen av en tryggad fortlöpande besittning, läser nämligen icke behöva minska den inkomst som tillfaller jord-

ägaren i form av arrendeavgifter. Snarare kunde göras gällande, att i den mån arrendatorn genom optionsrätten finge ett ökat intresse för jordbrukets uppdrivande, utsikter även öppnades för jordägaren att på olika sätt draga nytta av en sådan utveckling. Såsom arrendeutredningen framhållit, nödvändiggör optionsrätten — i det fall att vid arrendeperiodens utgång enighet om arrendevillkoren ej föreligger mellan kontrahenterna — att villkoren måste bestämmas av utomstående, ett opartiskt organ av ena eller andra slaget. Denna omständighet synes icke behöva föranleda, att jordägaren går miste om någon del av det vederlag som enligt skälig uppskattning motsvarar den upplåtna nyttjanderättens värde. Att jordägaren, så länge optionsrätten består, icke kan fritt utarrendera jorden till en spekulant, som skulle vara villig att erlægga ett högre arrende, än vad som kan påräknas bliva bestämt genom skiljenämnd, synes icke böra bedömas såsom en ogynnsam följd av systemet. Där en dylik överdriven jordspekulation kan tänkas förekomma, torde det ur allmän synpunkt vara till fördel om densamma motverkas. Detta synes önskvärt icke minst med hänsyn till statsmakternas strävanden sedan en följd av år att förbättra inkomsterna för såväl företagare som arbetare vid jordbruket i syfte att bringa dem bättre i nivå med förhållandena inom andra verksamhetsområden. Visserligen torde i byggnader och jordförbättringar nedlagt kapital böra berättiga till höjda fastighetsvärden och därmed till arrendeavkomster, som motsvara skälig förräntning av kapitalet. En väl avvägd jordbrukspolitik bör emellertid även tillförsäkra brukaren av jorden tillfredsställande nettoinkomst, och denne bör erhålla del av det stegrade utbyte, som uppkommer genom den höjning av jordens alstringsförmåga, som blir en följd av hans arbete och kapitalinsats.

Med optionsrätten avses att förläna arrendatorn en viss rättslig garanti, att han även efter utgången av en arrendeperiod får kvarsitta å fastigheten. Visserligen är det redan under nuvarande ordning vanligt att arrenden förlängas, och det förekommer jämväl att arrenden så att säga gå i arv från en generation till annan. Såsom ofta framhållits, är jordägaren i normala fall angelägen att få behålla en arrendator som visat sig skötsam och pålitlig. Emellertid äro sådana omständigheter knappast ägnade att vederlägga uppfattningen om att optionsrätten skulle vara till gagn såsom ett medel att bereda arrendatorn trygghet och självständighet. En arrendator, som saknar ett verkligt rättsanspråk på att få kvarsitta efter arrendeperiodens utgång, intager en i viss mening prekär ställning, som i synnerhet gör sig märkbar, när arrendeperioden lider mot sitt slut. Andra omständigheter än arrendatorns skötsamhet såsom jordbrukare, exempelvis rent personliga motsättningar, kunna tänkas inverka på jordägarens villighet att behålla arrendatorn. Denne kan ej alltid med säkerhet utgå från att den lega som kommer att avfordras honom vid ny upplåtelse blir sådan, att han kan finna med sitt intresse förenligt att kvarstanna såsom arrendator. Å andra sidan kunna svårigheterna för arrendatorn att lämna den plats, där han har sitt levebröd och känner sig roffast, ofta te sig så stora, att han befinner sig i ett verkligt tvångsläge, som nödgjar honom att godtaga arrendevillkor med vilka han känner sig föga till-

fredsställd. I betraktande av nu anförda förhållanden kan jag ej dela deras mening, som ansett att optionsrätten icke skulle få någon verklig betydelse för den kategori — de dugliga och skötsamma arrendatorerna — som man med detta rättsinstitut avser att stödja.

Vad åter angår de mindre lämpliga arrendatorerna har i diskussionen ofta yppats den farhågan, att optionsrätten skulle giva dessa en opåkallad och ur allmän synpunkt skadlig förmån, i det att svårighet skulle uppstå för jordägaren att få en sådan arrendator skild från fastigheten. Denna invändning förtjänar utan tvivel uppmärksamhet. Enligt arrendeutredningens förslag kan optionsrätten bringas att upphöra, om arrendatorn i avsevärd mån eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet eller om jordägaren avser att själv bruka fastigheten eller om det oeljest på grund av särskilda förhållanden måste anses för jordägaren medföra synnerligt men att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. För att i dylika fall ernå optionsrättens brytande erfordras att jordägaren instämmer talan senast åtta månader före arrendetidens utgång.

Såsom från flera håll erinrats torde det merendels bliva förenat med betydande svårigheter att inför domstol bevisa, huruvida en arrendator i sådan grad eftersatt sina förpliktelser, att optionsrätten bör anses förverkad. Fall kunna förekomma, där arrendatorn, utan att något påtagligt avtalsbrott föreligger, likväl uraktlåter att hålla fastigheten i önskvärd hävd. Det kan även antagas att mången jordägare, som i och för sig skulle ha en god grund att påyrka optionsrättens brytande, skulle avstå därifrån inför tvånget att behöva anhängiggöra rättegång mot arrendatorn. Vad beträffar möjligheten för jordägaren att taga fastigheten under eget bruk, är detta en utväg, som knappast står till buds, när syftet allenast är att få till stånd ett ombyte av arrendator. Till förebyggande av eventuella missbruk har nämligen i arrendeutredningens förslag upptagits ett stadgande som innebär, att om domstol förklarar optionsrätten förfallen på den grund att jordägaren avsett att själv bruka fastigheten, denne icke, innan fem år förflutit från arrendets upphörande, äger ånyo upplåta fastigheten på arrende, med mindre jordbrukskommissionen därtill lämnar medgivande.

Enligt min tanke bör möjligheten för jordägaren att få en mindre lämplig arrendator skild från fastigheten kunna göras lättare, utan att systemet med optionsrätt härigenom skulle behöva brista i effektivitet. Ett steg i denna riktning är att omlägga själva proceduren för optionsrättens brytande. Det synes tillräckligt att jordägaren, om han vill göra gällande att optionsrätten bör upphöra, lämnar meddelande därom till arrendatorn på sätt om uppsägning är stadgat. I samband härmed bör han tillika vara skyldig underrätta arrendatorn om att denne, därest han icke vill åtnöjas med uppsägningen, har att inom en månad instämma talan om optionsrättens bibehållande. En sådan anordning hindrar visserligen icke att mål angående optionsrätt kunna komma att anhängiggöras vid domstol. Därest arrendatorn ej är sinnad att godkänna jordägarens ståndpunkt, torde det nämligen få ankomma på arrendatorn att bringa tvistefrågan under domstols prövning. Att initiativet sålunda överflyttas på arrendatorn innebär ej någon omkastning av bevisskyldigheten och behöver därför ej försvaga arrendatorns ställning.

För arrendatorn måste det vara av stor betydelse att tidigt få kännedom om jordägarens avsikt att disponera över fastigheten på annat sätt än genom utarrendering. Den av arrendeutredningen för möjliggörande härav föreslagna tidsfristen av åtta månader har förefallit mig vara väl kort. En förlängning av tiden till ett år synes lämpligen böra ske.

Såsom framgår av vad jag förut anfört har arrendeutredningen ansett, att jordägaren bör kunna bryta optionsrätten för den händelse han själv önskar taga fastigheten under eget bruk. Det torde emellertid även få anses skäligt, att jordägaren må kunna vid arrendetidens slut, oaktat arrendatorn förvärvat optionsrätt, överlämna arrendet till honom närskyld person. Hur långt man bör sträcka denna möjlighet för jordägaren att bryta optionsrätten kan givetvis vara föremål för delade meningar. Vid övervägande av denna fråga har jag stannat vid att jordägaren bör äga rätt att vid arrendetidens slut bryta optionsrätten för den händelse han önskar utarrendera fastigheten till make, eller ock barn, adoptivbarn eller någon dessas bröstarvinge.

Enligt ecklesiastiska boställsordningen gäller såsom villkor för den optionsrätt, som däri finnes stadgad, att arrendatorn under viss tid väl brukat lönebostället. I betraktande härav kunde ifrågasättas, huruvida icke — vid arrende som avses med förevarande lagförslag — arrendatorn borde vara skyldig att, i händelse av uppkommen tvist rörande optionsrättens bestånd, bevisa sin lämplighet att fortfarande inneha arrendestället. Emellertid skulle en dylik fördelning av bevisbördan rätt väsentligt försvaga det skydd, som man med optionsrätten vill förläna arrendatorsklassen. Förmånen av optionsrätt torde icke böra berövas en arrendator, vilkens kvalifikationer kunna betecknas såsom nöjaktiga. Då under denna förutsättning optionsrättens bestånd lär framstå såsom det normala, synes det böra ankomma på den, som vill göra gällande att optionsrätten i ett visst fall bör anses bruten, att förebringa bevisning rörande de fakta på vilka han stöder sitt påstående. Med hänsyn härtill har det syntts lämpligare att — enligt arrendeutredningens förslag — i lagtexten angiva villkoren för optionsrättens brytande än att förfara i omvänd ordning och sålunda i lagtexten föreskriva under vilka närmare betingelser optionsrätten skall få äga bestånd. För att emellertid underlätta möjligheten för jordägaren att få en mindre lämplig arrendator skild från fastigheten har i förslaget såsom en särskild grund för optionsrättens brytande upptagits, att arrendatorn i skötseln av jordbruket icke ådagalagt den omsorg som skäligen kunnat fordras. Härigenom åstadkommes att optionsrätten kan brytas även i fall, där det icke kan direkt påvisas att arrendatorn eftersatt sina kontraktsenliga förpliktelser. En försämring av jordens produktionsförmåga kan exempelvis försiggå även om vid en mera ytlig besiktning någon anmärkning icke synes kunna riktas mot jordens skötsel. Jordägaren torde emellertid, därest jordens försvagade produktionskraft beror därav att erforderliga växtnäringemedel icke tillförts densamma, kunna få konstaterat detta genom undersökningar av jordprov under arrendetiden.

En invändning som torde förtjäna noggrant beaktande är den, att optionsrätten skulle komma att motverka en rationalisering av jordens indelning i

brukningsdelar. Bland utarrenderade brukningsdelar finnas givetvis många, vilkas ägoinnehåll eller beskaffenhet i övrigt icke motsvarar vad som under nutida förhållanden anses vara ändamålsenligt med hänsyn till den grad, vari arrendatorn måste kunna påräkna försörjning av jordbruket. Den företeelse, som plägat betecknas med termen ofullständiga jordbruk och som i jordpolitiken under senare år varit föremål för åtskillig behandling, spelar naturligen en framträdande roll icke blott inom det självägda utan även inom arrendejordbruket. Såsom en av grundprinciperna vid egnahemsreformen fastslogs av statsmakterna, att en jordbruksfastighet bör minst vara av den storleksordning att en familj kan erhålla sin försörjning av jordbruket. Undantag härifrån borde endast förekomma då jordbruket å fastigheten allena är avsett att utgöra ett stöd åt en innehavare, som genom arbete utanför detsamma erhåller en väsentlig del av sin utkomst. Fastigheter, som icke fylla dessa anspråk, böra antingen kompletteras med jord från närliggande fastigheter eller ock uppdelas i och för komplettering av andra ofullständiga jordbruk. Med hänsyn härtill är det av vikt, att den nuvarande indelningen i brukningslotter icke för all framtid fastläses utan i stället möjlighet hålles öppen för en fortgående omreglering i syfte att tillskapa mera bärkraftiga jordbruk. I detta hänseende skulle arrendatorns optionsrätt i förening med en lagstadgad minimiarrendetid av fem år kunna tänkas giva upphov till vissa svårigheter. En optionsberättigad arrendator är måhända icke alltid villig att göra sådana medgivanden som erfordras för en omreglering, om denna — såsom torde bliva det vanliga — förutsätter att den arrenderade jorden sammanslås med annan brukningsdel eller uppdelas mellan angränsande fastigheter.

Ehuru arrendeutredningen ej närmare ingått på den fråga som nu berörts, erbjuder dess lagförslag dock vissa utvägar för den jordägare, som vid en tilltänkt omreglering av sina arrendefastigheter möter motstånd från optionsberättigade arrendatorers sida. Sålunda har såsom grund för optionsrättens brytande upptagits den omständigheten, att det på grund av särskilda förhållanden måste anses för jordägaren medföra synnerligt men att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. I allmänhet torde den omständigheten att en omreglering av nyssnämnda slag avses skola genomföras böra medföra optionsrättens upphörande. En framkomlig väg torde också vara att jordägaren för någon tid tager fastigheten under eget bruk, varvid han bör kunna påräkna att efter verkställd omreglering erhålla jordbrukskommissionens tillstånd att ånyo utarrendera jorden. Båda dessa utvägar bliva givetvis lättare att utnyttja än enligt arrendeutredningens förslag, därest — såsom nyss förordats — jordägaren i och för optionsrättens brytande icke skulle behöva instämma arrendatorn till domstol. Även om med denna förändring vissa svårigheter i förevarande hänseende alltjämt torde kvarstå, ha dessa likväl icke synts böra betraktas såsom ett avgörande hinder mot optionsrättens införande. Det allmänna intresse, som innefattas i strävandena efter en fortgående rationalisering av jordens indelning i brukningsdelar, lärer ej behöva lida något större avbräck genom att önskemålet om ökad trygghet i arrendatorernas besittning beaktas i den utsträckning som här avses.

Såsom ofta framhållits kräver en optionsrätt av den karaktär varom här är fråga, att arrendevillkoren, i den händelse vid arrendeperiodens utgång överenskommelse ej kan ernås, skola kunna bestämmas genom något opartiskt organ. Detta förhållande har i vissa yttranden framhävts såsom en avsevärd olägenhet och åberopats såsom ett viktigt skäl mot optionsrättens införande. För egen del är jag knappast benägen att betrakta ett tvångsingripande i legans bestämmande såsom något från principiell synpunkt förkastligt, även om ett sådant ingripande självfallet i viss mån inskränker den enskilde jordägarens rörelsefrihet. Tydligt är att möjligheten för arrendevillkorens omprövning genom skiljemannaförfarande kan innebära ett visst skydd för arrendatorn, därest omständigheterna äro sådana, att denne i händelse av fritt avtal skulle ha befunnit sig i en beroende ställning. Ävenledes äro fall tänkbara, där det ligger i jordägarens intresse att en opartisk uppskattning av legans belopp kan verkställas.

Av särskild vikt är naturligen att arrendevillkorens bestämmande anförtros åt organ, som besitta den nödiga kompetensen och för vilka parterna kunna hysa förtroende. Enligt arrendeutredningens förslag skall nämnda uppgift handhas av skiljemän, för vilkas verksamhet bestämmelserna i lagen om skiljemän i huvudsak skola äga tillämpning. Emellertid har härmed kombinerats den anordningen, att om arrendeavtalet ej föreskriver till vilket antal och på vad sätt skiljemännen böra utses, ledamöterna i den jordbrukskommission, inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, skola vara skiljemän. Denna anordning har synts mig kunna i princip godkännas. Härvid måste dock förutsättas att till ledamöter i jordbrukskommissionerna kallas personer, som verkligen äro ägnade att uppfylla de krav på opartiskhet och kunnighet, vilka måste ställas på förtroendemän av förevarande slag. Kommissionernas verksamhet har hittills, i varje fall i stora delar av landet, varit mycket begränsad. Genom den nu förordade lagstiftningen komma kommissionernas verksamhet och uppgifter att bliva väsentligen utökade. Det torde även kunna övervägas, huruvida icke jordbrukskommissionernas verksamhetsområden borde utvidgas för att större enhetlighet vid behandlingen av ifrågavarande ärenden skulle vinnas. Det torde emellertid vara vanskligt att avgöra den lämpliga omfattningen av dessa nya verksamhetsområden, då erfarenhet saknas beträffande den utsträckning, vari kommissionerna komma att anlitas för arrendevillkorens bestämmande.»

### **Förköpsrätt.**

#### **Arrendeutredningen.**

Enligt arrendeutredningens förslag skall vid sådant arrende, där de föreslagna bestämmelserna angående optionsrätt skola äga tillämpning, viss förköpsrätt tillkomma arrendatorn, så framt han förvarat sin rätt till nytt arrende. Förköpsrätten innebär att arrendatorn, om fastigheten säljes, äger lösa densamma till det pris som köparen utfäst. De närmare villkoren för

utövandet av förköpsrätten samt proceduren härför regleras enligt förslaget i en särskild lag om utövande av förköpsrätt. Förköpsrätt får ej utövas, där köparen är säljarens bröstarvinge eller make, ej heller där fastigheten säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder eller där viss lott i fastigheten säljes till någon som förut var delägare i densamma.

Förköpsrätten har enligt förslaget konstruerats såsom ett moment i själva arrenderätten. Den skall i överensstämmelse härmed kunna utövas, även om den icke uttryckligen angivits i arrendeavtalet, och dess giltighet är oberoende av inskrivning i fastighetsbok. Förslaget innebär tillika, att ett i arrendeavtalet intaget förbehåll om att förköpsrätt ej skall få utövas, kommer att sakna verkan.

Beträffande ordningen för utövandet av förköpsrätt antages att jordägaren, när han vill sälja arrendegården, i allmänhet kommer att hembjuda densamma till arrendatorn och att därigenom i många fall försäljning kommer till stånd utan något utbud i allmänna marknaden. Men även för det fall, att fastigheten verkligen blivit försåld till annan än arrendatorn, förutsätter förslaget, att fastighetens övergång till arrendatorn skall kunna ordnas genom en frivillig överenskommelse mellan köparen och arrendatorn, utan att anlåtande av något särskilt rättsligt förfarande behöver ifrågakomma. I syfte att underlätta en sådan uppgörelse har i förslaget träffats en anordning, varigenom tillfälle beredes köparen att utan sökande av lagfart förskaffa sig visshet, huruvida arrendatorn är sinnad att utöva sin förköpsrätt. Härvid skall tillgå så, att köparen för arrendatorn anmäler sitt fång och samtidigt överlämnar köpehandlingen i bestyrkt avskrift. Ämnar arrendatorn övertaga fastigheten och bliva parterna ense om villkoren härför, kan saken sedan ordnas på det enkla sätt, att köparen överlåter köpehandlingen på arrendatorn. Uppstår tvist om inlösningsvillkoren, måste däremot arrendatorn instämna talan. Enligt förslaget skall, i fall som nu berörts, arrendatorn instämna sin talan samt låta anteckna densamma i fastighetsboken inom en månad från det köparen gjorde anmälan om fångtet. — Har köparen underlåtit att på angivet sätt träda i förbindelse med arrendatorn, får denne enligt förslaget längre rådruum för utövandet av förköpsrätten. Emellertid åligger det arrendatorn vid äventyr av talans förlust att instämna köparen inom tre månader från det lagfart söktes å dennes fång samt att inom samma tid göra anmälan hos inskrivningsdomaren för talans antecknande i fastighetsboken.

Enligt förslaget är arrendatorn skyldig att före målets handläggning ställa säkerhet för vad han skall utgiva i lösen ävensom för den ersättning han kan bli skyldig att gälda köparen. Bifalles arrendatorns talan, skall rätten fastställa vad arrendatorn har att betala ävensom utsätta viss dag, då arrendeavtalet skall upphöra att gälla och fastigheten anses övergå i arrendatorns ägo. Det åligger arrendatorn att inom tre månader från den utsatta dagen till köparen utgiva köpeskillingen med avdrag för in-tecknad gäld, som därå enligt köpeavtalet skolat avräknas eller som tillkommit efter köparens förvärv av fastigheten. Arrendatorn är även skyldig att ersätta köparen den-



nes utgifter för lagfart å fånget samt nödig kostnad, som köparen må ha nedlagt å fastigheten utöver vad som skäligen må anses motsvara värdet av köparen tillfallen avkastning. Å de belopp, som arrendatorn har att utgiva, skall gäldas ränta efter sex procent från den av rätten utsatta dagen.

Till arrendatorns skydd mot eventuella försök till svikligt förfarande har i förslaget upptagits en bestämmelse om edgång. Enligt denna skulle det åligga köparen att, där arrendatorn under rättegången det fordrar, med ed betyga att mellan honom och säljaren blivit på god tro så avtalat som köpehandlingen utvisar och han i övrigt uppgivit.

### Departementschefen.

Vid remissen till lagrådet anförde departementschefen:

»Såsom arrendeutredningen framhållit lärer det kunna befaras att en arrendelagstiftning, som pålägger jordägaren mera vittgående förpliktelser än den nuvarande lagen, kommer att på vissa håll frammana en tendens till arrendesystemets avveckling genom fastigheternas försäljning. En dylik ökning i antalet arrendegårdsförsäljningar skulle, om den komme alltför brådstörtat, kunna vålla vissa olägenheter icke minst för arrendatorsklassen. För den enskilde arrendatorn uppkomme en större risk, att han vid arrendeperiodens utgång såsom följd av fastighetens försäljning tvingades att avflytta. Ett dylikt resultat av ny arrendelagstiftning vore så mycket beklagligare, som ett av reformens huvudsyften är att bereda arrendatorn större trygghet att för en lång följd av år kunna stanna i besittning av den arrendegård som han övertagit. Till förebyggande av de nämnda verkningarna synes det önskvärt, att den föreslagna optionsrätten kompletteras genom en anordning, som giver arrendatorn ökad möjlighet att jämväl i händelse av fastighetens försäljning kunna kvarstanna såsom brukare, låt vara att han därvid själv inträder såsom ägare till fastigheten. Den av arrendeutredningen i sådant syfte föreslagna förköpsrätten synes ägnad dels i allmänhet att motverka ett alltför starkt utbud av arrendefastigheter och dels i det enskilda fallet att bereda arrendatorn den större trygghet som nyss berörts.

Flertalet av dem som yttrat sig över arrendeutredningens förslag ha ansett en lag om hembudsskyldighet vara att föredraga framför den föreslagna förköpsrätten för arrendatorn. En lagfäst hembudsskyldighet för jordägaren skulle väl närmast avse att förhindra, att en försäljning av fastigheten kommer till stånd utan arrendatorns vetskap eller utan att han fått tillräckligt rådrom för att bevaka sina intressen. Emellertid torde kunna ifrågasättas, huruvida förverkligandet av detta syfte — vilket indirekt ernås även genom förköpsrätten — ensamt för sig har någon nämnvärd praktisk betydelse. Såsom från flera håll omvittnats torde det vara sällsynt, att en jordägare skri-der till försäljning av en arrendefastighet utan att efterhöra, huruvida arrendatorn är villig att övertaga densamma. En i lag införd bestämmelse, enligt vilken hembudsskyldighet skall åligga jordägaren vid tilltänt försäljning av fastigheten, synes i varje fall bliva föga effektiv, därest icke till bestämmelsen anknytas regler om särskild påföljd för det fall att hembudsskyldigheten eftersättes.

Av vad slag denna påföljd bör vara är en fråga, som knappast blivit föremål för behandling i yttrandena. Ej heller ha de som yttrat sig i allmänhet vidrört spörsmålet, huruvida en försäljning, som skett i strid med hembudsskyldigheten, likväl med hänsyn till köparen bör erhålla civilrättslig giltighet. Förmodligen ha dock många tänkt sig den lösningen — som även direkt förordats i ett yttrande — att i nämnda fall försäljningen borde bliva giltig men föranleda en rätt för arrendatorn att bekomma skadestånd. En lagstiftning om hembudsskyldighet — utformad efter nu antydda riktlinjer — synes emellertid icke ägnad att tillgodose de särskilda syften, som man velat vinna genom den föreslagna förköpsrätten, och torde därför knappast kunna betraktas såsom en ersättning för denna.

Den i ett yttrande framkomna tanken att kombinera hembudsskyldighet och förköpsrätt på så sätt, att förköpsrätten skulle kunna göras gällande i den händelse hembudsskyldigheten eftersattes, synes knappast i sak innebära något verkligt avsteg från arrendeutredningens förslag. Då förköpsrätten i följd av sin konstruktion är ägnad att framtinga hembud från jordägarens sida, har det föga betydelse, om denne genom direkt lagbud ålägges hembudsskyldighet.

Av principiell innebörd är däremot frågan, huruvida förköpsrätt — såsom enligt arrendeutredningens förslag — skall få utövas i det fall, att fastigheten säljes till tredje man för ett pris, som icke understiger det vartill fastigheten före försäljningen hembjudits till arrendatorn. Såsom skäl för tillämpligheten av förköpsrätt även i detta fall har anförts, att arrendatorn därigenom skulle besitta en avsevärt tryggare förhandlingsposition gentemot jordägaren. Vid fastighetens hembjudande till arrendatorn kunde nämligen denne besluta sig för att avvakta, huruvida någon annan spekulant skulle vilja betala den begärda köpesumman. Möjligheten att intaga en dylik hållning skulle tydligen ha sin särskilda betydelse, därest arrendatorn önskar förvärva äganderätt till fastigheten allenast under den förutsättningen, att han ej längre kan påräkna att få kvarstanna såsom arrendator.

Ehuru jag ingalunda underskattar de synpunkter, som tala till förmån för arrendeutredningens förslag i detta hänseende, anser jag dock, att om arrendatorn avböjt ett försäljningsanbud jordägaren bör vara oförhindrad att sälja fastigheten till tredje man för pris som ej understiger det som erbjudits arrendatorn. Förköpsrätten skulle med andra ord komma till utövning allenast när fastigheten säljes för lägre pris än hembudet avsett eller när något hembud ej förekommit. Även med denna anordning torde förköpsrätten bliva av värde för arrendatorn, låt vara att dennes förhandlingsposition ej blir fullt densamma som enligt arrendeutredningens förslag. Av arrendatorn torde skäligen kunna fordras, att han, när han ställts inför ett allvarligt menat försäljningsanbud från jordägarens sida, fattar ett klart beslut, huruvida han vill köpa fastigheten eller icke. Såsom från skilda håll erinrats kan det synas mindre tilltalande, om arrendatorn finge sätta sig i efterhand och framkomma med sitt lösningsanspråk först sedan det visat sig att det av honom förkastade anbudet godkänts av annan person. Genom att sag-

da spekulationsmöjlighet för arrendatorn borttages ernås en mera rättvis sammanjämkning av parternas intressen. Och härmed torde de mot förköpsrätten framförda betänkligheterna till stor del få anses undanröjda.

För den händelse jordägaren bjudit arrendatorn att förvärva fastigheten, bör arrendatorn vara skyldig att inom två månader lämna jordägaren meddelande huruvida han vill antaga detta erbjudande. Lämnar arrendatorn icke sådant meddelande eller avvisar han hembudet, bör någon förköpsrätt ej få utövas, med mindre försäljning sker på villkor, som för jordägaren äro ofördelaktigare än de i hembudet angivna villkoren. Uppenbart är, att ett av jordägaren verkställt hembud, vilket avvisats eller icke besvarats, icke utan vidare befriar jordägaren från skyldigheten att vid ett senare försäljnings-tillfälle, därest ett sådant efter någon tid skulle yppa sig, ånyo hembjuda fastigheten till arrendatorn. Av praktiska skäl har det dock syntts lämpligt, att låta hembudet erhålla sådan verkan under en tid av två år framåt. Har sålunda fastigheten erbjudits arrendatorn och denne avvisat erbjudandet eller lämnat det obesvarat, må jordägaren icke försälja fastigheten senare än två år därefter utan att på nytt bereda arrendatorn möjlighet att begagna sin förköpsrätt.

I syfte att förhindra jordägaren att kringgå de nu förordade bestämmelserna på så sätt, att han uppsäger arrendatorn under motivering att han ämnar själv bruka fastigheten och därefter, sedan arrendatorn i anledning därav avflyttat, genast eller efter någon kortare tid försäljer fastigheten till annan än arrendatorn utan att erbjuda denne fastigheten, har i förslaget upptagits ett stadgande, som innefattar förbud för jordägaren att, innan två år förflutit från arrendets upphörande, sälja fastigheten utan jordbrukskommissionens medgivande.

Beträffande frågan om lösesummans beräkning delar jag arrendeutredningens uppfattning, att lösesumman principiellt bör bestämmas efter det pris som köparen utfäst. Jag är ej beredd att i detta sammanhang förorda något system, enligt vilket arrendatorn skulle vara berättigad att tillösa sig fastigheten efter ett vid offentlig värdering såsom skäligt ansett pris. Spörsmålet om en dylik inlösningsrätt för arrendatorn lärer lämpligast behandlas såsom ingående under den större frågan om jordexpropriation för tillgodo-seende av sociala behov överhuvudtaget.»

I anledning av innehållet i ett stort antal avgivna yttranden ansåg departementschefen det påkallat att med hänsyn till den uppfattning om värdet av släktens sammanhållning, som åtminstone vad landsbygden anginge ännu vore levande, jämka arrendeutredningens förslag beträffande släktskaphinder mot förköpsrätt därhän, att förköpsrätt ej skulle få utövas, där köparen vore säljarens make eller hans barn eller adoptivbarn eller någon av dessas avkomlingar eller ock säljarens syskon. Hinder mot förköpsrätt syntes däremot ej böra uppställas för det fall att köparen vore säljarens syskonbarn.

I det genom propositionen framlagda förslaget har ej upptagits någon motsvarighet till arrendeutredningens förslag om skyldighet för köparen

att i rättegång angående förköpsrätt med ed bekräfta köpevillkoren. Med denna edgångsskyldighet hade åsyftats att skydda arrendatorn mot eventuella försök att genom svikliga uppgifter avskräcka honom från att utöva förköpsrätten eller av honom tillskansa sig högre lösen än som verkligen skolat utgå som köpeskilling. Då emellertid ett svikligt förfarande av nämnda slag i allmänhet torde hemfalla under strafflagens bestämmelser om bedrägeri, ansåg departementschefen föreskriften om edgång knappast vara nödvändig såsom skydd för arrendatorn. Härtill komme att edgång enligt förslaget icke vore möjlig med mindre talan om förköp fördes vid domstol. Fall kunde därför tänkas, där utsikten till edgång frestade arrendatorn till att anhängiggöra en i och för sig onödig rättegång. Med hänsyn härtill syntes det lämpligast att föreskriften om edgång uteslötes.

I anledning av en erinran från lagrådet har arrendeutredningens förslag om särskilt betalningsansånd för arrendatorn uteslutits och förslaget ändrats därhän, att det skall åligga arrendatorn att vid äventyr av förköpsrättens förlust fullgöra betalningsskyldigheten senast å den av rätten utsatta dag, då fastigheten skall övergå i arrendatorns ägo. Sagda dag skall ej få utsättas tidigare än tre månader från domens dag.

### **Skyldighet att bygga och underhålla åbyggnader.**

#### **Arrendeutredningen.**

Arrendeutredningen har ansett, att något måste göras för att effektivt motverka faran av en alltmer försämrad byggnadsstandard på sådana arrendeställen, vilka icke hittills kommit i åtnjutande av det särskilda sociala skyddet. Härvid vore enligt arrendeutredningens mening lämpligast, att ifrågakommande lagstiftningsåtgärder begränsades till de kategorier av arrenden, där missförhållandena huvudsakligen vore att finna, där ett ingripande motiverades av behovet av socialt skydd för arrendatorerna och där tvingande nybyggnadsbestämmelser kunde genomföras utan alltför stora olägenheter för jordägarna. Dessa villkor kunde väntas vara förhanden vid de arrenden av permanent karaktär, som avsåge mindre eller medelstora jordbruk under enskilda godsägare, fideikommiss, ideella föreningar och stiftelser.

Efter att ha bemött vissa invändningar, som varit att emotse mot en utvidgning av den legala nybyggnadsskyldighetens tillämpningsområde, har arrendeutredningen kommit till det resultatet, att de i sociala arrendelagstiftningen förekommande bestämmelserna om nybyggnadsskyldighet för jordägaren borde — utan att deras innehåll förändrades — kunna göras tillämpliga även på de nyss omförmälda kategorierna av arrendejordbruk.

#### **Departementschefen.**

»I de yttranden, som avgivits över arrendeutredningens förslag, har väl från skiida håll gjorts gällande, att något verkligt behov av åtgärder i föreslagen riktning icke skulle föreligga. Många synas anse, att det i stort sett

vore väl beställt med åbyggnaderna å arrendeställena. Enligt min uppfattning torde man emellertid knappast med framgång kunna bestrida, att allvarliga missförhållanden i förevarande hänseende äro för handen. Även om de flesta utarrenderade egendomar ha ett försvarligt byggnadsbestånd, så äro dock de fall alltför talrika, där boningshus eller ekonomibyggnader eller ock samtliga åbyggnader äro förfallna eller eljest undermåliga. Vid en reform av arrendelagstiftningen kunna dylika missförhållanden ej förbigås. Det kan ej heller antagas att en fri avtalsrätt skall kunna tillfredsställande garantera, att de nuvarande bristerna inom rimlig tid avhjälpas och att en fortsatt utveckling till det sämre förebygges.

Emellertid ligger det i öppen dag, att ett på lagstiftningsvägen gjort ingripande, varigenom på jordägaren lägges skyldighet att verkställa nybyggnad, i den mån så erfordras för att åbyggnaderna skola motsvara vissa legala krav, möter betydande svårigheter. Härvidlag är det icke nog därmed, att många enskilda jordägare med hänsyn till sin ekonomiska ställning torde finna det svårt eller omöjligt att göra de önskvärda kapitalinvesteringarna i sina arrendegårdars åbyggnader. Mycket talar för den uppfattningen, att jordbrukets byggnadsfråga överhuvudtaget genom utvecklingen under senare år kommit i ett kritiskt och svårlöst läge. En fortgående förnyelse av byggnadsbeståndet — vilken uppenbarligen måste äga rum därest ej produktionen skall bliva lidande — hämmas genom den disproportion, som uppkommit mellan jordbrukets ekonomiska bärighet och byggnadskostnaderna å landsbygden. Att de med nuvarande krisläge förknippade särskilda omständigheterna ytterligare försvåra möjligheten att tillföra jordbruket byggnadskapital torde ej behöva närmare utvecklas. Från vissa håll har till och med gjorts gällande, att det flerstädes redan nu skulle vara omöjligt att förränta sådant kapital, som nedlagts i arrendegårdarnas byggnader. Häremot får visserligen erinras, att i varje fall i fråga om arrendegårdar i landets skogstrakter man vid dylika förräntningskalkyler — vilket ofta icke sker — måste taga med i beräkning så stor del av inkomsten från fastighetens skog, som belöper på den skogsmark, som den utarrenderade egendomen vid avstyckning skulle tilläggas.

Även med beaktande av förut antydda svårigheter kan jag dock i princip dela arrendeutredningens mening, att byggnadsskyldighet — vid de kategorier av arrenden som i förslaget avses — bör legalt åvila jordägaren. En dylik byggnadsskyldighet är ägnad att inskräpa betydelsen av att intet i onödan försummas, när det gäller att förse arrendeställena med vad dessa oundgängligen behöva i fråga om sunda bostäder och brukbara ekonomibyggnader. Med byggnadsskyldigheten undanröjes det låt-gå-system, som kännetecknats därav att gamla och otidsenliga byggnader bibehållits år efter år, oaktat deras fortsatta underhåll inneburit en oskälig börda för arrendatorn och från samhällsekonomisk synpunkt tett sig förlustbringande. Att skyldigheten att besörja nybyggnad lägges på jordägaren lärer jämväl privaträttsligt sett vara den naturligaste lösningen. En jordägare, som upplåter sin fastighet till idkande av jordbruk, bör i vanliga fall kunna svara för att fastigheten är för-

sedd med de för ändamålet nödiga åbyggnaderna. Och det har icke utan fog kunnat framhållas, att den jordägare, vilkens resurser icke tillåta att honom underlydande arrendegårdar hållas i det skick, som motsvarar det för produktionens upprätthållande oundgängligen erforderliga, med fördel skulle kunna överflytta sitt jordinnehav på andra, av vilka man kan emotse en bättre ordning.

Likväl framstår det såsom tämligen uppenbart, att kontrahenternas fria rådighet i fråga om byggnadsskyldigheten — särskilt under de i nuvarande tidsläge rådande svårigheterna — kan innebära en fördel så till vida, att den möjliggör en smidig anpassning efter varierande situationer och omständigheter. Vid införandet av byggnadsskyldighet för jordägaren kan måhända ett dylikt lagande efter lägligheten icke i samma grad åvägbringas. Emellertid blir det av vikt att tillse, att byggnadsskyldigheten i den praktiska tillämpningen icke genomföres stelt och schablonmässigt och utan vederbörligt hänsynstagande till de konkreta fallens växlande karaktär. Att nybyggnadsverksamheten icke får forceras på sådant sätt, att jordägarens ekonomiska ställning äventyras, är självfallet. Och att även det allmänna läget manar till sparsamhet och återhållsamhet i de hänseenden varom här är fråga behöver blott i förbigående erinras.

I betraktande härav torde med införandet av byggnadsskyldighet böra förbindas möjlighet för jordägaren att erhålla dispens eller uppskov. Vad arrendeutredningen i sådant avseende föreslagit har jag icke kunnat finna tillräckligt. I arrendeutredningens förslag har såsom särskild dispensgrund upptagits den omständigheten att jordägaren, för att kunna planmässigt ombesörja åbyggnadernas iståndsättande å ett flertal utarrenderade brukningsdelar, är i behov av anstånd med byggnadsskyldighetens fullgörande i det föreliggande fallet. Man har med denna bestämmelse sökt möjliggöra, att å ett egendomskomplex byggnadsbeståndets upphjälpande skall kunna fortskrida efter en viss plan, som uppgjorts icke så mycket efter den kronologiska följden av de väntade byggnadskraven som fastmera efter möjligheten att med de till buds stående begränsade resurserna i första hand tillgodose de mest trängande behoven. Såsom arrendeutredningen själv erinrat torde emellertid förverkligandet av detta syfte komma att hindras därigenom, att optionsberättigade arrendatorer, enligt de föreslagna reglerna angående dispens, äga möjlighet att genom att vägra samtycke till dispens rubba en tilltänkt byggnadsplan för de till viss jordegendom hörande arrendegårdarna. Denna svårighet har påtalats i ett flertal avgivna yttranden. Enligt min mening bör frågan kunna lösas sålunda, att ett särskilt dispensförfarande inrättas för sådana fall där en arrendator — på grund av de tilltänkta reglerna angående en retroaktiv tillämpning av bestämmelserna rörande optionsrätt — kvarsitter å fastigheten utan att nytt arrendeavtal slutits. Eftersom optionsrätten i dylika fall knytes till ett äldre avtal på sådant sätt, att den innebär en rubbning till arrendatorns förmån av ett före lagens ikraftträdande uppkommet rättsförhållande, torde det icke ligga något oegentligt däri, att verkningarna av detta ingrepp begränsas genom särskild anordning.

Till övergångsbestämmelserna har därför synts böra fogas ett stadgande, enligt vilket — i de fall varom här är fråga — jordbrukskommissionen på ansökan skall kunna medgiva jordägaren befrielse från de föreskrivna skyldigheterna beträffande fastighetens åbyggnader. Sådan befrielse skall ock, när särskilda omständigheter därtill föranleda, kunna medgivas för efterföljande arrendeperioder, dock ej för längre tid än intill dess femton år förflutit från lagens ikraftträdande. Genom dessa regler ernås möjlighet att, om så skulle befinnas erforderligt, i viss omfattning uppskjuta reformens genomförande i praktiken och att i allt fall sörja för nödig hänsyn och återhållsamhet i de särskilda fallen. Samtidigt vinnes dock kontroll över att icke alltför svåra missförhållanden i fråga om byggnadsskicket tillåtas fortbestå.

Den kritik, som framkommit mot arrendeutredningens förslag, har väsentligen koncentrerats till frågan om innehållet i de stadganden som skulle komma att reglera byggnadsskyldigheten. Detta innehåll skulle enligt förslaget bliva detsamma som enligt de nu gällande bestämmelserna för arrenden under bolag och med dem likställda jordägare. Häremot har gjorts gällande att dessa bestämmelser visat sig i praktiken kunna leda till en byggnadsstandard, som vore överdrivet dyrbar och som låge vida högre än vad som motsvarade kravet på brukbart skick enligt ortens förhållanden. Förklaringen härtill har ansetts ligga däri, att de synemän och jordbrukskommissioner, vilka ha att träffa avgöranden angående nybyggnadsskyldighet, såge som sin uppgift att arbeta fram bästa möjliga byggnadsbestånd i sina orter och därför vore benägna att tillmötesgå även långt gående krav från arrendatorernas sida. Att bolagen, vilka icke varit beroende av inkomsterna från jordbruk, kunnat bära de betungande utgifter som detta system medfört, bevisade icke att bestämmelserna kunde utsträckas till att gälla även för jordägare, för vilka den utarrenderade jordens avkastning hade en avgörande ekonomisk betydelse. Av dylika synpunkter har dragits den slutsatsen, att för arrenden under privata jordägare borde gälla andra och mildare regler om nybyggnadsskyldighet än för arrenden under bolag.

En dylik kategoriklyvning torde från principiell synpunkt vara föga tilltalande. Att lagen — i den mån den nu ålägger jordägaren att bekosta erforderlig nybyggnad — skulle uppställa olika minimikrav i fråga om byggnadsskicket, allt eftersom jordägaren är ett bolag eller en enskild, skulle knappast tillfredsställa rättsuppfattningen och i många fall kunna medföra stötande resultat. Det är tydligt, att en sådan åtskillnad skulle i hög grad befordra den tendens till överdrifter, som ansetts framträda i den praktiska tillämpningen av de nu gällande nybyggnadsbestämmelserna. Därrest det förhölle sig så, att dessa bestämmelser uppammat ett byggnadsskick, som icke kan försvaras från jordbruksekonomisk synpunkt, borde en sådan ordning knappast vidmakthållas ens för den kategori av jordägare, som för närvarande beröres därav.

Enligt gällande sociala arrendelag åligger det jordägaren att vid tillträdet avlämna för jordbruket nödiga byggnader i sådant skick att därå ej tarvas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Detta stadgande — vartill

dock knutits en närmare förklaring angående innebörden av begreppet mindre reparation — utgör knappast tillräcklig ledning för synemännen vid deras avgörande, huruvida nybyggnad eller större reparation skall föreskrivas. Med stöd av lagens motivering har det ansetts, att om en vid tillträdet befintlig byggnad vore i brukbart skick, densamma borde godkännas, även om den icke befunde sig i ett efter ortens sed fullt behörigt skick. Arrendeutredningen har vidare uttalat att synemännen vid sitt bedömande, huruvida något ytterligare hus borde uppföras samt vilken storlek och beskaffenhet detta borde erhålla, borde taga hänsyn till ortens sed, för såvitt denna hölle sig inom ramen för en sund jordbruksekonomi. Enligt min mening bör strängare krav på byggnadsbeståndets beskaffenhet icke uppställas än att bostadshusen äro i förhållande till ortens sed tillräckligt rymliga och ur hygieniska synpunkter tillfredsställande samt att ekonomibygnaderna tillgodose fordringar, som ur jordbruksekonomiska synpunkter kunna vara försvarliga. Emellertid kan det antagas att lagen ej alltid tolkats i överensstämmelse med berörda normer och att man i den praktiska tillämpningen mången gång funnit sig böra ställa kraven på byggnadsskick något högre än som motsvarar lagens fordringar, därest dessa uppfattas på sätt nyss angivits.

Det har under sådana förhållanden syntts påkallat att i lagtexten närmare precisera jordägarens åligganden i fråga om nybyggnad. Vad först angår bostadshusen har arrendelagens krav på viss byggnadsstandard — i överensstämmelse med yrkande som reservationsvis framförts inom arrendeutredningen och som vunnit gillande i flertalet avgivna yttranden — anslutits till vad gällande hälsovårdsstadga i sådant hänseende föreskriver. Beträffande ekonomibygnaderna har nybyggnadsskyldigheten syntts böra mildras på så sätt att beskaffenheten av de byggnader, som jordägaren har att tillhandahålla vid tillträdet, skall vara sådan, att icke ombyggnad eller större reparation oundgängligen påkallas. Med de jämkningar som sålunda förordats lära bestämmelserna om byggnadsskyldighet böra bliva gemensamma för olika kategorier av sociala arrenden.»

### **Arrendatorns rätt till ersättning för jordförbättring m. m.**

#### **Gällande rätt.**

Enligt den allmänna arrendelagen tillerkännes arrendatorn rätt till ersättning endast för tre särskilda slag av jordförbättring, nämligen nyodling, betesförbättring och täckdikning. I fråga om nyodling och betesförbättring gäller som villkor för att arrendatorn skall vara berättigad till gottgörelse, att fastighetens värde blivit på ett varaktigt sätt förökad. Ersättningen, som utgår vid avträdet, skall motsvara det ökade värde fastigheten i följd av förbättringen då kan anses äga men får ej överstiga den nödiga kostnad arrendatorn nedlagt å förbättringen. För det fall att jordägaren ej lämnat sitt samtycke till arbetets utförande har ersättningen ytterligare begränsats såtillvida, att den ej får utgå med högre belopp än som, efter medeltal räknat,



belöper å två hektar, även om den mark som förbättrats är av större omfattning. För täckdikning äger arrendatorn åtnjuta gottgörelse, under förutsättning att det använda materialet utgjorts av tegelrör samt arbetet utförts efter plan, som antingen godkänts av jordägaren eller uppgjorts av statens lantbruksingenjör eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent. Den del av kostnaden, som motsvarar värdet av rören, äger arrendatorn utbekomma, så snart arbetet blivit behörigen utfört, medan återstoden av de för anläggningen nödiga kostnaderna skall gottgöras vid avträdet. Från sistnämnda del skall dock avdrag ske dels med en femtondedel för varje helt år, varunder arrendatorn utan förhöjning av legan dragit nytta av täckdikningen, dels ock, om täckdikningen är behäftad med brister, med kostnaderna för dessas avhjälpande. Nu berörda bestämmelser äro icke av tvingande karaktär.

För de fastigheter, å vilka nyttjanderättslagens sociala arrendebestämmelser äro tillämpliga, gälla samma ersättningsregler i fråga om nyodling, betesförbättring och täckdikning, som nyss nämnts. Emellertid äro avtal, varigenom sagda regler åsidosättas, utan verkkan, såvitt angår dessa fastigheter.

Enligt den norrländska arrendelagen tillerkännes arrendatorn en *allmän* rätt till ersättning för jordförbättringar. Sålunda stadgas att arrendatorn, om han genom nyodling eller annan jordförbättring än sådan som avser bättrande av brister vid tillträdet på ett varakligt sätt förökat fastighetens värde, äger åtnjuta ersättning därför av jordägaren, när fastigheten avträdes. Ersättning för nyodling utgår dock ej, med mindre jordägaren lämnat skriftligt samtycke till företaget eller arrendatorn före dess påbörjande hos jordägaren anmält sin avsikt att odla samt därvid angivit platsen och de ungefärliga gränserna för det tillämnade odlingsområdet ävensom genom intyg av behörig person styrkt, att området lämpar sig för odling samt att odlingen är fördelaktig för fastigheten. Behörig att utfärda dylikt intyg är i statens eller hushållningssällskaps tjänst anställd lantbruksingenjör, agronom eller jordbrukskonsulent ävensom annan, som av länsstyrelsen tillerkänts behörighet därtill. Ersättningen, som utgår vid avträdet, beräknas efter det ökade värde fastigheten till följd av nyodlingen eller jordförbättringen då kan anses äga men får ej överstiga den kostnad som varit nödig för arbetets utförande. Dessa bestämmelser äro av tvingande natur. Emellertid stadgas uttryckligen, att denna omständighet ej skall utgöra något hinder för kontrahenterna att i arrendeavtalet intaga bestämmelser, varigenom arrendatorn tillförsäkras rätt till ersättning för förbättringar i större utsträckning än vad lagen föreskriver.

### **Arrendeutredningen.**

Arrendeutredningen har på anförda skäl avvisat tanken på en generell regel om ersättning för jordförbättring. De i den gällande allmänna arrendelagen uppräknade fallen av jordförbättring, för vilka arrendatorn är berättigad till ersättning, hava emellertid i arrendeutredningens förslag utökats

med ytterligare ett, nämligen anläggande av cementerad gödselstad. Kostnaden för en sådan anläggning föreslås skola fördelas mellan kontrahenterna på det sätt, att jordägaren bekostar materialet, under det att arrendatorn får svara för övriga utgifter. Frågan huruvida arrendatorn bör tillerkännas rätt till ersättning för jordförbättring jämväl i andra särskilda fall än vid nyodling, betesförbättring, täckdikning och gödselstadanläggning har arrendeutredningen besvarat nekande.

Ersättningsreglerna hava i förslaget gjorts tvingande, förutom beträffande de arrenden å vilka nyttjanderättslagens sociala bestämmelser nu äro tillämpliga, jämväl ifråga om arrenden under enskilda godsägare, fideikommiss, ideella föreningar och stiftelser, under förutsättning att fastighetens storlek ej överskrider en viss gräns.

Den specialreglering i förevarande hänseende som norrländska arrendelagen innehåller har arrendeutredningen förslagit skola upphävas.

### Departementschefen.

»Den reglering, som arrendeutredningen föreslagit med avseende å arrendators rätt till ersättning för vissa slag av varaktig jordförbättring, har funnits böra i princip godkännas. Tillräckliga skäl ha ej syntts föreligga att — såsom i vissa yttranden förordats — utvidga ersättningsrätten till att omfatta ytterligare kategorier av förbättringsarbeten, såsom anläggande av vattenledning och inrättande av silos. Än mindre har det ansetts tillrådligt att i nyttjanderättslagen upptaga en sådan generell ersättningsregel, som för närvarande finnes stadgad i norrländska arrendelagen.

Under beredningen av förevarande lagärende inom jordbruksdepartementet har emellertid fråga uppkommit, huruvida icke den beträffande täckdikning meddelade föreskriften om avdrag från ersättningen med en femtondedel för år — en amortering som arrendeutredningen lämnat oförändrad — borde med hänsyn till ändrade förutsättningar undergå jämkning. I anledning härav har lantbruksstyrelsen anmodats inkomma med yttrande, innehållande uppgifter dels om den tid, varunder en täckdikning normalt kunde beräknas äga bestånd, dels i vad mån arbetskostnaden för täckdikning numera ställde sig högre än vad fallet var vid lagregelns tillkomst år 1927, dels ock beträffande den tid, som med hänsyn till den ökade arbetskostnaden skäligen borde beräknas för amortering av denna kostnad. — —

Med stöd av de utav lantbruksstyrelsen lämnade uppgifterna och i betraktande av utvecklingen i fråga om arbetskostnaden har jag för min del ansett lämpligt, att amorteringstiden utsträcker till tjugufem år.»

### Förening av arrende- och arbetsavtal.

Rörande arrendeutredningens förslag hänvisas till den ovan lämnade allmänna översikten.

#### Departementschefen.

»Det föreslagna förbudet mot legans utsättande i arbete har rönt kritik i vissa yttranden. Vad i sådant avseende anförts har icke syntts vederlägga de synpunkter som arrendeutredningen förebragt till stöd för det föreslagna förbudet mot legans utsättande i arbete. Då lagförslaget bibehållit möjligheten för jordägaren att tillförbinda arrendatorn att utgöra arbete mot ersättning i penningar, torde ifrågavarande förbud ej behöva föranleda några särskilda svårigheter med avseende å tillgången på arbetskraft vid huvudgårdens jordbruk. Ej heller synas de betänkligheter mot legans utsättande i penningar, som i ett par yttranden uttalats närmast med tanke på risken av fluktuerande penningvärde och med hänsyn till svårigheten för arrendatorn att uppbringa kontanta medel, kunna tillmätas någon avgörande vikt. I detta sammanhang torde få hänvisas därtill, att lagförslaget medgiver fritt val mellan penningarrende och legans utsättande i naturalster, och att kontraherad arbetsskyldighet för arrendatorn enligt förslaget skall förknippas med en viss förtursrätt att få utföra arbetet. Den framförda kritiken har sålunda icke ansetts böra föranleda avvikelser från arrendeutredningens förslag i förevarande punkt.»

»Den föreslagna principen, att ersättning för arrendatorns arbete skall utgå efter pris, motsvarande det som vid tiden för arbetets utförande är under jämförliga förhållanden gängse i orten, har med stor samstämmighet godkänts i de avgivna yttrandena. Någon anledning att avvika härifrån torde icke föreligga. Huruvida regleringen bör begränsas till de fall, där förbehåll om arbetsskyldighet intagits i arrendeavtalet, eller om densamma, såsom arrendeutredningen föreslagit, bör inbegripa jämväl separata arbetsavtal, är en fråga, som synes huvudsakligen ha en formell innebörd. Därest en jordägare skulle vilja genom ett separat arbetsavtal undgå den rörliga prissättning, som skulle komma att gälla beträffande arbete som utfästes i arrendeavtalet, borde måhända ett sådant kringgående av lagen kunna förebyggas i rättstillämpningen även utan stöd av något uttryckligt stadgande. Då emellertid någon verklig olägenhet icke torde behöva uppkomma, om den ifrågavarande regleringen uttryckligen förklaras inbegripa även de separata arbetsavtalen, lär arrendeutredningens ståndpunkt kunna godkännas.»

## Kontroll över arrendelagstiftningens tillämpning.

### Gällande rätt.

I nuvarande arrendelagstiftning finnes — bortsett från vissa bestämmelser i uppsiktslagen — ej någon föreskrift, som syftar till kontroll över de tvingande rättsreglernas iakttagande i det praktiska livet. Att arrendavtal innefattar villkor, som strider mot en tvingande rättsregel, föranleder ej något ingripande från det allmännas sida. I viss mån för att motverka förekomsten av dylika olagliga arrendevillkor har i administrativ ordning öppnats möjlighet för vissa arrendatorer att åtnjuta kostnadsfri rådgivning i arrende-frågor. Enligt kungörelsen i detta ämne av den 18 maj 1934 kan den, som innehar eller ämnar tillträda jordbruksarrende, beträffande vilket den norrländska arrendelagen eller nyttjanderättslagens särskilda bestämmelser om jordbruksarrenden under bolag och med dem likställda jordägare äro tillämpliga, vid behov få kostnad för biträde i arrende-frågor bestridd av allmänna medel. Biträde, som avses i kungörelsen, innefattar meddelande av råd och upplysningar, upprättande av skrifter och kontrakt med mera dylikt, men ej utförande av rättegång eller förhandling inför skiljemän. Enligt kungörelsen skall för varje län av länsstyrelsen förordnas ett lämpligt antal socialt intresserade, i arrendeförhållanden insatta personer, vilka skola ha till åliggande att lämna biträde av omförmäld art.

Till bestridandet av kostnaderna för arrenderådgivningen fanns ursprungligen ett förslagsanslag å 10,000 kronor. Av detta togs allenast en ringa del i anspråk, sålunda under budgetåret 1934—1935 29 kronor, under 1935—1936 232 kronor 90 öre, under 1936—1937 70 kronor, under 1937—1938 60 kronor. För budgetåret 1938—1939 blev anslaget nedsatt till 1,000 kronor. Från och med budgetåret 1940—1941 utgör anslaget allenast 100 kronor.

### Arrendeutredningen.

I sitt betänkande har arrendeutredningen ingått på frågan om anordnande av en effektiv tillsyn över lagbestämmelsernas efterlevnad. Enligt det av arrendeutredningen utarbetade lagförslaget skulle tvingande bestämmelser införas i ökad omfattning, samtidigt som tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen skulle utvidgas. Det måste därför i ännu högre grad än tidigare framstå som en angelägenhet av vikt, att någon kontroll över arrendelagstiftningens efterlevnad komme tillstånd. Enligt arrendeutredningens mening kunde emellertid kontrollen begränsas till att avse de arrenden som fölle under den sociala arrendelagstiftningen.

Till genomförande av den åsyftade kontrollen har i lagförslaget upptagits en bestämmelse, enligt vilken det åligger jordägaren att, när arrendavtal slutits, inom en månad därefter till jordbrukskommissionen göra skriftlig anmälan med uppgift om arealen av den odlade jord arrendet omfattar. Vid anmälan skall fogas bestyrkt avskrift av avtalet. Vid änd-

ring i arrendevillkoren i samband med avtalets förlängning eller eljest, skall ock göras anmälan inom en månad efter förändringen. Om jordbrukskommissionen vid granskning av avtalet påträffar något olagligt villkor, skall enligt förslaget kommissionen så snart som möjligt i rekommenderat brev lämna jordägaren och arrendatorn besked därom. Därest jordägaren undandraget sig att fullgöra sin anmälningsskyldighet, skall han straffas med dagsböter.

### Departementschefen.

»I olikhet mot vissa av dem som yttrat sig över arrendeutredningens förslag finner jag behov föreligga att vidtaga särskilda åtgärder till vinnande av kontroll över arrendelagstiftningens efterlevnad. Erfarenheten synes mig till fullo bekräfta, att olagliga kontraktsbestämmelser förekomma i arrendavtal i en omfattning, som med hänsyn till önskvärldheten av effektivitet i lagstiftningen måste synas betänkelig. Att missförhållandet icke kan i nämnvärd grad avhjälpas genom den form av kostnadsfri arrenderådgivning, som för närvarande enligt särskild kungörelse står vissa arrendatorer till buds, förefaller uppenbart.

Emellertid har det av arrendeutredningen föreslagna kontrollsystemet — som innefattar skyldighet för jordägaren att insända arrendekontraktet till jordbrukskommissionen i och för viss granskning — rönt en stark opposition i de avgivna yttrandena. Det synes ock med fog kunna betvivlas, att fördelarna med en sådan anordning verkligen skulle komma att uppväga de kostnader och besvär, som torde följa med en övervakningsprocedur av så pass vidlyftig beskaffenhet. Även om systemet ej kan anses innebära ett alltför långt gående ingrepp i den enskildes rörelsefrihet, lär dock en anmälningsskyldighet av detta slag — för vars upprätthållande straffpåföljd erfordras — kunna vålla viss irritation och av mången uppfattas såsom onödig eller olämplig.

Det har i betraktande härav synts böra förordas, att den av arrendeutredningen föreslagna anmälningsskyldigheten för jordägaren utbytes mot en rätt för vardera kontrahenten att genom arrendekontraktets insändande till jordbrukskommissionen påkalla dennas prövning av kontraktsbestämmelsernas laglighet. Även om en sådan anordning icke erbjuder en fullt ut lika effektiv kontroll som den arrendeutredningen föreslagit, lär den dock kunna bliva till viss nytta. Det torde kunna antagas att möjligheten av jordbrukskommissionens granskning utgör en maning för parterna att vid kontraktsskrivningen iakttaga de legala tvingande reglerna. Erinras må ock, att, därest i arrendekontrakt införts bestämmelser, som strida mot lagens tvingande regler, dylika bestämmelser vid arrendekontraktets tillämpning bliva utan verkan.

Vad beträffar innebörden av den granskning, som skulle komma att utövas av jordbrukskommissionen, har jag ej funnit anledning att avvika från arrendeutredningens förslag. Därest sålunda vid granskningen upptäckes, att ett kontrakt innehåller villkor, som strider mot en tvingande bestämmelse i lagen, skall kommissionen så snart ske kan i rekommenderat brev lämna

jordägaren och arrendatorn besked därom att villkoret är utan verkan. När villkorets olaglighet på så sätt blivit konstaterad av offentlig myndighet, torde kontrahenterna sällan finna med sitt intresse förenligt att fortfarande tillämpa villkoret. Något direkt förbud mot att uppfylla det olagliga villkoret läser emellertid icke böra meddelas parterna.»

### **Den sociala arrendelagstiftningens omfattning med hänsyn till skilda grupper av jordägare.**

#### **Arrendeutredningen.**

I arrendeutredningens förslag har under den sociala arrendelagstiftningen inbegripits — förutom de redan nu därav berörda arrendekategorierna — jämväl arrenden under stiftelser och ideella föreningar ävensom den betydande grupp, där arrendet avser brukningsdel, som tillhör enskild person eller fideikommiss och lyder under huvudgård. Denna bestämning har enligt arrendeutredningen framkommit närmast såsom följd av de resultat, vartill utredningen kommit vid övervägande av de principiella frågorna rörande minimiarrendetid och optionsrätt, byggnadsskyldighet, förköpsrätt samt kontroll över lagstiftningens efterlevnad.

#### **Departementschefen vid remissen till lagrådet.**

»Spörsmålet om utvidgning av den sociala arrendelagstiftningen till nya jordägarekategorier har från min sida till stor del besvarats genom mitt ståndpunktstagande till de i det föregående behandlade principfrågorna. Jag har nämligen därvid förutsatt, att arrenden under fideikommiss eller gods i enskild ägo samt arrenden under stiftelser och ideella föreningar, för såvitt de falla inom viss storleksordning, bliva föremål för en tvingande reglering, som innefattar bestämmelser om minimitid och optionsrätt, nybyggnadsskyldighet för jordägaren, förköpsrätt samt kontroll över lagstiftningens efterlevnad. Denna reglering har efter vissa ändringar i de av arrendeutredningen föreslagna bestämmelserna syntts kunna bliva gemensam för de nu ifrågakvarande arrendekategorierna och de arrenden, som redan enligt gällande rätt lyda under motsvarande reglering.

Vad angår de bestämmelser inom den sociala arrendelagstiftningen, vilka avse andra frågor än de nyss uppräknade, torde få hänvisas till den speciella motiveringen. Såsom sammanfattning må här nämnas att jag i likhet med arrendeutredningen i allmänhet funnit dessa bestämmelser kunna göras tillämpliga även på de grupper av arrenden om vilkas utbrytning från den allmänna arrendelagen nu är fråga. Till skillnad från arrendeutredningen har jag dock funnit, att den från gällande lag upptagna bestämmelsen om rätt för arrendatorn till husbehovsfiske ej lämpligen bör erhålla tillämpning med avseende å fastighet, som tillhör enskild person eller fideikommiss och lyder under huvudgård.

I ett föregående sammanhang har jag redan upphållit mig vid frågan, vilka allmänna ekonomiska verkningar kunna tänkas inträda såsom följd av en reform enligt de grundlinjer som här avses. Att vissa åtgärder erfordras i syfte att mildra dessa verkningar har därvid framhållits. Av betydelse i detta hänseende bliva framför allt de i övergångsbestämmelserna införda regler, vilka föreskriva en retroaktiv tillämpning av stadgandena om optionsrätt och förköpsrätt, samtidigt som ett särskilt dispensförfarande skall öppna möjlighet för ett visst hänsynstagande till jordägares eventuella svårighet att fullgöra nybyggnadsskyldighet.»

### Lagrådet.

»Av den motivering, som lämnats för den föreslagna utvidgningen av specialregleringens tillämpningsområde, framgår att åtskillnaden mellan tillfälliga och permanenta arrenden varit en av de grundläggande synpunkterna för gränsdragningen. Medan de förra skola förbli under de allmänna bestämmelserna, synes det vara i princip avsett, att de senare skola vara underkastade specialreglering. Härvid må emellertid uppmärksammas att jord tillhörig stat, kyrka eller kommun enligt förslaget, liksom för närvarande, icke faller under den särskilda regleringen. Av denna jord intaga i arrendehänseende kronoarrenden och ecklesiastika arrenden främsta rummet. När förslaget i uppräkningsen i 49 § icke medtager dessa arrenden trots deras permanenta karaktär, torde det viktigaste skälet ha varit, att dylika arrenden, vilka till stor del redan nu falla under särbestämmelser av administrativ karaktär, även för framtiden ansetts böra regleras i särskild ordning. I remissprotokollet har härutinnan uttalats, att en revision av arrendelagstiftningen syntes böra medföra, att de särskilda författningar, som reglera förhållandena vid kronoarrenden och ecklesiastika arrenden, underkastades en översyn i syfte att bringa dem i närmare överensstämmelse med de ändrade stadgandena i arrendelagen.

Beträffande arrenden å kommunal jord har i arrendeutredningens betänkande framhållits, att genomförandet av skärpta regler skulle möta särskilda svårigheter med hänsyn därtill, att kommunernas arrendeupplåtelser mycket ofta vore av tillfällig karaktär. Denna synpunkt torde icke kunna lämnas utan beaktande. Att inom förevarande grupp utskilja sådana arrenden, vilka kunna sägas vara permanenta, synes av rättstekniska skäl icke låta sig göra. Och att överföra alla arrenden å kommunal jord till de speciella reglernas tillämpningsområde torde, med hänsyn till behovet av dispens för de tillfälliga upplåtelseerna, knappast te sig ändamålsenligt.

Förutom nu nämnda kategorier av arrenden torde emellertid finnas ännu andra grupper av permanenta arrenden, vilka till följd av förslagets utformning skulle förbli under allmänna arrendelagen. I detta hänseende må erinras om följande.

I skrivelse den 28 augusti 1939 till chefen för justitiedepartementet, vilken skrivelse tillhandahållits lagrådet, har riksförbundet landsbygdens folk för-

ordat att — jämte kommuner — universitet, akademier, högskolor och vetenskapliga samfund måtte upptagas bland de jordägarekategorier för vilka den speciella regleringen avses skola gälla. Med föranledande härav har Uppsala universitet i en likaledes till lagrådet överlämnad skrivelse, under åberopande av ett flertal synpunkter och under hänvisning till behovet av särskild utredning rörande universitetets arrendeförhållanden, hemställt, att frågan om ändrade regler för universitetets fastigheter måtte upptagas till prövning i samband med den avsedda översynen av förhållandena vid kronoarrenden och ecklesiastika arrenden, med vilka universitetsarrendena i realiteten vore jämställda. Med hänsyn till den permanenta karaktären hos de arrenden som avses med de båda framställningarna synes det lagrådet överensstämma med grunderna för specialregleringen, att dessa arrenden bliva underkastade speciella bestämmelser. Emellertid torde det i frågans läge, då krono- och ecklesiastika arrenden ej falla under den särskilda lagstiftningen, vara lämpligast att frågan om arrende av även annan jord i allmän ägo eller eljest jord av i viss mening publik natur regleras i särskild ordning; lagens bestämda avgränsning medför ökad klarhet och de särskilda förhållanden, som på sätt Uppsala universitet framhållit må föreligga, kunna vinna nödigt beaktande. På grund härav och då hithörande spörsmål torde tarva ytterligare övervägande synas framställningarna i detta sammanhang icke böra föranleda vidare åtgärd.

Oberoende av den ståndpunkt som må intagas till spörsmålet om arrenden av jord utav nyss nämnd natur läser det kunna ifrågasättas, huruvida icke anledning föreläge att något tydligare avgränsa de jordägarekategorier för vilka den i förslaget upptagna specialregleringen avses skola gälla. Härvidlag må erinras, att det i förslaget använda uttrycket förening — särskilt vid det förhållande att någon lagstiftning rörande ideella föreningar hittills icke kommit till stånd — knappast har den fasta innebörd, att icke i några fall tvekan kan uppkomma, huruvida ett visst rättssubjekt är att hänföra till förening eller icke. Än större vanskligheter erbjuder i sådant hänseende begreppet stiftelse. Härutinnan må hänvisas till vad som förekommit under förarbetena till den nu gällande lagen om tillsyn över stiftelser (jfr särskilt lagrådets utlåtande i propositionen nr 83/1929 s. 85 ff.). Emellertid synes det knappast möjligt att nu överblicka för vilka fall en mera preciserad gränsdragning skulle vara av praktisk betydelse. Det är ej heller antagligt att en sådan kan genomföras på ett sätt som till fullo utesluter möjligheten av oklarhet i särskilda fall. I betraktande härav och med hänsyn till de rättstekniska svårigheter, varmed en mera detaljerad bestämning synes förbunden, har lagrådet ansett sig böra avstå från ändringsyrkande i förevarande hänseende. Därest i något fall tvekan skulle uppkomma, huruvida visst rättssubjekt inrymmes under de uppräknade jordägarekategorierna, får det sålunda ankomma på rättstillämpningen att taga ställning härtill.»



**Departementschefen i anledning av lagrådets yttrande.**

Departementschefen har ansett sig böra biträda lagrådets mening, att särskild utredning bör komma till stånd beträffande arrenden under univertsitet, akademier, högskolor och vetenskapliga samfund ävensom andra arrenden å jord i allmän ägo eller eljest av i viss mening publik natur. Departementschefen har förutsatt, att arrenden av hithörande slag bliva föremål för särskild reglering, vilken i huvudsak bör ansluta till de föreslagna särskilda bestämmelserna i nyttjanderättslagen.

**Den sociala arrendelagstiftningens begränsning med hänsyn till smärre brukningsdelar.****Arrendeutredningen.**

De i arrendeutredningens lagförslag upptagna särskilda bestämmelserna för vissa jordbruksarrenden äro för sin tillämplighet principiellt oberoende av sådant villkor, som för närvarande uttryckes genom den nedre arealgränsen. Även de allra minsta arrendena hemfalla under den sociala arrendelagstiftningen. Härvidlag har dock i förslaget gjorts ett väsentligt undantag, vilket hänför sig till bestämmelserna angående minimiarrendetid, optionsrätt och förköpsrätt. Dessa bestämmelser skola ej äga tillämpning, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförlikt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning.

**Departementschefen.**

»Det har vid skilda tillfällen varit ifrågasatt, att tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen borde utvidgas till att innefatta även brukningsdelar av mindre storlek än de besitta, vilka för närvarande hemfalla under denna lagstiftning. Vid första påseendet kan det också förefalla egenomligt, att de små arrendeställen varom här är fråga undantagits från det sociala skydd, som ansetts böra tillkomma de något större brukningsdelar, vilkas areal överstiger fyrahektarsgränsen. Förklaringen ligger väl närmast däri, att de minsta ställena vanligen utarrenderas åt personer, på vilka jordägaren måste kunna räkna såsom arbetare i den av honom drivna rörelsen, vare sig denna utgöres av jordbruk eller skogsbruk eller är av industriell karaktär. När upplåtelsen sålunda till sin ekonomiska och reella innebörd står arbetsavtalet nära, ha vissa av de bestämmelser, som tillhöra den sociala arrendelagstiftningen eller föreslagits till upptagande däri, befunnits icke kunna med fördel göras tillämpliga på sådan upplåtelse. Särskilt gäller detta om sådana bestämmelser, vilka reglera besittningstidens längd. Ehuru under förarbetena till 1927 års reform icke sagnats förespråkare för tanken, att den

sociala arrendelagstiftningen borde kunna i vissa delar erhålla tillämpning jämväl på de minsta arrendena, har denna lagstiftning likväl kommit att behandlas såsom en odelbar enhet, med påföljd att nämnda arrenden uteslutits och fått förbliva under den allmänna arrendelagen.

Såsom arrendeutredningen framhållit torde vid en reform på förevarande område ett försök böra göras att tillförsäkra jämväl innehavarna av de minsta arrendena det sociala skydd, varpå dessa med fog kunna göra anspråk och som kan antagas låta sig väl förena med den särskilda beskaffenheten av ifrågavarande nyttjanderättsupplåtelser. Arrendeutredningen har sökt förverkliga detta syfte genom att göra den föreslagna sociala arrendelagstiftningen tillämplig på omförmälda smärre arrenden, dock med den viktiga inskränkningen, att föreslagna bestämmelser om minimiarrendetid, optionsrätt och förköpsrätt icke skola erhålla tillämpning å upplåtelse, varmed åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för skogsbruk eller industriell rörelse och som avser sådan mindre brukningsdel — huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe — där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning.

Av dem, som riktat kritik mot arrendeutredningens förslag i denna del, ha många påyrkat, att de små arrendena eller arbetarboställena liksom hittills borde förbliva under allmänna arrendelagen. Härjämte har i ett flertal yttranden framhållits, att den föreslagna inskränkningen i de sociala bestämmelsernas tillämplighet borde avse icke blott arbetarboställena under skogsbruk eller industri utan jämväl sådana mindre arrenden, där arrendatorn försörjer sig såsom jordbruksarbetare hos jordägaren. Å andra sidan har i några yttranden förordats, att den sociala arrendelagstiftningen utan inskränkning borde göras tillämplig på alla de arbetarboställen varom här är fråga.

För egen del godkänner jag arrendeutredningens uppfattning att bestämmelserna om minimitid, optionsrätt och förköpsrätt icke lämpligen kunna erhålla giltighet för de ifrågavarande skogs- och industriarbetarboställena. De skäl som åberopats till stöd för denna uppfattning synas emellertid kunna framföras även beträffande sådana små arrendeställen, där arrendatorn är jordbruksarbetare och jordägaren enligt avtal förfogar över hans huvudsakliga arbetskraft. Olikteterna mellan jordbruk och andra näringar äro enligt min tanke ej av den art, att de kunna verka utslagsgivande i det spörsmål varom här är fråga. Den av arrendeutredningen genomförda skillnaden synes mindre lämplig även med hänsyn därtill, att en arrendators arbetskraft kan tagas i anspråk under viss årtid inom jordbruket och under annan period inom skogsbruket.

Det sociala skydd, på vilket innehavarna av de minsta arrendena kunna ha ett befogat anspråk, hänför sig i främsta rummet till behovet av nybyggnad eller större reparation. Tydligt är att innehavarna av de minsta arrendena lika litet som de för närvarande socialt skyddade arrendatorerna kunna förutsättas vara i stånd att själva bekosta större byggnadsföretag å sina ställen. Dylig kostnad måste uppenbarligen falla på jordägaren, och någon anled-

ning synes knappast föreligga, att denna naturliga uppgift skulle i lag fixeras annorlunda än som befunnits lämpligt med avseende å andra arrenden, vid vilka nybyggnadsskyldighet skall åvila jordägaren. Genom införandet av nybyggnadsskyldighet vid förevarande arrendekategori förebygges även, att en jordägare med ett flertal arrendeställen av olika storleksordning koncentrerar sina byggnadsomsorger så helt på de arrenden, där legal nybyggnadsskyldighet föreligger, att intet blir över för de minsta ställena. Invändningen att de minsta arrendena till sin karaktär äro rena arbetarboställen, vid vilka jordbruket är en bisak, kan i detta sammanhang svårligen tillmätas någon egentlig betydelse; förevarande reform syftar ju icke enbart till jordbruks-ekonomiska förbättringar utan har även den självständiga uppgiften att bereda nödigt socialt skydd åt den samhällsklass, som för sin ställning är beroende av arrendelagstiftningens utformning. Ej heller kan jag biträda deras mening, som ansett att införandet av nybyggnadsskyldighet vid de minsta arrendena skulle komma i konflikt med strävandena att rationalisera jordens indelning i brukningsdelar. Det torde fastmera kunna emotses, att en reform av förevarande slag kommer att frammana en viss tendens till sammanslagning av mindre arrendeställen.

Av betydelse för de minsta arrendeställena är jämväl möjligheten att bekomma gottgörelse för nedlagda förbättringar å fastigheten. Det synes mig ändamålsenligt att bestämmelserna om arrendators rätt till ersättning för varaktig jordförbättring och hans rätt att vid arrendets frånträdan under vissa förutsättningar bortföra överloppshus samt av honom planterade träd m. m. erhålla tvingande karaktär, såsom redan nu är fallet inom den sociala arrendelagstiftningen. Väl har beträffande ersättning för nyodling från skogsägarehåll gjorts gällande, att sådan ersättning vore olämplig, enär nyodlingsverksambet skulle kunna inkräkta på arrendatorernas möjlighet att ägna sig åt skogsarbetet. Emellertid förefaller det mindre sannolikt att en skogsarbetare i allmänhet skulle vara sinnad att offra något av sin inkomst från skogsarbete för att i stället ägna sig åt nyodling. I den mån en skogsarbetare genom nyodlingsarbete på lediga stunder förmår ytterligare förkovra sitt lilla jordbruk, torde detta från allmän synpunkt innebära en fördel. Det torde i detta sammanhang få erinras, att om jordägaren ej lämnat sitt samtycke till nyodlingen högre ersättning ej skall utgå än som, efter medeltal räknat, belöper å två hektar, ändå att den nyodlade marken är av större omfattning.

Enligt arrendeutredningens förslag skall vid de ifrågavarande minsta arrendena arrendatorn jämväl erhålla rätt till husbehovsfiske samt, vad de norra landsdelarna angår, rätt till skogsfång och bete, allt enligt regler motsvarande dem, som för närvarande finnas stadgade i nyttjanderättslagen och norrländska arrendelagen. Dessa rättigheter torde i en del fall kunna vara till väsentlig fördel för arrendatorerna utan att någon oskälig börda för jordägarna härigenom behöver uppkomma. Beträffande det i nuvarande social arrendelagstiftning stadgade förbudet för jordägaren att fritaga sig från skyldigheten att bidra till gäldande av synekostnad torde det likaledes vara motiverat, att förbudet utsträcker till att gälla även vid de minsta arrendena.

De arrendatorer varom här är fråga torde lika väl som innehavare av större sociala arrenden ha ett välgrundat intresse av en viss offentlig kontroll över arrendeförhållandet. Någon anledning att undantaga de minsta arrendena från den föreslagna möjligheten att få arrendeavtalet granskat genom jordbrukskommissionen föreligger till synes icke. — — —

På grund av vad sålunda anförts kan jag i princip ansluta mig till tanken att utvidga tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen, så att denna med vissa begränsningar kommer att gälla även för brukningsdelar av den ringa storlek, att arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärgning. Med denna anordning vinnes även en rättsteknisk fördel så till vida, att gränsen nedåt för den sociala arrendelagstiftningen kommer att sammanfalla med den gräns, som kan sägas föreligga mellan arrende och hyra. — — —

Med avseende å gränsdragningen mellan sådana sociala arrenden, där bestämmelserna om minimiarrendetid, optionsrätt och förköpsrätt ej skola äga tillämpning, samt övriga sociala arrenden möter spørgsmålet huruvida en arealgräns bör fastställas eller icke. Den minimiareal — utgörande fyra hektar odlad jord eller, vad angår norrländska arrendelagen, fyra hektar inrösningsjord — som för närvarande avgränsar den sociala arrendelagstiftningens tillämpningsområde nedåt, synes vara ett rätt ofullkomligt uttryck för tanken, att sagda lagstiftning skall inbegripa allenast sådana arrendeställen, där arrendatorn av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärgning. Med hänsyn till de olikheter i fråga om natur och odlingsförhållanden, vilka framträda mellan skilda landsdelar, måste en arealavgränsning av detta slag få en mycket schematisk karaktär och medföra en avsevärd ojämnhet i tillämpningen. Önskemålet att arrendeställen, vilka sinsemellan äro likartade i fråga om upplåtelsens syfte, jordens användning och jordbrukets kapacitet, borde hemfalla under samma rättsregler, kan med arealavgränsningen endast ofullständigt ernås. Sålunda torde många av de arrendatorer, vilka såsom innehavare av s. k. körareställen under skogsbolag borde hänföras till den av den sociala arrendelagstiftningen skyddade kategorien, icke ha kommit i åtnjutande av det sociala skyddet, enär den arrenderade jorden icke uppfyllt föreskriften om minimiareal. En sådan sänkning av arealgränsen, som tidigare från åtskilliga håll förordats, hade å andra sidan kunnat få till följd, att av de egentliga skogsarbetarboställena, de s. k. huggaretorpen, en del komme att hänföras under den sociala arrendelagstiftningen, varigenom en omotiverad och i flera hänseenden olämplig klyvning av en ensartad grupp hade kommit till stånd.

Under sådana förhållanden synes det av arrendeutredningen gjorda försöket att genomföra en avgränsning utan någon särskild minimiareal vara värd beaktande. Emot en sådan anordning reser sig visserligen den svårigheten, att i vissa fall måhända osäkerhet skulle kunna uppkomma, huruvida de allmänna eller speciella reglerna vore att tillämpa. Det blir med hänsyn härtill av stor vikt att i lagtexten med erforderlig tydlighet känne-

teckna de arrenden, vilka skola hänföras till ena eller andra gruppen. Vad arrendeutredningen i sådant hänseende föreslagit har av många erkänts kunna möjliggöra en smidigare rättstillämpning än som med nuvarande arealavgränsning kan ernås.»

### **Den sociala arrendelagstiftningens begränsning med hänsyn till större brukningsdelar.**

#### **Departementschefen vid remissen till lagrådet.**

»Därest större arrenden under ägare inom de kategorier, som beröras av den sociala arrendelagstiftningen, skola undantagas från de speciella reglerna och i stället falla under allmänna arrendelagen, synes det ofrånkomligt att avskiljandet av dessa arrenden sker genom bestämmandet av en viss arealgräns. Emellertid ställer jag mig principiellt sett tveksam till att från de speciella reglernas tillämpningsområde undantaga arrenden med mer än 25 hektar odlad jord. Dessa regler torde nämligen vara förestavade icke blott av sociala hänsyn utan jämväl av det allmänna intresset av jordbrukets förkovran å arrendeställena. Att för arrendatorn beredes förmånen av en varaktig och tryggad besittning, att byggnadsbeståndet upphjälpes och att i övrigt nyttiga förbättringar vidtagas äro allt önskemål, som måste ställas likaväl å större som å mindre arrendeställen. Ur dessa synpunkter synas de föreslagna speciella reglerna om optionsrätt, förköpsrätt, byggnadsskyldighet för jordägaren samt rätt för arrendatorn till ersättning för varaktig jordförbättring med fördel kunna erhålla tillämpning för arrenden av permanent karaktär, oberoende av huruvida dessa omfatta större eller mindre areal. Vad beträffar övriga sociala bestämmelser torde några olägenheter knappast vara att emotse om även dessa erhålla en motsvarande utvidgning av sitt tillämpningsområde. Emellertid synes å andra sidan ett borttagande helt och hållet av den övre arealgränsen innebära ett alltför stort avsteg från för närvarande på detta område gällande regler. Vid övervägande av de skilda synpunkter som kunna anläggas på förevarande spörsmål har jag stannat vid att föreslå bibehållande av en sådan övre gräns. Var denna skall dragas kan givetvis vara föremål för delade meningar. En väsentlig höjning av densamma synes emellertid ur de synpunkter jag förut framhållit böra äga rum. För min del vill jag förorda, att de speciella reglerna böra gälla i fråga om arrenden, som omfatta högst femtio hektar odlad jord.»

#### **Lagrådet.**

»Den i gällande lag föreskrivna maximiarealen av tjugufem hektar odlad jord — den s. k. övre arealgränsen — saknades i den ursprungliga norrländska arrendelagen. Förslag om dess införande synes ha framkommit först i jordkommissionens år 1923 avgivna betänkande. Enligt vad i motiveringen framhölls, skulle den av kommissionen föreslagna, för hela riket avsedda

sociala arrendelagen ej tillämpas å rena affärsarrenden. Vid dylika arrenden kunde nämligen arrendatorn ej anses vara i den osjälvständiga ställning i förhållande till jordägaren, att sådana särskilda bestämmelser till skyddande av arrendatorns rätt, som den sociala arrendelagen innehölle, kunde anses befogade. Givetvis mötte stora vanskligheter, då det gällde att avskilja dessa s. k. affärsarrenden från de arrenden, å vilka den föreslagna lagen skulle äga tillämpning. Kommissionen hade emellertid ansett, att gränsen borde dragas vid arrenden, som omfattade mera än tjugufem hektar odlad jord.

Även jordsakkunniga upptogo i sitt lagförslag en övre arealgräns och fastställde denna likaledes till tjugufem hektar odlad jord. Skälen härför voro desamma som tidigare anförts av jordkommissionen. Vid remissen till lagrådet av det förslag till ändringar i den allmänna nyttjanderättslagen m. m., som förelades 1927 års riksdag (propositionen nr 182/1927), uttalade departementschefen, att han vore ense med de sakkunniga, att för de särskilda bestämmelsernas tillämplighet borde gälla viss maximiarealgräns; den gräns som de sakkunniga i detta avseende föreslagit syntes lämplig.

Ifrågavarande proposition innefattade sålunda föreskrifter om maximiareal i 2 kap. 45 och 54 (55) §§ nämnda lag. Någon motsvarighet härtill fanns emellertid icke i det samtidigt framlagda förslaget till lag angående utsträckt tillämpning av norrländska arrendelagen. I det utlåtande, som sammansatta andra lag- och jordbruksutskottet avgav över propositionen, påtalades detta förhållande. Med den utsträckning av den norrländska arrendelagen till mellersta Sverige, som av utskottet förordades, vore det enligt utskottets mening nödvändigt, att för lagens tillämplighet fastställdes en maximiarealgräns. I överensstämmelse med vad som föreslagits i allmänna arrendelagen borde denna gräns fastställas till högst tjugufem hektar odlad jord, vartill utskottet alltså hemställde om riksdagens bifall. Genom riksdagens beslut infördes den föreslagna arealgränsen i såväl nyttjanderättslagen som den norrländska arrendelagen.

I den sålunda gällande övre arealgränsen för de sociala arrendena hade arrendeutredningen icke föreslagit någon ändring. Av utredningens betänkande framgår att i åtskilliga viktiga frågor den föreslagna lösningen tillkommit med tanke på bibehållandet av nämnda gräns. Sålunda har arrendeutredningen — under hänvisning till att behovet att stärka arrendatorns ställning gentemot jordägaren ej vore lika starkt vid större arrenden som vid mindre — förutsatt att reglerna om minimitid, optionsrätt och förköpsrätt ej skulle vinna tillämpning på större arrenden. Ett liknande ställningstagande har även skett beträffande jordägarens byggnadsskyldighet och arrendatorns rätt till ersättning för jordförbättring. Vid förslagets avvägning i dessa delar läser den synpunkten ha spelat en viss roll, att de jordägaren ålagda förpliktelserna ej skulle komma att avse de större arrendegårdarna. Beträffande maximiarealens bestämmande har arrendeutredningen ej trott sig kunna prestera bevis för att en annan arealgräns skulle bliva mera ändamålsenlig och rättvis än den som nu gäller.

Enligt remissförslaget har emellertid nu nämnda arealgräns höjts till det dubbla eller femtio hektar odlad jord med den huvudsakliga motivering, att specialregleringen vore förestavad icke blott av sociala hänsyn utan jämväl av det allmänna intresset av jordbrukets förkovran å arrendeställena; med denna utgångspunkt hade departementschefen funnit, att de speciella reglerna egentligen borde med fördel kunna erhålla tillämpning å permanenta arrenden överhuvud, oberoende av arealen. I anledning härav må emellertid erinras, ej blott att härigenom en av de avgörande grunderna för särlagstiftningen och dess omfattning skulle uppgivas utan även och framförallt att, på sätt nyss framhållits, de gällande och av arrendeutredningen föreslagna reglerna uppbyggts och anpassats efter en sorgfälligt genomförd avvägning mellan jordägarnas och arrendatorernas berättigade intressen. Med hänsyn härtill och då den här ifrågakomna betydande utvidgningen av tillämpningsområdet för specialregleringen icke varit föremål för myndigheters och andras yttranden har lagrådet, i saknad av erforderlig överblick över verkningarna av denna ändring, funnit nödig varsamhet bjuda att i en fråga av så omfattande betydelse ej frångå den hittillsvarande arealgränsen.»

*Departementschefen* har ansett sig ej kunna biträda lagrådets hemställan.

Beträffande *specialmotiveringen* för de genom propositionen framlagda lagförslagen får utskottet hänvisa till propositionen sid. 117—150 (och däri åberopade partier i arrendeutredningens betänkande) samt sid. 177—209 (lagrådets utlåtande och departementschefens yttrande i anledning av detta).

### Utskottets yttrande.

Utskottet delar departementschefens uppfattning, att en reform av arrendelagstiftningen är önskvärd och av behovet påkallad. Att en sådan reform i främsta rummet bör syfta till en förbättring av arrendatorernas ställning torde numera allmänt inses. Efter mångåriga strävanden föreligger nu till riksdagens prövning ett förslag, som i detta hänseende tvivelsutan kan få en avsevärd betydelse. Utskottet konstaterar med tillfredsställelse att ett flertal betydelsefulla problem, vilka sedan lång tid spelat en framträdande roll i den offentliga diskussionen, genom förslaget föras fram till sin lösning.

Förslaget innebär icke någon enhetlig reglering. En sådan torde ej heller vara möjlig att utforma på ett sätt, som kan tillgodose den praktiska ändamålsenlighetens krav. Lika litet som arrendatorerna bilda en ensartad grupp inom samhället äro arrendeförhållandena av likartad beskaffenhet. Med utgångspunkt från den åtskillnad som pläгат göras mellan tillfälliga och permanenta arrenden har den föreslagna lagstiftningen, i likhet med den nu gällande, upptagit dels bestämmelser av allmän räckvidd och dels specialbe-

stämmelser avsedda för vissa särskilt angivna kategorier av arrenden. Mot en sådan uppdelning har utskottet icke i princip något att invända.

Beträffande de allmänna bestämmelserna — motsvarande vad som ofta plägar sammanfattas under benämningen allmänna arrendelagen — medför förslaget åtskilliga ändringar, som enligt utskottets mening innefatta beaktansvärda förbättringar. Sålunda må nämnas att den skriftliga avtalsformen göres obligatorisk och att bestämmelserna om syn i vissa hänseenden reformeras. Till de nuvarande reglerna om arrendators rätt till ersättning för varaktig jordförbättring har i förslaget fogats en bestämmelse angående ersättning för cementerad gödselstad. Utskottet, som anser nämnda rätt böra undergå ytterligare utvidgning, återkommer till denna fråga i specialmotiveeringen.

Viktiga nyheter av socialpolitisk karaktär innefattas i den reglering, som föreslagits med avseende å arrendatorernas arbetsavtal. Det från gammal tid härrörande system med dagsverkstorp, vilket på sina håll ännu fortlever, kommer enligt förslaget att helt försvinna, i det att förbud stadgats mot legans utsättande i arbete. Detta innebär visserligen icke, att möjligheten för jordägaren att tillförbinda arrendatorn att utgöra arbete mot ersättning i penningar därmed upphör. Anordningen med kombinerat avtal, d. v. s. i arrendekontraktet intaget förbehåll angående arbetskyldighet, är av betydelse i södra och mellersta Sverige och kommer enligt förslaget att kunna bibehållas. Emellertid giver förslaget arrendatorn trygghet, att hans arbetsprestationer icke underbetalas och att sålunda nyttjanderätt och arbetsprestationer taxeras var för sig till sitt verkliga värde; för arbetet skall nämligen, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, utgå ersättning efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande. Denna prisregel utgör enligt utskottets mening ett viktigt framsteg. Även de föreslagna nya bestämmelserna angående uppsägningsrätt och skadeståndsrätt vid underlåtet tillhandahållande av arbete anser utskottet innebära förbättring. Av betydelse är att såväl dessa bestämmelser som nyssnämnda prisregel erhålla tillämpning även på arbetsavtal, som äro fristående i förhållande till arrendeavtalet. Mot de nu berörda reglerna om arbetsavtal har utskottet ej funnit anledning till erinran.

Det medel, varav förslaget huvudsakligen betjänat sig för att tillgodose allmänna intressen av olika slag, är en ökad användning av tvingande regler. Detta har på ett enkelt och effektivt sätt ernåtts väsentligen därigenom, att tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen utvidgats. Till detta område komma enligt förslaget att överföras de stora arrendekategorier, som utgöras av arrenden under huvudgård i enskild ägo, fideikommiss, stiftelser och ideella föreningar. Samtidigt härmed skall den nuvarande nedre arealgränsen helt borttagas och den övre arealgränsen höjas från tjugufem till femtio hektar odlad jord. En automatisk följd av denna överflyttning är att de berörda arrendena komma att omfattas av tvingande regler angående byggnadsskyldighet samt ersättning för varaktig jordförbättring och andra i lagen stadgade förmåner för arrendatorn. För talrika arrendatorer är särskilt byggnadsbeståndets upphjälpande ett trängande behov. Även om detta



på grund av rådande ekonomiska förhållanden ej omedelbart kan tillfredsställas i den utsträckning som i och för sig varit önskvärd, tillskapas dock genom förslaget en viktig förutsättning för en bättre ordning i fråga om arrendeställes byggnadsskick. Utskottet, som tillstyrker den föreslagna utvidgningen av tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen, återkommer i specialmotiveringen till frågan, i vad mån viss ytterligare utvidgning lämpligen kan genomföras.

Av stor vikt är slutligen det nya innehåll, som den sociala arrendelagstiftningen i vissa delar erhållit. I främsta rummet märkes här frågan om ökad trygghet för besittningens fortbestånd. Uppgiften har varit att finna en form av besittning, vilken icke i likhet med den nu vanligen tillämpade kännetecknas av otrygghet, så snart en arrendeperiod nalkas sitt slut. De föreslagna reglerna angående optionsrätt bereda arrendatorn förmånen att på villkor, som kunna fastställas av opartiska skiljemän, erhålla nytt arrende varje gång en arrendeperiod utlöper. Dylik successiv förlängning av arrendeförhållandet skall enligt förslaget kunna fortgå hur länge som helst; vid arrendatorns frånfälle kan optionsrätten övergå till arvinge som vill efterträda den avlidne. Då optionsrätten ej avses skola hindra jordägaren från att själv bruka sin jord, kunde arrendatorns besittning äventyras genom fastighetens försäljning. Därför är det av betydelse, att systemet utbyggt med förköpsrätt. Denna giver arrendatorn möjlighet, att om fastigheten säljes till någon utomstående inlösa fastigheten till det av köparen utfästa priset. Mot den utformning förslaget erhållit i dessa delar har utskottet ej funnit anledning till någon väsentlig erinran. Utskottet godkänner likaledes att arbetarboställen av närmare angiven art undantagas från reglerna om minimiarrendetid, optionsrätt och förköpsrätt.

De föreslagna sociala arrendebestämmelserna äro avsedda att gälla även för sådana arrenden, som för närvarande lyda under norrländska arrendelagen. Genom att de olika lagarna på sätt som skett sammanarbetats, har vunnits ökad klarhet och överskådlighet. Visserligen har denna sammanslagning i ett par punkter medfört jämkningar, vilka från arrendatorns synpunkt innebära en viss uppoffring. I det stora hela torde dock reformen även för de norrländska arrendatorerna betyda en förbättring. Att de i norrländska arrendelagen förekommande bestämmelserna om rätt till skogsfång och bete upptagits i nyttjanderättslagen med bibehållen begränsning av deras geografiska tillämpningsområde, betraktar utskottet såsom en tillfredsställande lösning.

Utskottet förbiser icke, att en reform av så pass genomgripande beskaffenhet kan tänkas få vissa ekonomiska återverkningar, bland annat på jordägarrens villighet att upplåta sin jord på arrende. Inom utskottet ha uttalats farhågor för att den nya lagstiftningen skulle kunna föranleda jordägare att till huvudgårdarna indraga även sådana arrendeställen, som utgöra bärkraftiga jordbruk, och därefter uraktlåta att vidmakthålla därstädes befintliga åbyggnader. Utskottet, som förutsätter att jordbrukskommissionerna ägna detta problem tillbörlig uppmärksamhet, förväntar att nämnda farhå-

gor skola visa sig ogrundade. I övrigt anser sig utskottet ej böra göra några bestämda förutsägelser angående reformens ekonomiska verkningar. Härom kunna olika meningar råda. Utskottet delar departementschefens uppfattning, att de olägenheter, som kunna tänkas uppkomma, icke få betraktas såsom avgörande hinder mot reformens genomförande.

Vad slutligen angår de med förslaget förknippade organisatoriska problemen, har utskottet uppmärksammat, att reformen i hög grad berör jordbrukskommissionernas ställning. Sålunda innebär förslaget att — i sådant fall där något skiljeavtal mellan parterna ej föreligger — jordbrukskommissionens ledamöter skola fungera såsom skiljemän vid bestämmandet av nya arrendevillkor. På jordbrukskommission skall även ankomma att, på begäran av jordägaren eller arrendatorn, granska dem emellan slutet arrendeavtal samt meddela dem underrättelse, huruvida avtalet innehåller bestämmelse, som enligt lagen är utan verkan. Av än större vikt är att förslaget tilldelat kommissionerna uppgiften att pröva och avgöra ärenden angående dispens från de sociala lagbestämmelserna. Härtill kommer slutligen den verkan, som en utvidgning av uppsiktslagens tillämpningsområde framdeles kan tänkas medföra. Omförmälda nya anordningar torde aktualisera vissa organisatoriska frågor beträffande jordbrukskommissionerna. I *motionerna I: 337 och II: 500* har hemställts att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om skyndsamt utredning och förslag rörande jordbrukskommissionernas sammansättning och geografiska verksamhetsområden. Utskottet delar det i motionerna framställda önskemålet och förväntar, att Kungl. Maj:t snarast vidtager de för lösningen av denna fråga behövliga åtgärderna.

Utskottet övergår härefter till detaljbestämmelserna i förslaget. I den mån dessa ej beröras här nedan, har utskottet ej funnit anledning till erinran.

### **Förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.**

#### 2 KAP.

##### 2 §.

Den i förevarande lagrum upptagna regeln, att arrendeavtal skall slutas för viss tid eller ock för arrendatorns livstid, skall enligt förslaget bibehållas. Denna regel är tvingande och kompletteras av det i 3 § stadgade principiella förbudet för upplåtaren att förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut. Av nyssnämnda regel i 2 § följer, att ett arrendeavtal, som slutits för viss tid, upphör att gälla vid arrendetidens utgång, utan att härför förutsättes någon uppsägning från någondera kontrahenten. Emellertid innebär den ifrågavarande tvingande regleringen ej något förbud mot sådant avtal, i vilket, jämte det viss arrendetid föreskrivits, tillika bestämts att, därest icke uppsägning från någondera sidan skett inom överenskommen tid, avtalet förlänges för viss tid. Dylika avtal med förlängningsklausul äro vanliga i rättslivet. I *motionerna I: 359*

och II: 496 har gjorts gällande att avtal utan sådan klausul — d. v. s. den i lagen förutsatta normaltypen — skulle innebära viss risk för arrendatorn, i det att denne måhända alltför sent finge klart för sig att arrendet ej bleve förnyat. Motionärerna ha på grund härav hemställt om sådan ändring av förevarande lagrum, att »arrendeavtal förlänges automatiskt, såvida ej uppsägning sker senast sex månader, innan tiden för arrendet utlöper». Utskottet, som finner denna fråga ha betydelse allenast för de arrenden, som skola förbli under allmänna arrendelagen, har ej kunnat biträda motionärernas yrkande. Att i vissa fall part kan ha åsamkats olägenheter i följd av okunnighet om lagens innebörd, kan enligt utskottets mening icke i och för sig motivera ett frångående av lagens nuvarande ståndpunkt. Emot den ordning, som motionärerna förordat, torde bland annat kunna invändas, att densamma, då någon minimiarrendetid ej finnes stadgad i allmänna arrendelagen, komme att i viss mån motverka önskemålet, att den avtalade arrendetiden ej blir alltför kort utan så nära som möjligt motsvarar den besittningstid, som i det särskilda fallet är möjlig och varmed kontrahenterna räkna.

## 6 §.

Enligt den föreslagna lydelsen skall, liksom enligt gällande lag, legan kunna utsättas i naturalster. I *motionerna I: 341 och II: 479* har hemställts, att detta medgivande måtte upphävas och förbud meddelas mot legans utsättande annorledes än i penningar. I de fall där ifrågavarande möjlighet under senare år huvudsakligen utnyttjats — vid s. k. mjölkarrenden samt vid perse-delarrenden å kronoegendomar och andra fastigheter av publik natur — har den nu rådande kristiden medfört svårigheter, som till och med framtvingat lagstiftning för åstadkommande av lindring i arrendatorernas villkor. Denna omständighet behöver visserligen icke i och för sig innebära, att legans fastställande i naturalster under alla förhållanden skulle vara en mindre ändamålsenlig anordning. Tillkomsten av nämnda lagstiftning har dock i hög grad aktualiserat frågan, om icke legan alltid bör vara utsatt i penningar. Såsom motionärerna framhållit är det av stor betydelse för arrendatorn, att han vid avtalets ingående kan överblicka de ekonomiska konsekvenserna av de förpliktelser han åtager sig gentemot jordägaren. Om legan helt eller delvis fastställs i naturalster, försvåras ett dylikt bedömande. Ett arrendeavtal med sådan föreskrift giver lätt upphov till tvistigheter och kan även tänkas lägga hinder i vägen för en önskvärd omläggning av driften på det arrenderade stället. Dessa nackdelar finner utskottet väga tyngre än de fördelar legans fastställande i naturalster under vissa förhållanden otvivelaktigt kan erbjuda. Utskottet vill därför föreslå, att i förevarande paragraf stadgas förbud mot att legan utsättes annorledes än i penningar. Påföljden av underlåtenhet att ställa sig förbudet till efterrättelse torde böra bestämmas på sätt Kungl. Maj:t föreslagit beträffande förbudet mot legans utsättande i dagsverken eller annat arbete. Bifall till denna hemställan föranleder ändring jämväl av paragrafens andra stycke.

Ett förbud mot legans fastställande i naturalster utgör ej hinder för par-

terna att i arrendeavtalet träffa överenskommelse om skyldighet för arrendatorn att mot avräkning å arrendeavgiften leverera naturalster.

#### 7 §.

Förslaget inrymmer i detta lagrum ett principiellt förbud för arrendatorn att utan jordägarens medgivande åt annan upplåta nyttjanderätt till fastigheten eller del därav. Detta förbud mot sublokation, vilket i gällande lag motsvaras av regeln i 8 § första stycket, är såtillvida mera vidsträckt, som det nuvarande stadgandet enligt ordalagen allenast riktar sig mot sublokation till brukande av jorden. Emellertid har i förslaget såsom undantag från sublokationsförbudet föreskrivits, att arrendatorn, där det kan ske utan men för jordägaren, skall äga befogenhet att uthyra rum till bostad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål. Då å andra sidan det nu gällande förbudet ej behöver tolkas så inskränkt som ordalagen giva vid handen, har det antagits, att förslaget innebure ökad frihet för arrendatorn att sublokera för annat ändamål än jordbruk. Oavsett huru härmed förhåller sig anser utskottet att den föreslagna bestämmelsen för normala fall kommer att innebära en rättvis lösning. Det i *motionerna I: 360 och II: 498* framställda yrkandet, att någon utvidgning av nu gällande sublokationsrätt ej måtte genomföras, finner utskottet så mycket mindre böra föranleda åtgärd, som den föreslagna regleringen ej är av tvingande natur utan möjliggör för jordägaren att genom förbehåll i avtalet förbjuda all sublokation av vad slag den än må vara.

#### 8 §.

Enligt de nuvarande bestämmelserna i denna paragraf äger arrendatorn, där arrendeavtalet är slutet för viss tid, ej understigande femton år, rätt att överlåta arrendet, varvid dock förutsättes, dels att jordägaren först blivit erbjuden att själv återtaga fastigheten mot skäligen lösen men icke varit villig därtill eller icke inom en månad efter det hembudet gjordes givit besked om sin ståndpunkt, dels att jordägaren skäligen kan åtnöjas med den som arrendatorn sätter i sitt ställe. För den händelse jordägaren vill återtaga fastigheten men överenskommelse ej kan träffas om vad i lösen bör utgå, fastställes lösenbeloppet av skiljemän med rätt för missnöjd part att på materiella skäl draga tvisten under rättens prövning. Från dessa regler avviker förslaget såtillvida, att överlåtelse rätt medgives, om avtalad arrendetid ej understiger tio år, samt att avträdessyn ersätter skiljemannaförfarandet. Utskottet har ej något att invända mot dessa nyheter. Emellertid har utskottet uppmärksammat att den betalningsskyldighet, som skall åvila jordägaren för den händelse han återtager fastigheten, enligt förslaget preciserats såsom avseende skäligen ersättning för arrenderättens värde. Härmed avses enligt motiven att gottgörelsen ej skall vara begränsad till vad som kunnat utgå enligt de för vissa uppräknade förbättringskategorier avsedda bestämmelserna om ersättning för varaktig jordförbättring. Med tanke på de insatser av arbete och kapital, vilka arrendatorn nedlagt på fastigheten med beräkning att för framtiden vinna större avkastning och vilka resulterat i en verklig ökning av fastighetens värde, avses

att arrendatorn — som naturligen av en eller annan orsak kan bliva nödsakad att i förtid lämna från sig arrendet — bör få tillgodogöra sig det ekonomiska värde som själva arrenderätten representerar när arrendet frånträdes. I motiveringen till Kungl. Maj:ts förslag nämnes i detta sammanhang ordet handelsvärde. Med detta uttryckssätt torde visserligen ej vara åsyftat att i sak avvika från den ståndpunkt gällande lag i förevarande hänseende intager. Enligt motiven till den nuvarande regeln bör nämligen omförmälda lösenbelopp motsvara vad arrenderätten i brukarens hand kan anses vara värd eller vad annan brukare skäligen kan antagas vara villig att betala för att få övertaga lägenheten med därå av arrendatorn uppförda byggnader och annat som denne bekostat. I betraktande av den jordspekulation, som så ofta framträtt under högkonjunkturer och därvid även haft arrenden till föremål, måste emellertid utskottet framhäva vikten av att synemän iakttaga försiktighet i sin uppskattning av en arrenderätts värde. I detta bör icke inräknas ett på grund av konjunkturmässig värdestegring uppkommet övervärde av arrendeinnehavet, vilket varken är beroende på verkställda reella förbättringar eller kan anses vara av bestående art.

## 11 §.

Beträffande tillträdessyn och avträdessyn vill utskottet erinra, att de bestämmelser, som i nyttjanderättslagen därom meddelas, äro till sin karaktär väsentligt olika de föreskrifter, som den norrländska arrendelagen innehåller i detta ämne. Denna olikhet framträder särskilt i fråga om avträdessynen. De båda lagarna överensstämma visserligen beträffande berörda syners huvuduppgift. I såväl nyttjanderättslagen som den norrländska arrendelagen avse dessa syner sålunda att tjäna till underlag för den jämförelse mellan fastighetens skick vid tillträdet och avträdet, vilken erfordras för bestämmande, huruvida vid avträdet jordägaren är berättigad att av arrendatorn bekomma ersättning för försummad hävd eller bristande underhåll eller arrendatorn äger att av jordägaren åtnjuta gottgörelse för avhjälpande av vid tillträdet förefintliga brister. Men enligt nyttjanderättslagen är det vid såväl tillträdessynen som avträdessynen allenast fråga om att få fram ett visst belopp såsom uttryck för vad det kostar att bota de brister som konstaterats. Synemännen äro vid avträdessynen icke behöriga att genom jämförelse med resultatet av tillträdessynen förplikta endera kontrahenten att till den andre utgiva någon ersättning. Beslut, som därutinnan meddelas, saknar all rättskraft. Enligt den norrländska arrendelagen äger avträdessynen däremot karaktär av verkligt skiljemannaförfarande. Synemännen skola sålunda vid avträdessynen genom formligt beslut förplikta den ersättningsskyldige att utgiva visst belopp. Detta beslut vinner laga kraft, om det ej överklagas inom föreskriven tid, och kan verkställas lika med domstols laga kraft ägande dom.

Den skillnad, som sålunda i de båda lagarna råder beträffande karaktären av ifrågavarande syneförrättningar, har satt sina spår även i de bestämmelser, som däri meddelas beträffande synemännens antal och tillsättande m. m. Medan enligt nyttjanderättslagen synemännen skola vara minst två och utses

av parterna gemensamt, skola synemännen enligt den norrländska arrendelagen vara tre och tillsättas på det sätt att vardera kontrahenten utser en och de sålunda utsedda tillkalla den tredje.

I likhet med departementschefen och arrendeutredningen finner utskottet ej anledning föreligga att i fråga om syn bibehålla några särbestämmelser för den norra delen av riket. Av skäl som anförts i arrendeutredningens betänkande anser utskottet att en enhetlig reglering av syneinstitutet bör, såsom förslaget innebär, grundas på det system, som föreligger enligt nyttjanderättslagen. Beträffande synemännens antal har utskottet likaledes funnit sig böra godkänna förslagets ståndpunkt, att synemännen icke behöva vara flera än två.

Enligt förslaget skall i fråga om behörighet att vara syneman ej längre krävas, att den föreskrivna befattningen såsom nämndeman, ägodelningsnämndeman eller god man vid lantmåteriförrättningar innehaves eller innehafts i det tingslag där fastigheten ligger. Det är enligt förslaget tillräckligt att person, som innehar eller innehaft befattning av nämnda slag, är förtrogen med förhållandena i den ort där synen hålles. Utskottet anser att denna lagändring medför praktiska fördelar. Med tanke särskilt på förhållandena inom övre Norrland vill emellertid utskottet framhålla att person, som är boende på alltför stort avstånd från det ställe där synen skall hållas, ej bör kunna mot parts bestridande godkännas såsom syneman.

Den i gällande lag förekommande bestämmelsen om att syn ej får hållas tidigare än sex månader före eller senare än sex månader efter tillträdes- respektive avträdesdagen har i förslaget bibehållits. Emellertid har det förefallit utskottet, som om en tidsfrist av sex månader efter nyssnämnda dag vore onödigt lång. Då det för synens pålitlighet givetvis är av betydelse, att den icke förläggas till en tidpunkt, som är alltför avlägsen från den, vartill bedömningen hänför sig, har utskottet ansett sig böra föreslå, att syn ej skall hållas senare än tre månader efter tillträdes- respektive avträdesdagen.

#### 14 §.

I Kungl. Maj:ts förslag har denna paragraf lämnats oförändrad.

I *motionen II: 477* har yrkats, att »byggnadsskyldighet beträffande vid arrende upplåtna bostäder måtte åvila jordägaren».

Enligt 1 kap. 8 § 8 mom. samt 2 kap. 43 § 7 mom. hälsovårdsstadgan äger hälsovårdsnämnd, om en bostadslägenhet icke uppfyller de i stadgan givna föreskrifterna, förelägga viss tid för felaktighetens avhjälpande eller, där fråga är om bristfällighet i avseende å boningsrum och denna finnes vara av beskaffenhet att ej kunna avhjälpas, förbjuda rummets vidare användning för bostadsändamål eller i visst fall meddela uppskov i ärendet. Dyligt föreläggande eller förbud kan allt efter omständigheterna meddelas husägaren eller nyttjanderättshavaren eller bådadera.

I tillämpningen av dessa bestämmelser torde ofta ha yppats tvekan om rätta tillvägagångssättet i sådana fall, då varken lag eller arrendekontrakt avgjort spörsmålet, vilkendera parten i arrendeförhållandet skall vara skyl-

dig att verkställa erforderlig nybyggnad eller ombyggnad. Därest part genom hälsovårdsnämnds ingripande tvingas till dylik åtgärd, kan detta i viss mening innebära en rubbning av vad kontrahenterna sinsemellan avtalat, och fråga kan då uppkomma, huruvida och i vilken ordning part skall kunna erhålla gottgörelse för sina omkostnader. I följd härav ha hälsovårdsstadgans föreskrifter icke alltid i praktiken kunnat tillämpas med den effektivitet som ur skilda synpunkter varit önskvärd.

Att med utgångspunkt från vad nu antytts i allmänna arrendelagen införa en ordning, vilken i likhet med den som gäller inom sociala arrendelagstiftningen skulle innebära en principiell skyldighet för jordägaren att verkställa nybyggnad eller ombyggnad, vore enligt utskottets mening att gå för långt. Även om en sådan skyldighet begränsades till att avse bostadshus, skulle häremot, såsom närmare utvecklats i arrendeutredningens betänkande, kunna med fog göras invändningar. Emellertid anser utskottet att inom ett mera begränsat område — nämligen beträffande sådana bostäder som tillhandahållas lantarbetare — en lagändring är önskvärd och möjlig att genomföra. Utskottet, som till fullo inser vikten av att intet i onödan försummas när det gäller att förse arbetarna med tillfredsställande bostäder, föreslår därför såsom tillägg till förevarande paragraf ett stadgande av innebörd, att jordägaren, om arbetarbostad ingår i arrendet, skall vara skyldig att verkställa nybyggnad eller ombyggnad, som erfordras för bostadens hållande i det skick som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves. Beträffande underhållet av dylik arbetarbostad följer av 10 §, att detta liksom hittills kommer att åvila arrendatorn.

Vad angår den påföljd som bör inträda om jordägaren eftersätter sin skyldighet enligt det nu föreslagna stadgandet, har det synts utskottet lämpligt att anknyta till de nuvarande reglerna i förevarande paragraf. Arrendatorn skall sålunda äga rätt att, sedan vid syn beräknats kostnaden för bristens avhjälpan, verkställa arbetet i jordägarens ställe och i mån av arbetets utförande undfå gottgörelse med det vid synen fastställda beloppet. Även uppsägningsrätt samt rätt till nedsättning i arrendeavgiften och till särskilt skadestånd torde böra tillkomma arrendatorn på sätt i paragrafens första stycke är stadgat.

#### 16 §.

Såsom följd av de av utskottet föreslagna ändringarna i 14 § föreslår utskottet en redaktionell jämkning i förevarande paragraf.

#### 17 §.

Såsom framgår av förut lämnad redogörelse är arrendatorn enligt nyttjanderättslagen för närvarande berättigad till ersättning allenast för tre i lagen angivna kategorier av jordförbättring, nämligen nyodling, betesförbättring och täckdikning. Däremot förekommer i norrländska arrendelagen en allmän ersättningsregel, som innebär, att om arrendatorn genom nyodling eller annan jordförbättring än sådan, som avser bättrande av tillträdesbrist, på ett varaktigt sätt förökad fastighetens värde, han njuter ersättning därför av jordägaren när fastigheten avträdes.

Kungl. Maj:ts förslag har — i överensstämmelse med den ståndpunkt som intagits av en majoritet inom arrendeutredningen — principiellt bibehållit nyttjanderättslagens reglering i förevarande hänseende samt givit denna tillämpning även på sådana arrenden, vilka för närvarande lyda under norrländska arrendelagen. Härvid har dock ersättningsrätten såtillvida utvidgats, att arrendatorn tillerkänts viss ersättning för anläggande av cementerad gödselstad, nämligen för så stor del av kostnaden som motsvarar värdet av använt material. Beträffande ersättningen för täckdikning har i förslaget vidtagits en jämkning till arrendatorns förmån, i det att amorteringstiden utsträckts från femton till tjugufem år.

I *motionerna I: 340 och II: 480, I: 341 och II: 479 samt II: 474* har i olika former framställts yrkanden, att arrendatorn måtte tillerkännas en allmän rätt till ersättning för varaktiga grundförbättringar. I den sistnämnda motionen har som förebild tagits norrländska arrendelagens bestämmelser.

Enligt utskottets mening är den i propositionen föreslagna regleringen knappast tillfyllestgörande, därest man till fullo vill beakta det viktiga intresset av att jordbruket befrämjas å arrendeställena. En alltför stor återhållsamhet i förevarande hänseende synes leda till att reglerna i tillämpningen komma att framstå såsom godtyckligt snäva och att krav om nya ändringar snart nog framkomma. I överensstämmelse med den uppfattning, som reservationsvis framförts inom arrendeutredningen och även kommit till uttryck i motionerna, anser sålunda utskottet, att man nu bör taga steget ut till en allmän regel om ersättning för förbättringar av varaktig karaktär. Med en sådan regel skulle ej behöva befaras någon lucka i den meningen, att någon viss kategori av förbättring lämnas obeaktad, oaktat den genom utvecklingen blivit värd särskild uppmuntran från det allmännas sida.

När det gäller att utforma en dylik reglering, har utskottet ej trott sig böra stanna vid den ståndpunkt, som för närvarande intages av norrländska arrendelagen. Behovet av ersättningsrätt kan nämligen ej anses begränsat till vad som utgör jordförbättring i trängre bemärkelse. Såsom med styrka framhållits i de föreliggande motionerna råder å många arrendejordbruk ett trängande behov av produktionsfrämjande anläggningar av skilda slag. Bland framförda exempel må nämnas markvägar, siloanläggningar för konservering av foder, vatten- och avloppsledningar samt vattenintag. Utskottet har ansett, att dylika önskemål bäst tillgodoses, om i lagen — vid sidan av en allmän ersättningsregel avseende varaktig jordförbättring — ytterligare upptages en bestämmelse om rätt för arrendatorn att njuta gottgörelse för sådan varaktig, för jordbruket nyttig anläggning, som ej är att hänföra till åbyggnad eller elektrisk anläggning. Denna gottgörelse bör enligt utskottets mening bestämmas vid avträdessyn. Den bör motsvara det ökade värde fastigheten i följd av anläggningen kan anses äga vid avträdet men bör ej utgå med högre belopp än som svarar mot den nödiga kostnaden för anläggningen. I betraktande av att någon ersättning ej skall utgå i samband med anläggningens utförande och att arrendatorn sålunda måste intill tiden för avträdet förränta hela det kapital som nedlagts på förbättringen, anser utskot-



tet behov ej föreligga av en sådan regel om amortering, som i gällande lag upptagits beträffande täckdikning.

Utskottet förbiser icke, att en dylik regel om ersättning för nyttig anläggning — vilken i likhet med övriga bestämmelser i förevarande paragraf skall erhålla tvingande karaktär inom området för den sociala arrendelagstiftningen — ställer ett icke ringa krav på jordägaren. Det har därför syntts utskottet erforderligt att tillskapa en garanti mot missbruk i den meningen, att anläggningar komma till stånd, som äro mindre väl planerade eller vilkas nytta ej uppväger olägenheterna av ökad ekonomisk belastning för jordägaren. Såsom villkor för den ifrågavarande ersättningsrätten bör därför enligt utskottets mening gälla, att anläggningen utförts med jordägarens samtycke eller efter godkännande av dels statens lantbruksingenjör eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent, dels två andra personer, som äro behöriga att vara synemän. Givetvis bör arrendatorn finna det angeläget att i första hand inhämta jordägarens samtycke.

I fråga om ersättningsrätten vid täckdikning har i *motionerna I: 360 och II: 498* hemställts, att ersättning skall kunna utgå icke blott för tegelrör utan även för andra rör av bestående hållbarhet. Vad sålunda yrkats har vunnit utskottets gillande. Utskottet föreslår, att ersättning skall utgå, när vid täckdikning använts tegelrör eller andra rör av lika varaktig beskaffenhet. Detta stadgande avser att inbegripa även hållbara rör av trä, som visat sig ändamålsenliga för mossjordar.

Såsom följd av de utav utskottet föreslagna nyheterna har uppställningen av de särskilda reglerna i paragrafen undergått viss omläggning. Därvid har även syntts lämpligt att till 20 § överföra det stadgande angående rätt att verkställa nyodling m. m., som för närvarande innehålles i första stycket av förevarande paragraf.

#### 20 §.

I Kungl. Maj:ts förslag har denna paragraf lämnats oförändrad.

Beträffande de av utskottet föreslagna ändringarna hänvisas till motiveeringen under 17 §.

#### 23 §.

I *motionen II: 473* har yrkats, att paragrafen ändras på sådant sätt, att arrendatorn, om överenskommelse därom träffas mellan honom och jordägaren, får erlægga den kommunala fastighetsskatten i jordägarens ställe med rätt att åtnjuta s. k. procentavdrag; dock bör enligt motionären arrendatorn endast betala fastighetsskatt för den del av fastigheten, som han verkligen arrenderar.

Enligt paragrafens nuvarande lydelse är jordägaren ansvarig för skatt som utgår för fastigheten och ej enligt lag åligger arrendatorn. Då emellertid regeln ej är av tvingande karaktär, kan i arrendeavtalet göras förbehåll därom, att arrendatorn skall för jordägarens räkning erlægga dylik fastighetsskatt. Sådana förbehåll ha varit mycket vanliga och ha ofta medfört att arrendatorn måst erlægga skatt även för del av fastigheten, som icke ingår i arrendet. Då nu vid beräkning av inkomst jämlikt 22 § kommunalskatte-

lagen avdrag får göras för vad som beskattats genom fastighetsskatt — ett avdrag som i fråga om jordbruksfastighet motsvarar fem procent av jordbruksvärdet och tomt- och industrivärdet samt fyra procent av skogsvärdet — har den omständigheten kunnat giva upphov till missnöje, att rätten till procentavdrag endast tillkommer den, som enligt kommunalskattelagen är skyldig att erlägga skatten, d. v. s. jordägaren, men icke arrendator, som genom avtal åtagit sig betalningsskyldighet för skatten.

Det nu föreslagna stadgandet innebär att skyldigheten att erlägga fastighetsskatt icke längre skall kunna genom avtal övervältras på arrendatorn. Enligt utskottets mening vilar detta stadgande på en principiellt riktig grund. Det är nämligen av betydelse, att arrendatorn vid avtalets ingående kan klart bedöma omfattningen av de förpliktelser, som skola åvila honom enligt arrendeavtalet. Arrendatorn bör icke riskera att vederlaget för arrenderätten under förloppet av en arrendeperiod ändras genom att skatten kommer att utgå med högre belopp än som kunnat beräknas.

Utskottet har icke kunnat finna att i motionen förebragts något avgörande skäl mot den föreslagna lagändringen. Det må vara riktigt att en jordägare icke alltid kan fullt utnyttja procentavdraget och att i följd därav skattestrycket kan bliva jämförelsevis hårdare för utarrenderad än för annan jord. Frågan om en rättvis utjämning i detta hänseende kan emellertid icke lösas inom arrendelagstiftningens ram utan tillhör skattelagstiftningen. Utskottet anser ej heller att en dylik skatteteknisk fråga bör få hindra införandet av den princip, som kommit till uttryck i förevarande stadgande och som i privaträttsligt hänseende innebär en ändamålsenlig lösning.

#### 49 §.

Beträffande denna paragraf ha framställts yrkanden,

i *motionen II: 473*, dels att sociala arrendelagstiftningen skall gälla alla arrendegårdar med en åkerareal understigande 50 hektar, med undantag av kronoarrenden, dels ock att beträffande kronoarrenden, som skola regleras på administrativ väg i anslutning till ovannämnda lag, någon arealgräns ej fastställes;

i *motionen I: 338*, att övre arealgränsen måtte sättas till 25 hektar odlad jord;

i *motionen II: 474*, att den i andra stycket förekommande bestämmingen »där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärkning» måtte utgå och stycket undergå härav föranledda jämkningar; samt

i *motionen II: 497*, att hänvisningen till 63 § i sista stycket måtte utgå.

I *motionerna I: 360 och II: 498* ha uttalats vissa önskemål beträffande motiveringen till andra stycket.

Såsom framgår av utskottets allmänna motivering har utskottet ej något att erinra mot att den sociala arrendelagstiftningen utvidgas till att avse arrenden under ideella föreningar och stiftelser ävensom arrenden under huvudgårdar tillhöriga enskilda personer eller fideikommiss.

Av departementschefen har uttalats, att en särskild utredning bör komma

till stånd i syfte att arrenden under universitet, akademier, högskolor och vetenskapliga samfund liksom ock andra arrenden å jord i allmän ägo eller eljest av i viss mening publik natur skola bliva föremål för särskild reglering, som i huvudsak bör ansluta till de föreslagna särskilda bestämmelserna i nyttjanderättslagen. Utskottet, som vill understryka detta uttalande, anser för sin del att i utredningen även böra inbegripas sådana arrenden å kommunal jord, vilka besitta en mera varaktig karaktär.

Vid sin prövning av frågan om den sociala arrendelagstiftningens avgränsning har utskottet uppmärksammat, att den kategori av enskilda personer — de s. k. skogsspekulanterna — vilken för närvarande är underkastad specialregleringen, knappast torde innefatta alla sådana jordägare, som enligt en utbredd mening rätteligen borde falla under nämnda reglering. Av den nuvarande lagens förarbeten synes nämligen framgå att i förevarande hänseende med bolag och ekonomisk förening skall likställas allenast sådan enskild person, som åsyftar att utnyttja till fastigheten hörande skog, torvmosse, stenbrott eller annan dylik naturtillgång.

Såsom känt är förhåller det sig emellertid ofta så, att personer, vilka icke äro eller ha för avsikt att bli verkliga jordbrukare, förvärva jordbruksfastigheter, vilka sedan ofta nog upplåtas på arrende. Typiska exempel äro sådana fall, där förvärvaren vill bereda sig hastig vinst genom försäljning av fastigheten, där han i fastigheten ser en säkrare placering av sina kapitaltillgångar eller där han spekulerar i stigande jordvärde på längre sikt. En annan typ av förvärv, som spelar en framträdande roll, äro sådana, där förvärvaren vill nyttja fastigheten till sommarbostad eller eljest huvudsakligen för rekreation, där han för sitt hushåll eller eljest vill säkra åtkomsten av jordbruksprodukter eller där han vill trygga tillgången till bostad i händelse av krig. Sedan länge förekomma även sådana fall, där förvärvaren av ideella skäl vill bevara fastigheten såsom släktgård eller där en viss dragning till jorden och jordbruket utgör bevekelsegrunden till förvärvet. Att även genom arv jordbruksfastigheter kunna tillfalla personer som icke tillhöra lantbefolkningen är självfallet. Såsom mera speciella typer av jordinnehav må nämnas sådana, där förvärvet skett å exekutiv auktion för att skydda in-tecknad fordran eller där jord äges av person, som är industriarbetare å främmande ort men vill bevara möjligheten att återgå till jordbruket.

Enligt utskottets mening är det från allmän synpunkt önskvärt och med tanke på arrendatorns ställning jämväl påkallat, att jordägare av nu berörda slag inrymmas bland de ägarekategorier för vilka den sociala arrendelagstiftningen är avsedd. Då det här gäller personer, vilkas ekonomiska resurser i allmänhet äro betydande, torde de ökade förpliktelser, som följa med en dylik lagändring, icke medföra någon oskäligen börda för dessa jordägare. I fråga om jordinnehav, som uppkommit genom arv eller genom inrop å exekutiv auktion för skyddande av fordran och som icke avses skola bli bestående, torde dispens i lämplig omfattning kunna medgivas.

I överensstämmelse med vad nu anförts har den i gällande lag och i Kungl. Maj:ts förslag förekommande definitionen å s. k. skogsspekulant av utskottet

blivit ersatt med en ny definition, avsedd att inbegripa jämväl de jordägare varom nu är fråga. De sociala bestämmelserna skola sålunda gälla för enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Utskottet förutsätter, att i den mån tvekan kan uppkomma, huruvida de allmänna eller sociala bestämmelserna skola gälla, part genom hänvändelse till jordbrukskommissionen skall kunna få besked härom.

Såsom förut angivits finner utskottet ej anledning avvika från propositionen, i vad den avser höjning av den övre arealgränsen till femtio hektar odlad jord samt borttagande av den nuvarande nedre arealgränsen.

I likhet med departementschefen anser även utskottet att s. k. arbetarbo-ställen böra undantagas från reglerna om minimitid, optionsrätt och förköpsrätt. Den i förslaget upptagna bestämmelsen härom uppställer såsom villkor för sin tillämplighet, *dels* att med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse, *dels* att upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (hug-garetorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning. Utskottet vågar antaga att denna bestämmelse — vilken utformats icke minst med hänsyn till jord-ägarens behov av duglig arbetskraft — skall kunna tillämpas utan större svårighet. Ett arrendeställe, som icke lämnar brukaren huvudsaklig bärning, får naturligen icke föras under den ifrågavarande bestämmelsen med mindre det till fullo klarlägges, att även övriga förutsättningar för dess tillämplighet äro för handen.

Beträffande paragrafens sista stycke har utskottet ansett sig böra godkänna förslagets ståndpunkt, att bestämmelsen om rätt till husbehovsfiske ej skall äga tillämpning med avseende å brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss.

#### 50 §.

I *motionen II: 474* har yrkats, att den norrländska arrendelagens bestämmelser om första arrendetidens längd måtte bibehållas.

Utskottet, som godkänner att minimiarrendetiden bestämmes till fem år, finner ej påkallat att genom särbestämmelser upprätthålla femtonårig minimitid inom viss del av riket.

#### 51 §.

Vid denna paragraf har utskottet uppmärksammat, att optionsrätten utgör en förmån vilken tillkommer arrendatorn i och med arrendeupplåtelsen och oberoende av särskild kontraktsbestämmelse eller inskrivningsåtgärd. Varje upplåtelse av hithörande slag medför alltså vid arrendetidens utgång en rätt till nytt arrende, i den mån denna rätt ej bringas att förfalla enligt reglerna i 53 §. Att under en arrendeperiod sådan förändring inträffar, att de i lagen

angivna förutsättningarna för de sociala bestämmelsernas tillämplighet ej längre äro för handen, kan givetvis ej beröva arrendatorn förmåner, som han förvärvat genom avtalet, och hindrar sålunda icke, att optionsrätt utövas vid arrendeperiodens utgång, varvid villkoren för det nya, till allmänna arrendelagen hänförliga arrendet kunna bestämmas genom skiljemän. Om åter med avseende å ett arrende under allmänna arrendelagen en förändring inträffar av motsatt innebörd mot vad nyss nämnts, kan förändringen tydligen icke medföra någon rätt till nytt arrende vid periodens utgång.

## 53 §.

I anslutning till denna paragraf har yrkats,

i *motionerna I: 360 och II: 498* sådana ändringar, att dels optionsrätten må kunna brytas, om jordägarens syskon eller syskonbarn skola övertaga fastighetens brukande, och dels jordägaren berättigas att, vid fall av omreglering av flera arrendelotter i rationaliseringssyfte, utarrendera en eller flera arrendelotter kortare period än fem år, på det att arrendena vid samtliga de till reglering avsedda lotterna må kunna utlöpa samtidigt;

i *motionen I: 339*, att paragrafen måtte förses med en kompletterande bestämmelse av innehåll, att där ett arrendejordbruk i en följd varit utarrenderat exempelvis minst 30 år och under minst denna tid innehafts av en och samma arrendator eller gått från far till son eller innehafts av arrendatorer inom samma släkt, optionsrätten skulle mera undantagslöst än vad som föreslagits och även mot jordägarens bestridande tillämpas; samt

i *motionen II: 497*, att paragrafen måtte erhålla följande lydelse:

Har arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet eller har han eljest i skötseln av jordbruket icke ådagalagt den omsorg, som skäligen kunnat fordras, eller avser jordägaren, att han själv skall bruka fastigheten, eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, skall rätten till nytt arrende förfalla, så framt jordägaren instämmer talan därom senast åtta månader före arrendetidens utgång.

Beträffande de materiella förutsättningarna för brytande av optionsrätt innebär Kungl. Maj:ts förslag viss lindring i jämförelse med vad arrendeutredningen föreslagit. Sålunda har såsom en ny grund för optionsrättens brytande upptagits, att arrendatorn i skötseln av jordbruket icke ådagalagt den omsorg som skäligen kunnat fordras. Utskottet befarar att en sådan regel kan giva anledning till onödiga tvister och frammana en viss osäkerhetskänsla hos arrendatorn. Enligt utskottets mening vinna de synpunkter, som förestavat denna regel, tillräckligt beaktande genom bestämmelsen att optionsrätten kan brytas, om arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet.

I likhet med arrendeutredningens förslag upptager Kungl. Maj:ts förslag såsom grund för optionsrättens brytande, att jordägaren avser att själv bruka fastigheten. Härmed likställs i Kungl. Maj:ts förslag det fall, att jord-

ägaren vill överlämna arrendet till sin make eller sin avkomling eller ock till sitt adoptivbarn eller dess avkomling. Någon ändring beträffande denna krets av anhöriga bör enligt utskottets mening ej äga rum.

Kungl. Maj:ts förslag upptager ytterligare såsom grund för optionsrättens brytande, att det på grund av särskilda förhållanden måste anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. Enligt vad departementschefen uttalat skall denna regel kunna tillämpas, när en jordägare vill omreglera sina arrendeställen i syfte att tillskapa mera bärkraftiga jordbruk. Då enligt förslaget möjlighet föreligger att erhålla dispens från bestämmelsen om femårig minimitid, anser utskottet, att dylik rationalisering kommer att kunna genomföras utan alltför stor svårighet. Såsom exempel må även nämnas det fall, att fastigheten förvärvats av kommun med tanke på genomförande av stadsplan eller eljest för tillgodoseende av samhällliga intressen vid fortskridande bebyggelse. Utskottet inser behovet av en sådan mindre preciserad regel, som möjliggör för domstolen att i vederbörlig utsträckning beakta rättfärdighetens krav i det enskilda fallet. Det torde få antagas, att domstolen vid dylik skälighetsbedömning ej bortser från sådana omständigheter som att fastigheten under lång tid brukats av arrendatorn och hans förfäder.

Utskottet anser, att nu berörda regler om optionsrättens brytande böra vara allmängiltiga, och kan därför ej tillstyrka bifall till motionen I: 339.

Vad härefter angår själva proceduren för optionsrättens brytande, innebar arrendeutredningens förslag, att det skulle ankomma på jordägaren att anhängiggöra rättegång. Enligt Kungl. Maj:ts förslag åligger det däremot arrendatorn att inom en månad efter mottagen uppsägning instämma talan om bibehållande av rätten till nytt arrende. Ehuru inom utskottet icke saknats sympatier för en återgång till vad arrendeutredningen i denna punkt föreslagit, har utskottet likväl — med hänsyn till att bevisbördan även enligt Kungl. Maj:ts förslag skall stanna å jordägaren — ansett sig kunna godkänna sistnämnda förslag.

#### 54 §.

Utskottet gillar den föreslagna anordningen att arrendevillkoren, om parterna ej kunna enas, skola kunna bestämmas genom skiljemän.

Enligt utskottets mening är det av viss betydelse att frågan om ändring i arrendevillkoren kan väckas av part även efter den tidpunkt, då det enligt 53 § är klart, att nytt arrende kommer till stånd. Den som har ett befogat ändringskrav har sålunda möjlighet att framföra detta utan att behöva frukta någon motåtgärd, som ej står i nödvändigt samband med frågan om arrendeavgiftens storlek. Utskottet kan sålunda ej tillstyrka bifall till det i *motionerna I: 360 och II: 498* framställda yrkandet, enligt vilket krav om ändrade arrendevillkor bör delgivas andra parten senast ett år före arrendetidens utgång.

Inom utskottet har övervägts, i vad mån det enligt förslaget blir möjligt att vid legans fastställande taga hänsyn till möjligheten att viss nödig bygg-

nad efter föreläggande vid syn måste ombyggas eller ersättas med ny byggnad. Ehuru det låter säga sig, att arrendeavtalet vilar på förutsättningen, att byggnadsbeståndet under arrendetiden uppfyller de legala kraven, torde dock frågan, huruvida viss byggnad kan antagas bliva godkänd eller icke, i praktiken kunna spela en roll vid legans bestämmande. Utskottet förutsätter att kontrahenterna ha möjlighet att genom förbehåll i avtalet överenskomma om en alternativt bestämd arrendeavgift, vilket innebär att avgiften, därest viss nybyggnad kommer till stånd, får utgå med ett högre belopp, eventuellt fixerat genom skiljemän. Vad angår det fall att mellan parterna uppkommit tvist om ändring av arrendevillkoren, torde hinder ej behöva möta mot sådant uppskov i skiljemannaförfarandet, att resultatet av tillträdessynen kan överblickas.

## 59 §.

Enligt den nuvarande bestämmelsen i 2 kap. 48 § nyttjanderättslagen åligger det jordägaren att vid tillträdet avlämna för jordbruket nödiga byggnader i sådant skick att därå ej tarvas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Denna bestämmelse, vilken bibehållits oförändrad i arrendeutredningens förslag, har i Kungl. Maj:ts förslag undergått viss jämkning. Jordägaren skall sålunda avlämna dels bostadshus i det skick, som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves, dels för jordbruket nödiga ekonomibyggnader så beskaffade, att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Av departementschefens anförande framgår, att ändamålet med jämkningen är att uppställa mildare krav än som motsvarar den praktiska tillämpningen av den hittills gällande bestämmelsen.

Från vad sålunda föreslagits har utskottet ej funnit anledning att göra avvikelser. Även övriga i paragrafen förekommande bestämmelser, vilka äro lika lydande med de nu gällande reglerna, har utskottet ansett sig böra godtaga.

I följd av förslaget bortfaller den i norrländska arrendelagen förekommande särbestämmelsen, enligt vilken jordägaren vid tillträdet skall ha utfört — förutom nödig ny- och ombyggnad samt erforderliga större reparationer — alla erforderliga mindre reparationer å nödiga byggnader ävensom överlämna fastighetens tillhörigheter i ett efter ortens sed behörigt skick. Då försummelse av jordägaren att fullgöra nämnda förpliktelser ej medför annan påföljd än att arrendatorn berättigas att bota bristerna med rätt till gottgörelse enligt syneregler, finner utskottet i likhet med arrendeutredningen, att bestämmelsen knappast i verkligheten för arrendatorn innebär någon särskild förmån, som denne icke åtnjuter även enligt nyttjanderättslagen. Utskottet finner sålunda ej skäl att tillstyrka bifall till det i *motionen II: 474* framställda yrkandet, att norrländska arrendelagens bestämmelser om jordägarens förpliktelser vid tillträdet måtte bibehållas.

## 60 §.

I följd av denna paragraf, vilken i sak överensstämmer med vad nu gäller, komma de i 59 § uppställda kraven på byggnadsbeståndet att kunna göras gällande även under arrendetiden.

I *motionerna I: 360 och II: 498* har hemställts om sådan ändring, att arrendatorn ej berättigas att under femårig arrendeperiod framställa krav om byggnadsarbeten gentemot jordägaren utöver de arbeten, som fastställts vid tillträdessynen, för såvitt ej byggnad skadats genom brand eller naturhändelse.

I *motionen II: 459* har yrkats, att 60 § måtte utgå och dess första stycke överföras till 59 §.

Motionärernas uppfattning att jordägaren, sedan tillträdessyn hållits och därvid föreskrivna arbeten blivit utförda, skulle vara principiellt befriad från byggnadsskyldighet under den löpande arrendeperioden, kan ej delas av utskottet. Eftersom även enligt förslaget arrendeavtal kunna slutas för en längre tid, exempelvis femton år, torde den omständigheten att minimitiden blivit reducerad ej göra förevarande stadgande obehövt. Så mycket mindre blir detta fallet, som det icke kan förutsättas, att kontrahenterna vid utgången av varje arrendeperiod komma att reglera sitt mellanhavande. En optionsberättigad arrendator kan tänkas kvarsitta å fastigheten flera perioder i följd, utan att vid periodskiftena förekommer vare sig syn eller uppgörelse om nya arrendevillkor. Under sådana förhållanden torde, såsom departementschefen funnit, någon åtskillnad i förevarande hänseende icke lämpligen kunna göras mellan det fall att byggnadsbehovet föreligger redan vid tillträdet och det fall att behovet inträder först under arrendetiden.

Skyldigheten att under arrendetiden verkställa nybyggnad, ombyggnad eller större reparation avser endast sådant hus, som enligt vad vid tillträdesyn bestämts är att hänföra till nödig byggnad. Genom tillträdesynen fixeras sålunda omfattningen av det byggnadsbestånd, vartill jordägarens berörda åliggande hänförs sig. Härav torde följa, att om en viss, vid tillträdet insynad ekonomibygnad, exempelvis ett svinhus, under arrendetidens lopp befinnes icke erbjuda det utrymme, som vore önskvärt med hänsyn till en inträffad gynnsam konjunktur, jordägaren icke enbart av sådan anledning blir skyldig att uppföra en ny byggnad. Om däremot dylik byggnad ej längre befinner sig i brukbart skick och ny byggnad sålunda måste uppföras, torde frågan om dennas storlek få avgöras med ledning av ortens sed, för såvitt denna håller sig inom ramen för en sund jordbruksekonomi.

Av paragrafen framgår vidare, att den ifrågavarande skyldigheten för jordägaren ej inträder, om behovet av nybyggnad, ombyggnad eller större reparation uppkommit till följd av arrendatorns vållande. Om sålunda arrendatorn genom att försumma erforderliga mindre reparationer gjort en större reparation ofrånkomlig, åligger det icke jordägaren att bekosta denna.

### 63 §.

Paragrafen återgiver i oförändrat skick nuvarande 52 §, som helt överensstämmer med motsvarande stadgande i 23 § norrländska arrendelagen. I följd av utvidgningen av den sociala arrendelagstiftningens tillämpningsområde kommer förevarande rätt till husbehovsfiske att få betydelse för ett



väsentligen ökat antal arrenden. Att paragrafen emellertid ej skall äga tillämpning å brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss, framgår av 49 §.

I *motionen II: 478* har hemställts, att 63 § måtte utgå och därav föranledd jämkning äga rum i 49 §.

Då förevarande bestämmelse redan är gällande lag, kan utskottet ej dela motionärens synpunkt, att förslaget i denna del skulle föregripa en blivande lagstiftning angående fiskerätt. Därest den nu pågående utredningen i detta ämne skulle giva till resultat, att paragrafen bör upphävas, torde förslag därom böra prövas i vanlig ordning.

#### 65 §.

Utskottets ändringsförslag i 17 och 20 §§ medföra en redaktionell jämkning i förevarande paragraf.

#### 66 §.

I *motionerna I: 340 och II: 480* har yrkats, att paragrafen måtte få det innehåll arrendeutredningen föreslagit.

I betraktande av de kostnader och besvär, som skulle följa med det av arrendeutredningen föreslagna systemet, anser sig utskottet böra avstyrka bifall till *motionerna*.

#### 68 §.

Utskottet föreslår en redaktionell jämkning.

### ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSERNA.

I fråga om övergångsbestämmelserna ha yrkanden framställts, i *motionerna I: 358 och II: 476*, att optionsrätten ej måtte bli retroaktiv; i *motionen II: 497*, att bestämmelserna i femte stycket om dispens från byggnadsskyldigheten måtte utgå;

i *motionerna I: 340 och II: 480*, att dispens enligt femte stycket ej måtte kunna medgivas för längre tid än tio år från lagens ikraftträdande; samt

i *motionerna I: 360 och II: 498*, att lagen måtte medgiva generellt anstånd till den 1 juli 1949 med all byggnadsskyldighet.

Beträffande utformningen av övergångsbestämmelserna förutsättes i förslaget, att i den mån annat ej uttryckligen stadgas bestämmelser av civilrättslig natur ej erhålla tillämpning på rättsförhållanden, vilka uppkommit före lagens ikraftträdande. På ett arrendeavtal som slutits före den 1 januari 1944 kommer således äldre lag att äga tillämpning och detta även om tillträde sker först efter nämnda tidpunkt. För avtal som ingåtts efter den 1 januari 1944 skola däremot de nya bestämmelserna gälla, dock att i fråga om avtal, som slutits före den 1 januari 1947, äldre lags föreskrifter om avtalets form alltjämt förbliva i kraft. I detta sammanhang konstateras att nytt

arrendeförhållande kan uppkomma icke blott genom formligt nytt avtal utan även genom förlängning av ett redan befintligt avtal. Därest s. k. tyst förlängning enligt 2 kap. 2 § andra stycket äger rum efter lagens ikraftträdande, skall sålunda nya lagen vinna tillämpning å arrendet. Har däremot förlängning inträtt på grund därav att uppsägning underlåtits, som skolat vara verkställd vid viss tidpunkt före lagens ikraftträdande, blir äldre lag tillämplig jämväl under den arrendeperiod som därefter börjar.

Från principen att de nya lagbestämmelserna icke skola äga tillbakaverkande kraft har i förslaget gjorts ett viktigt avsteg, i det att reglerna angående optionsrätt och förköpsrätt under vissa betingelser skola erhålla dylik verkan. Då de skäl, som av arrendeutredningen och departementschefen anförts till stöd för denna ståndpunkt, synts utskottet bindande, har utskottet ej kunnat biträda framställda yrkanden om ändring i detta hänseende.

Beträffande de särskilda stadganden, enligt vilka befrielse från byggnadsskyldighet skall kunna av jordbrukskommissionen medgivas oberoende av dispensförbehåll, finner utskottet ej anledning att föreslå någon ändring. Utskottet kan sålunda ej tillstyrka bifall till de yrkanden, som i motionerna framställts i sådant hänseende. Ej heller anser utskottet erforderligt att föreskriva något generellt anstånd med tillämpningen av reglerna om byggnadsskyldighet.

### **Förslaget till lag om ändring i vissa delar av lagen den 27 juni 1927 angående uppsikt å vissa jordbruk.**

Den särskilda lagstiftningen angående uppsikt å vissa jordbruk har alltsedan sin tillkomst haft till huvuduppgift att komplettera den sociala arrendelagstiftningen. Den avser ett ingripande mot vanhävd samt mot olämpligt nedläggande av brukningsdelar, men allenast i fråga om sådan jord, där dylika företeelser kunna uppkomma såsom följd av jordägares ovillighet att underordna sig skärpta arrendebestämmelser. I följd härav har uppsiktslagstiftningen — med frånseende av ett tillfälligt undantag — städse haft samma tillämpningsområde som den sociala arrendelagstiftningen.

I det av arrendeutredningen framlagda förslaget, som avsåg en betydande utvidgning av tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen, föreslogs en motsvarande utvidgning beträffande uppsiktslagen. Med hänsyn främst till den byggnadsskyldighet, som enligt förslaget skulle komma att införas beträffande vissa till den sociala arrendelagstiftningen överflyttade ägarekategorier och vilken ansågs nödvändig göra en viss rationalisering av jordens indelning i brukningsdelar, förordade emellertid arrendeutredningen vissa ändringar i uppsiktslagen, huvudsakligen i syfte att mildra vanhävdsbegreppet och möjliggöra sammanslagning av brukningsdelar i vissa fall, där hittillsvarande föreskrifter lagt hinder i vägen härför. — Vad arrendeutredningen föreslagit har oförändrat upptagits i Kungl. Maj:ts förslag.

Emellertid finnes numera även en vanhävdslag, som till skillnad från upp-

siktslagen har allmängiltig räckvidd och som i främsta rummet tager sikte på jordbruksproduktionens vidmakthållande.

Enligt övergångsbestämmelserna till vanhävdslagen, vilken lag trädde i kraft den 1 juli 1942 och äger giltighet till och med den 30 juni 1947, skall så länge den lagen äger gällande kraft uppsiktslagen med vissa närmare angivna undantag icke vinna tillämpning. Om dessa undantag är ej fråga i detta sammanhang.

I såväl uppsiktslagen som vanhävdslagen förekomma bestämmelser, vilka avse att precisera vanhävdsbegreppet med hänsyn till det fall, att brukningsdelar sammanslås. Enligt 3 § andra stycket uppsiktslagen skall såsom vanhävvd ej anses, att byggnad, som genom sammanslagning av brukningsdelar blivit obehövlig, bortföres eller lämnas utan underhåll, såvida brukningsdelarna till beskaffenhet och omfattning äro sådana, att först genom deras sammanslagning uppkommer jordbruk, därav brukaren kan erhålla sin huvudsakliga bärgning. I 2 § andra stycket vanhävdslagen förekommer däremot — efter förebild i arrendeutredningens förslag — en mildare regel i detta hänseende. Enligt denna regel skall den omständigheten att byggnad bortföres eller lämnas utan underhåll ej anses såsom vanhävvd, om byggnaden till följd av förändringar i driften av jordbruket eller på grund av sådan sammanslagning av brukningsdelar, som medför väsentliga fördelar för jordbruksdriften, eller ock av annan dylik anledning blivit obehövlig. Emellertid innehåller sistnämnda lagrum tillika en särskild regel med avseende å det fall att i sammanslagningen ingår brukningsdel, som avses i uppsiktslagen. Denna regel, som innehåller hänvisning till uppsiktslagen, har samma lydelse som det förutnämnda stadgandet i 3 § andra stycket uppsiktslagen. En liknande hänvisning förekommer även i 13 § vanhävdslagen. Enligt detta lagrum får brukningsdel som avses i uppsiktslagen icke tagas i anspråk för bostadsändamål eller för beredande av plats för industriell anläggning eller i annat liknande syfte, med mindre länsstyrelsen efter jordbrukskommissionens hörande prövar det nödigt.

För att undgå att en utvidgning av uppsiktslagens tillämpningsområde indirekt skulle medföra att omförmälda paragrafer i vanhävdslagen erhöile ändrat innehåll har i Kungl. Maj:ts förslag ikraftträdandet av de tillämnade ändringarna i uppsiktslagen uppskjutits till den 1 juli 1947, då tiden för vanhävdslagens giltighet utgår. Detta innebär, att intill nämnda tidpunkt de strängare reglerna i vanhävdslagen alltjämt bli tillämpliga å sådana brukningsdelar, som hittills fallit under uppsiktslagen och den sociala arrendelagstiftningen, medan däremot de mildare reglerna i vanhävdslagen fortfarande erhålla tillämpning å sådana brukningsdelar, vilka enligt vad nu föreslås skola överföras till den sociala arrendelagstiftningen. För tiden efter den 1 juli 1947 skulle uppsiktslagen i sin föreslagna mildare avfattning komma att gälla för alla nu ifrågakomna brukningsdelar. Emellertid har i samband med vanhävdslagens genomförande uttalats, att förslag till ny lagstiftning, avsedd att definitivt träda i stället för uppsiktslagen, komme att utarbetas innan vanhävdslagen upphörde att gälla.

I *motionen I: 342* har hemställts, att 3 § i 1927 års uppsiktslag måtte bibehållas oförändrad.

Med hänsyn till de omständigheter för vilka härovan redogjorts kan utskottet ej finna det erforderligt att nu taga ståndpunkt till frågan, huruvida eller i vad mån uppsiktslagen bör ändras i den riktning som avses i Kungl. Maj:ts förslag. Såsom framgår av den lämnade redogörelsen skulle för tiden till den 1 juli 1947 rättsläget ej undergå någon ändring genom förslagets antagande. Då utskottet anser sig kunna utgå från att förslag till ny lagstiftning, avsedd att träda i stället för 1927 års uppsiktslag, kommer att föreläggas riksdagen före nyssnämnda tidpunkt, vill utskottet hemställa att det nu föreliggande förslaget till ändringar i uppsiktslagen ej måtte vinna riksdagens bifall.

### Förslaget till lag om förköpsrätt.

#### 1 §.

I *motionerna I: 343 och II: 475* har hemställts, att till 1 § måtte göras ett tillägg av innebörd, att arrendatorn skall vara berättigad att, efter värdering, erhålla gottgörelse för den kostnad han nedlagt för att höja fastighetens värde.

Den föreslagna förköpsrätten innebär i princip en rätt för arrendatorn att vid försäljning av fastigheten lösa till sig densamma till det pris som köparen utfäst. Från denna utgångspunkt har förslaget utformats under beaktande, att köparen under inga förhållanden bör tvingas att avstå fastigheten utan att bli gottgjord för vad han betalt för densamma. Detta rimliga och i sakens natur liggande önskemål skulle med den av motionärerna förordade regeln tydligen icke kunna ernås. En dylik regel vore så mycket mindre försvarlig, som det måste antagas, att köparen vid sin utfästelse av köpeskillingen beaktat att han — under förutsättning att lösningsrätt ej utövades — skulle bli skyldig att gälda gottgörelse för förbättringar som vidtagits av arrendatorn. Jämlikt 2 kap. 31 § nyttjanderättslagen svarar nämligen den, som efter överlåtelse blivit ägare av utarrenderad fastighet, i förre ägarens ställe till de jordägaren åliggande förpliktelser, vilka skola fullgöras efter det han övertog fastigheten. Arrendatorns övertagande av fastigheten innebär att rätten till gottgörelse för förbättringar samt skyldigheten att gälda dylik gottgörelse förenas hos en och samma person. På grund av vad sålunda anförts finner utskottet ej skäl tillstyrka bifall till motionerna.

#### 2 §.

Enligt arrendeutredningens förslag skulle förköpsrätt ej få utövas, om köparen var säljarens bröstarvinge eller make. I Kungl. Maj:ts förslag stadgas, att förköpsrätt ej heller får äga rum när köparen är säljarens adoptivbarn eller dess avkomling eller ock säljarens syskon. I *motionerna I: 361 och II: 499* har yrkats, att släktskapshindret mot förköpsrätt måtte utvidgas

att omfatta även syskons barn. Utskottet finner ej skäl att tillstyrka en sådan ändring.

Det i paragrafens sista stycke upptagna stadgandet, vilket saknar motsvarighet i arrendeutredningens förslag, innebär, att om hembud ägt rum och arrendatorn därvid haft en betänketid av två månader, någon förköpsrätt ej kan göras gällande under två år, där ej försäljning sker på villkor, som för jordägaren äro mindre fördelaktiga än de som gällt för hembudet. I *motionerna I: 339 och II: 497* har hemställts, att sista stycket måtte utgå. Ehuru med ifrågakvarande regel förköpsrätten ej kan betyda lika mycket för arrendatorn, som den skulle gjort enligt arrendeutredningens förslag, har utskottet likväl — av skäl som departementschefen anfört — icke velat föreslå någon återgång till arrendeutredningens ståndpunkt. Emellertid har utskottet fäst sig vid den omständigheten, att under en så lång tid som två år konjunkturförändringar och fluktuationer i penningvärdet kunna ha rubbat de förutsättningar varunder ett hembud blivit gjort. Under en period av stigande konjunktur skulle arrendatorn sålunda kunna förlora varje utsikt att utöva förköpsrätt. Utskottet har med hänsyn härtill ansett nämnda tidsfrist böra förkortas till ett år. Det har tillika synts utskottet rådligt att förlänga den för arrendatorn avsedda betänketiden till tre månader.

### Utskottets hemställan.

Under åberopande av vad i det föregående anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen, med förklarande, att de genom propositionen framlagda förslagen till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och till lag om förköpsrätt icke kunnat i oförändrat skick antagas, måtte för sin del antaga följande förslag till

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

#### 1) L a g

#### angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, *dels* att till 1 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall fogas en ny paragraf, betecknad 9 §, av nedan angivet innehåll, *dels* att 2 kap. 1—3, 6—13, 16—19, 23, 27—29, 32, 33, 36, 37 och 42 §§ samma lag

Härigenom förordnas, *dels* att till 1 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall fogas en ny paragraf, betecknad 9 §, av nedan angivet innehåll, *dels* att 2 kap. 1—3, 6—14, 16—20, 23, 27—29, 32, 33, 36, 37 och 42 §§ samma lag

(Kungl. Maj:ts förslag:)

skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels* att sistnämnda kapitel från och med 43 § skall hava följande ändrade lydelse, *dels ock* att 3 kap. 2, 21 och 28 §§ samma lag skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives:

(Utskottets förslag:)

skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels* att sistnämnda kapitel från och med 43 § skall hava följande ändrade lydelse, *dels ock* att 3 kap. 2, 21 och 28 §§ samma lag skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives:

## 1 KAP.

## 9 §.

Har arrende- eller hyresavtal slutits beträffande sådan fideikommissfastighet, som ej är att anse såsom huvudgård till fideikommiss, vare avtalet gällande jämväl för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren; dock vare, där de avtalade villkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets ingående icke kunna anses skäliga eller eljest äro i väsentlig mån stridande mot nye innehavarens berättigade anspråk, honom öppet att uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom sex månader efter det nye innehavaren tillträdde fideikommisset, vare han sin rätt därtill förlustig.

Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, vare nye innehavaren, där han ej åtnöjes med det i avtalet tingade vederlaget, berättigad att av nyttjanderättshavaren bekomma skälig ersättning för den tid denne efter nye innehavarens tillträde av fideikommisset utövat nyttjanderätten.

Har i avtalet intagits villkor, som strider mot vad i denna paragraf är stadgat, vare det villkor utan verkan mot nyttjanderättshavaren.

## 2 KAP.

## Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende.

## 1 §.

Avtal, varigenom — — — utan verkan.

Har fastigheten övertagits till brukande mot lega, utan att skriftligt avtal blivit upprättat, njute brukaren, där det ej berott på honom, att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, ersättning för den skada, som därigenom tillskyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.

Den, som vill framställa anspråk på skadestånd enligt andra stycket, skall anhängiggöra sin talan inom ett år från det fastigheten avträdades, eller vare sin rätt förlustig.

## 2 §.

Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller ock för arrendatorns livstid; dock att, där upplåtelsen angår huvudgård till fideikommiss, boställe eller annan fastighet, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

besittningstid, upplåtelsen jämväl må kunna ske för sådan tid. Är icke arrendetiden så bestämd, som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år.

Har vid — — — fem år.

Har vid — — — fem år.

## 3 §.

Den, som till annan upplåter jord på arrende, må ej i vidare mån än som överensstämmer med vad här nedan i 9, 27, 33—37 och 39 §§ stadgas förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

## 6 §.

Legan må ej utsättas *i dagsverken eller annat arbete*. 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 §§.

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 §§.

Är ej tid utsatt för erläggande av arrende, skall det, *evad det utgår i penningar eller naturalster*, erläggas sist tre månader före varje arrendeårs utgång; *saknas föreskrift om platsen för avlämnande av naturalster, skola dessa avlämnas å den arrenderade fastigheten eller, om jordägaren det begär, vid utfartsväg från denna*.

Är ej tid utsatt för erläggande av arrende, skall det erläggas sist tre månader före varje arrendeårs utgång.

## 7 §.

Utan jordägarens medgivande må ej arrendatorn åt annan upplåta nyttjanderätt till fastigheten eller del därav; dock må arrendatorn, där det kan ske utan men för jordägaren, uthyra rum till bostad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål.

## 8 §.

Ej må arrendatorn, i vidare mån än av andra stycket framgår, utan jordägarens samtycke till annan överlåta arrenderätten.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år, och vill arrendatorn lämna från sig arrendet, bjude då jordägaren att återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde. Är jordägaren därtill villig, men kan ej överenskommelse träffas om ersättningens belopp, varde arrenderättens värde fastställt vid avträdessyn, som

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

i 10 § avses. Vill jordägaren ej återtaga fastigheten, eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarar sig därtill villig, vare arrendatorn öppet att i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

## 9 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens utgång, skall, där ej för sådant fall arrendeavtalet innefattar annat förbehåll, avtalet fortfarande vara gällande, men delägarna i boet äge i ty fall, ändå att avtalet icke är slutet för viss tid ej understigande tio år, enahanda rätt, som vid arrende för sådan tid enligt 8 § tillkommer arrendator; dock åligge dem, där de vilja göra bruk av denna rätt, att inom sex månader efter dödsfallet hembjuda jordägaren att återtaga fastigheten.

Vid livstidsarrende — — — uppsäga avtalet.

## 10 §.

Arrendatorn åligge — — — av jordägaren.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall, där ej i följd av överenskommelse bevisning angående fastighetens skick är obehöfelig, hållas syn, när fastigheten tillträdes och när den avträdes. Ej må i avtalet intagas förbehåll, som med avseende å sätt och tid för synens förrättande eller be-  
träffande fullföljd av talan mot synen strider mot vad nedan i 11—13 §§ är stadgat. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

## 11 §.

Syn, som i 10 § avses, skall förrättas av minst två med ortens förhållanden förtrogna män, vilka uttagas bland nämndemän, ägodelningsnämndemän eller de för lantmåteriförrättningar utsedda gode män eller ock bland dem, som förut innehaft sådan befattning och äro därtill valbara. Kunna jordägaren och arrendatorn ej enas om valet, nämne, på begäran av endera, domaren i orten eller, om fastigheten hör till stad, där rådhusrätt finnes, rådhusrättens ordförande synemän som nyss sagts. Mot syneman gälle de jäv, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare.

Yppas hos — — — är stadgat.

Yppas hos — — — är stadgat.

Tillträdessyn må — — — efter av-  
trädesdagen.

Tillträdessyn må ej hållas tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter tillträdesdagen, ej heller avträdessyn tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter avträdesdagen.

## 12 §.

När syn — — — för förrättningen. När syn — — — för förrättningen.  
Menar part, att syneman är jävig, anmäle det vid synen, och give synemännen däröver beslut. Ej må av part, som varit vid synen tillstådes, fråga



*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

om jäv senare väckas, där ej jävet blivit veterligt först efter synen, ej heller må i något fall jäv göras gällande annorledes än i sammanhang med klander av förrättningen; skolande beträffande rättighet för part att i rättegången göra gällande jäv mot syneman vad i fråga om domarejäv är i allmänhet stadgat i rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Vad nu stadgats skall ock gälla, där part menar, att syneman, som förut suttit i nämnd eller ägodelningsrätt eller varit god man vid lantmåteriförrättningar, icke vidare är valbar till den befattning, eller att syneman icke är förtrogen med ortens förhållanden.

Över allt vad vid synen förekommer skall upprättas skriftlig handling, som av synemännen undertecknas.

Vid synen skall undersökas allt vad till fastigheten hör, såsom åbyggnad, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och vattenledningar, samt i penningar uppskattas vad till botande av därvid befunna brister erfordras. Från synen må dock undantagas viss del av fastigheten, så framt mellan jordägaren och arrendatorn överenskommes, i vad mån brister därå skola tagas i beräkning, samt anteckning om sådan överenskommelse göres i synehandlingen. Vid avträdessyn skall verkställas den uppskattning, som erfordras för bestämmande av ersättning enligt 17 §.

Kostnaden för — — — gemensamt vidkännas.

## 13 §.

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn, som hållits på sätt och inom den tid 11 § bestämmer, äge efter stämning klandra densamma vid domstol. Instämmer han ej talan inom tre månader från det synehandlingen delgavs honom, gälle synen såsom fullt bevis för fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet; och vare motbevisning emot synen ej vidare tillåten.

Om vad missnöjd part har att iakttaga för fullföljd av talan mot synen skall i synehandlingen lämnas tydlig hänvisning.

## 14 §.

Har i — — — till skadestånd.

Har frågan — — — stadgade grunder.

*Ingår arbetarbostad i arrendet, åligge jordägaren, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, att verkställa nybyggnad eller ombyggnad, som erfordras för bostadens hållande i det skick som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves. Försummar jordägaren det, vare lag som i första och andra styckena sägs.*

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

## 16 §.

Vill arrendatorn i annat fall än 15 § avser i stället för byggnad, som han mottagit, uppföra ny byggnad, ligge kostnaden därför å honom, där ej överenskommelse med jordägaren kan träffas; äge dock, där byggnaden uppföres efter plan, som av jordägaren godkänts, eller den eljest prövas vara för sitt ändamål lämplig, vid avträdet, ändå att arrendeavtalet annorlunda bestämmer, räkna sig till godo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med avdrag, där den nya byggnaden finnes behäftad med brist, av kostnaden för bristens avhjälpande.

Vill arrendatorn i annat fall än 14 eller 15 § avser i stället för byggnad, som han mottagit, uppföra ny byggnad, ligge kostnaden därför å honom, där ej överenskommelse med jordägaren kan träffas; äge dock, där byggnaden uppföres efter plan, som av jordägaren godkänts, eller den eljest prövas vara för sitt ändamål lämplig, vid avträdet, ändå att arrendeavtalet annorlunda bestämmer, räkna sig till godo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med avdrag, där den nya byggnaden finnes behäftad med brist, av kostnaden för bristens avhjälpande.

## 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,

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 andra rör av lika varaktig beskaffenhet 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

*(Kungl. Maj:ts förslag:)*

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 tjugufemtedel 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.

*(Utskottets förslag:)*

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 tjugufemtedel 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 anlagt markväg, inrättat silo för konservering av foder eller utfört annan varaktig, för jordbruket nyttig anläggning, som ej är att hänföra till åbyggnad eller elektrisk anläggning, och har sådant skett med jordägarens samtycke eller efter godkännande av lantbruksingenjör eller jordbrukskonsulent, som i första stycket sägs, och av två andra personer, vilka äro behöriga att vara synemän, njute arrendatorn, när fastigheten avträdes, ersättning av jordägaren motsvarande det ökade värde, fastigheten i följd av anläggningen då kan anses äga, dock ej med högre belopp än som svarar mot den nödiga kostnaden för anläggningen.*

Finnes när fastigheten avträdes, att dess värde av arrendatorn genom nyodling, särskilda åtgärder för anordnande av betesbruk eller annan jordförbättring än sådan, som avser bättrande av brister efter ty i 10 § första stycket sägs, blivit på ett varaktigt sätt förökad, njute arrendatorn av jordägaren ersättning enligt vad i andra stycket är sagt. Har ej jordägaren, där fråga är om nyodling eller betesförbättring, lämnat sitt samtycke till åtgärden, må ej utgå högre ersättning än som, efter medeltal räk-

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

nat, belöper å två hektar, ändå att den mark, som förbättrats, är av större omfattning.

## 18 §.

Har arrendatorn — — — frånträder arrendet.

Nu hembjudes — — — därför göras.

Sker hembud — — — jordägaren gottgjort.

Förmenar jordägaren att lösningsskyldighet enligt andra stycket ej föreligger, eller kan överenskommelse ej träffas om vad han enligt denna paragraf bör utgiva i lösen eller erhålla i gottgörelse, skall frågan därom avgöras av tre ojäviga skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedda tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedda ej förena sig om valet av den tredje, äge domaren eller utmätningssmannen i orten att förordna om valet. Den som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äger att draga tvisten under rättens prövning, så framt han instämmer sin talan inom tre månader från det skiljemännens beslut tillställdes honom; och skall i beslutet lämnas tydlig hänvisning om vad den missnöjde har att iakttaga för tvistens dragande under rättens prövning.

## 19 §.

Utan jordägarens samtycke äge arrendatorn ej bortföra gödsel från fastigheten, ej heller, innan arrendet upphör, därifrån föra stråfoder; har arrendatorn, när han skall avflytta, stråfoder kvar, vare han pliktig att till pris motsvarande hälften av det i orten för dylikt foder gångbara överlåta det till jordägaren. Kan ej överenskommelse träffas om den ersättning, vilken sålunda bör utgå, skall denna bestämmas i den ordning, som i 18 § stadgas.

## 20 §.

*Arrendatorn vare oförhindrad att å den arrenderade jorden verkställa nyodling eller åtgärd för anordnande av varaktigt betesbruk, dock ej utan jordägarens medgivande å mark, varå finnes ståndskog eller växtligt ungskogsbestånd eller varå jordägaren vidtagit eller är skyldig vidtaga åtgärder för återväxtens betryggande. Ej heller må utan sådant medgivande nyodling ske å mark, därå särskilda åtgärder vidtagits för varaktigt betesbruk. Utan jordägarens tillstånd må arrendatorn ej å fastighetens ägor svedja eller verkställa bränning av jord.*

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

Arrendatorn äge ej i annan mån än arrendeavtalet bestämmer nyttja fastighetens skog eller taga torv från torvmosse, som hör till fastigheten; äge ej heller avhända fastigheten annat, som icke är att hänföra till dess årliga avkastning.

23 §.

Arrendatorn må ej förpliktas att ansvara för sådan för fastigheten utgående skatt eller allmän tunga, som enligt lag eller författning åligger jordägaren. Förbehåll som strider häremot vare utan verkan.

27 §.

Hava till följd av lantmäteriförrättning eller genom dom i ägotvist fastighetens ägor till omfång eller läge så ändrats, att avkomsten och nyttan därav för arrendatorn förringas, skall angående nedsättning i arrendeavgiften och rätt för arrendatorn att uppsäga avtalet tillämpas vad i 26 § första stycket stadgas.

Har för de vid lantmäteriförrättning fastigheten tillagda ägor jordägaren fått utgiva ersättning för odling eller bättre hävd, men vill ej arrendatorn för den ökade avkomst och nytta, som för honom uppkommer, vidkännas skälig förhöjning i arrendeavgiften, vare jordägaren öppet att frånträda avtalet; uppsäga dock avtalet inom ett år efter det tillträde av ägotterna skett, eller vare sin rätt därtill förlustig. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där jordägaren fått vidkännas kostnad för torrläggning av mark enligt vattenlagen eller för byggande av enskild väg; skolande den tid, inom vilken uppsägning skall ske, räknas från det företaget fullbordades.

28 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren.

29 §.

Nu har i arrendeavtal skett ändring eller tillägg, utan att sådant anmärkts å jordägarens exemplar av handlingen; var ej vad sålunda ändrats eller tillagts nye ägaren kunnigt när överlåtelsen skedde, och vill han det ej godkänna, give det arrendatorn till känna inom en månad efter det denne under rättade honom om ändringen eller tillägget, eller gälle det mot honom såsom hade han det godkänt. Sker sådant tillkännagivande, äge arrendatorn därefter tid av en månad att uppsäga avtalet.

32 §.

Varder, innan tid för tillträde är inne, fastigheten utmätt eller in-tecknad fordran fastställd till betalning ur fastigheten, äge arrendatorn frånträda av-

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

talet och bekomma ersättning för skada; uppsäga dock avtalet inom en månad efter det han erhöll kunskap om utmätningen eller fastställandet till betalning, eller vare sin rätt därtill förlustig. Varder utmätningen upphävd, eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, må ej därefter uppsägning ske.

Vad sålunda — — — i konkurs.

Föres, innan — — — uppsägning ske.

## 33 §.

Försättes arrendatorn i konkurs, äge konkursboet uppsäga avtalet; sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid, svare konkursboet för arrendeavtalets fullgörande till arrendetidens utgång eller, där uppsägning sker efter utgången av först sagda tid, intill dess på grund därav avtalet upphör att gälla.

Vill jordägaren själv uppsäga avtalet och återtaga fastigheten, äge därtill rätt, dock vid arrende för viss tid ej understigande tio år endast mot skyldighet att gälda ersättning för arrenderättens värde såsom i 8 § sägs. Var avtalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, må jordägaren ej uppsäga avtalet, där konkursboet inom tre månader från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid gitter visa, att överlåtelse skett i enlighet med avtalet; sker överlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk av sin rätt, vare han samma rätt förlustig.

Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, vare jordägaren berättigad till skadestånd, utan så är att avtalet var ingånget för viss tid ej understigande tio år och han själv uppsade avtalet.

## 36 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga avtalet:

1. om arrendatorn dröjer med erläggande av arrende utöver en månad efter förfalldagen eller undandraget sig att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om han gör sig skyldig till vanvård av fastigheten, eller om han, där jordägaren efter ty i 24 § sägs lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk, eftersätter vad enligt sagda paragraf åligger honom och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om han nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, där avtalet fastställer viss odlingsplan eller eljest innefattar bestämmelse angående fastighetens hävd, avviker från vad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om han mot bestämmelserna i 7 § och 8 § första stycket åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

eller om han, i fall som 8 § andra stycket eller 9 § första stycket avser, överlåter arrendet å annan, utan att där givna föreskrifter iakttagits;

5. om han mot stadgandet i 19 § från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;

6. om han å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar;

7. om han, där någon, som är i hans tjänst, så förbryter sig som under 6 är sagt, underlåter att, efter tillsägelse av jordägaren, så snart ske kan skilja den brottslige från tjänsten;

8. om han å fastigheten för eller tillåter andra föra ett sådant leverne, som väcker allmän förargelse eller verkar störande på omgivningen; eller

9. om han, där avtalet eljest innehåller bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara för jordägaren av synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad arrendatorn låtit komma sig till last vara av ringa betydighet, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges avtalet — — — till skadestånd.

### 37 §.

Har arrendatorn låtit komma sig till last sådant förhållande, som i 36 § 1, 2, 3, 7 eller 8 sägs, men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, eller har i fall, som i 36 § 4, 5, 6 eller 9 avses, jordägaren icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållande som där avses, äge ej sedan jordägaren åberopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet.

### 42 §.

Häftar arrendatorn, när han skall avträda fastigheten, i skuld för arrende eller för ersättning, som vid avträdessyn eller genom skriftlig överenskommelse blivit bestämd, eller är utskyld eller avgift, för vilken arrendatorn skolat ansvara, icke av honom gulden; då vare jordägaren berättigad att av arrendatorn tillhöriga lösören och byggnader, som finnas å fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer jordägaren säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § utskönningslagen skall undantagas från utmätning.

Hade jordägaren — — — nyss sagts.

### 43 §.

Avtal mellan jordägare och arrendator, enligt vilket framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta å fastigheten.

Skiljeavtal, som i första stycket sagts, vare ej heller gällande såvitt där-

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

igenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelser meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden; och skall förty i berörda hänseenden lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgöre dock ej hinder för att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den i nämnda lag angivna tiden av sex månader.

## 44 §.

Om upplåtelse av viss kronojord under besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) är särskilt stadgat.

**Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende.**

## 45 §.

Förbehåll i arrendeavtal, att arrendatorn skall till jordägaren eller annan utgöra arbete, må ej innefatta skyldighet för arrendatorn att på tillsägelse utgöra tjänstbarhet utöver fastställt antal dagsverken eller annat bestämt arbete. Sker annorledes, vare förbehållet utan verkan.

Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utgöra dagsverken och är ej däri bestämt, huru dessa skola fördelas å särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, där avtalet innehåller föreskrift om utgörande av visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid förut lämna arrendatorn uppgift å de dagar, då han har att utgöra dagsverken. Ej vare, ändå att avtalet annorlunda bestämmer, arrendatorn pliktig att för arbetets utförande inställa sig förr än å andra dagen efter det dylik uppgift meddelats honom. Arbetet må ej, ändå att annorlunda är avtalat, så utkrävas, att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk; dock utgöre vad nu sagts ej hinder för utkrävande av jordbruksdagsverken enligt den fördelning, som genom avtalet blivit bestämd.

I arrendeavtalet må ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren. Har sådant förbud stadgats, vare det utan verkan.

## 46 §.

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn skyldig att utgöra arbete, skall, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, ersättning utgå för arbetet efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande.

## 47 §.

Där jordägaren ej tillhandahåller arrendatorn arbete, som denne enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig utgöra, eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, äge arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Ej må dock uppsägning ske, där arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse eller efter det arbete varom



(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

nu är sagt tillhandahållits arrendatorn. Har ej jordägaren inom en månad efter det han mottagit uppsägningen tillkännagivit för arrendatorn, att han ej vill därmed åtnöjas, skall så anses, som om jordägaren godkänt uppsägningen.

I fall varom i första stycket är sagt vare arrendatorn, evad uppsägning sker eller icke, berättigad att av jordägaren bekomma skäligt skadestånd, såvida ej jordägarens underlåtenhet att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av förändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

Ej må arrendatorns rätt enligt denna paragraf inskränkas genom förbehåll. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

## 48 §.

Vad i 45—47 §§ stadgas skall ej äga tillämpning å skjutsning, vedhuggning eller därmed jämförlig tjänstbarhet, där den är av ringa betydelse.

**Särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden.**

## 49 §.

Bestämmelserna i 50—69 §§ skola med de undantag nedan angivas äga tillämpning å upplåtelse på arrende av brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, såvida densamma

tillhör bolag, förening eller stiftelse; eller

utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss; eller

äges av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och uppenbarligen besitter fastigheten *huvudsakligen i ändamål att därav bereda sig inkomst anordnades än genom jordbruket*; skolandet vid bedömande av frågan, *hurvida fastighet huvudsakligen besittes för jordbruk*, i samma ägares hand befintliga, genom ägostyckning, jordavsöndring eller avstyckning skilda områden av samma hemman eller lägenhet betraktas såsom en fastighet.

Bestämmelserna i 50—69 §§ skola med de undantag nedan angivas äga tillämpning å upplåtelse på arrende av brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, såvida densamma

tillhör bolag, förening eller stiftelse; eller

utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss; eller

äges av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och uppenbarligen besitter fastigheten *av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga inkomst av jordbruket*; skolandet vid bedömande av frågan, *av vilken anledning fastighet besittes*, i samma ägares hand befintliga, genom ägostyckning, jordavsöndring eller avstyckning skilda områden av samma hemman eller lägenhet betraktas såsom en fastighet.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

Stadgandena i 50—57 och 67 §§ skola dock ej äga tillämpning, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärkning.

Vad i 58 § andra stycket och 63 § stadgas äge ej tillämpning med avseende å brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss.

## 50 §.

Upplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år. Är kortare arrendetid avtalad, gälle upplåtelsen likväl för tid som nyss är sagd.

## 51 §.

Vid utgången av arrende som gäller för viss tid äge arrendatorn, där ej annat följer av vad i 53 § stadgas, rätt till nytt arrende för en tid av fem år; och tillkomme sådan rätt ånyo arrendatorn vid utgången av vart femte år (optionsrätt).

## 52 §.

Vill ej arrendatorn tillgodonjuta nytt arrende, give han det jordägaren till känna senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat. Sker ej sådant tillkännagivande inom föreskriven tid, skall arrendatorn anses hava åtagit sig nytt arrende för en tid av fem år.

## 53 §.

Har arrendatorn påtagligen efter-satt sina förpliktelser enligt arrende-avtalet *eller har han eljest i skötseln av jordbruket icke ådagalagt den omsorg, som skäligen kunnat fordras*, eller avser jordägaren, att han själv, hans make eller avkomling eller ock hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten, eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, skall rätten till nytt arrende förfalla, så framt jordägaren senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat lämnar meddelande därom med uppgift tillika att arren-

Har arrendatorn påtagligen efter-satt sina förpliktelser enligt arrende-avtalet, eller avser jordägaren, att han själv, hans make eller avkomling eller ock hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten, eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, skall rätten till nytt arrende förfalla, så framt jordägaren senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat lämnar meddelande därom med uppgift tillika att arrendatorn, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad instämna talan om bibe-

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

datorn, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad instämna talan om bibehållande av rätten till nytt arrende. Där arrendatorn ej inom nämnda tid instämt sådan talan, skall så anses, som om han medgivit skyldighet att avflytta.

hållande av rätten till nytt arrende. Där arrendatorn ej inom nämnda tid instämt sådan talan, skall så anses, som om han medgivit skyldighet att avflytta.

## 54 §.

Där jordägaren eller arrendatorn, med avseende å nytt arrende varom i 51 § är sagt, vill påkalla ändring av arrendevillkoren, give det den andre till känna på sätt om uppsägning är stadgat senast åtta månader före arrendetidens utgång med uppgift tillika å de ändringar som äskas. Har sådant tillkännagivande skett men kan ej överenskommelse ernås, skall frågan avgöras av skiljemän; och skall beträffande sådan tvist lagen om skiljemän i tillämpliga delar gälla, dock med iakttagande av vad i 55 § finnes särskilt föreskrivet.

Sker ej tillkännagivande, såsom i första stycket är sagt, eller varder ej frågan senast sju månader före arrendetidens utgång hänskjuten till skiljemän, skola arrendevillkoren förbli oförändrade, där ej annorledes överenskommes.

## 55 §.

Vid skiljedomsförfarande enligt 54 § skola, där ej mellan parterna träffats skiljeavtal, ledamöterna i den jordbrukskommission, inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, vara skiljemän; och skall i sådant fall part anses hava hänskjutit tvisten till avgörande, när han hos kommissionens ordförande skriftligen framställt begäran om skiljedom.

Skiljedomskostnaderna skola gäldas av den part som skiljemännen pröva därtill skyldig; ej må dock sådan skyldighet i vidare mån än beträffande halva ersättningen till skiljemännen kunna åläggas arrendatorn, utan så är att han uppenbarligen påkallat förfarandet utan skäl.

## 56 §.

Är vid arrendetidens utgång tvist om rätt till nytt arrende eller om ändring av arrendevillkoren ännu icke avgjord, skola, intill dess så skett eller, i följd därav att rätt till nytt arrende funnits ej tillkomma arrendatorn, för honom inträtt skyldighet att avflytta, de förut gällande arrendevillkoren tillämpas, så framt ej annat är avtalat.

Prövar rätten att arrendatorn ej äger åtnjuta nytt arrende, vare arrendatorn pliktig att avträda fastigheten å den fardag, som infaller näst efter det domen meddelades; och njute i sådant fall jordägaren, där han ej åtnöjes med den arrendeavgift, vartill han enligt första stycket är berättigad, den ytterligare ersättning som finnes skälig.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

## 57 §.

Sker försäljning av fastigheten eller del därav, äge arrendatorn, så framt han är förvarad vid sin rätt till nytt arrende, åtnjuta förköpsrätt enligt vad därom är särskilt stadgat.

Motsvarande rätt tillkomme arrendatorn i fall där fastigheten går i byte.

## 58 §.

Arrendeavgift skall vara till sin storlek bestämd.

Inträffar i orten allmän svårare missväxt, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; och skall i ty fall vad i 36 § stadgas angående påföljd av dröjsmål med erläggande av arrende icke äga tillämpning, där arrendatorn före förfallodagen påyrkat nedsättning i arrendeavgiften och inom en månad efter det denna blivit slutligen bestämd erlägger densamma.

## 59 §.

Jordägaren åligge att vid tillträdet avlämna ej mindre bostadshus i det skick, som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves, än även för jordbruket nödiga ekonomibyggnader så beskaffade, att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Med mindre reparation förstås avhjälpande av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse såsom tillfällig lagning.

Befinnes vid tillträdessynen i fråga om fastighetens åbyggnader föreligga brist, för vilkens undanröjande det enligt första stycket ankommer på jordägaren att ansvara, skall vid synen bestämmas arbetets omfattning och beskaffenhet samt den tid och den kostnad det anses betinga ävensom föreläggas jordägaren att inom den utsatta tiden verkställa arbetet. Verkställer ej jordägaren arbetet inom den utsatta tiden, äge arrendatorn utföra det i jordägarens ställe; vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, vare det honom öppet, där ej bristen är av allenast ringa betydelse. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Botar arrendatorn i fall som nu sagts brist i jordägarens ställe, äge han i mån av arbetets utförande undfå gottgörelse med det vid synen fastställda belopp.

Åskar jordägaren eller arrendatorn bevis, huruvida jordägaren behörigen utfört arbete, som vid syn ålagts honom, vare berättigad att påkalla särskild syn, som i 14 § andra stycket sägs.

## 60 §.

Vid tillträdessynen skall bestämmas vilka å fastigheten befintliga byggnader äro nödiga för jordbruket.

Erfordras under arrendetiden, utan att vållande ligger arrendatorn till last, att till uppfyllande av vad i 59 § första stycket kräves, nybyggnad eller

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

ombyggnad sker av hus, som enligt vad vid tillträdessyn bestämts är att hänföra till nödig byggnad, eller att å sådant hus verkställes annan än mindre reparation, vare jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål därom besörja. Underlåter han det, vare lag som i 59 § sägs, dock att vad där stadgas om tillträdessyn i stället skall gälla särskild syn, som i 14 § andra stycket sägs.

## 61 §.

Arrendatorn åligge att väl hävda jorden, avhjälpa sådana brister å nödiga byggnader, som föranleda blott mindre reparation, samt vårda och underhålla övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras; äge dock till botande av brandskada, som utan arrendatorns vållande timat å byggnad, av jordägaren undfå skälig gottgörelse för kostnaden. Eftersätter arrendatorn vad sålunda åligger honom, ersätte han jordägaren, när fastigheten avträdes. Finnes arrendatorn då hava på egen bekostnad avhjälpt brist, som befanns vid tillträdet, njute han därför gottgörelse av jordägaren.

## 62 §.

Finnes å fastigheten hus, som enligt vad vid tillträdessynen bestämts icke är att hänföra till nödig byggnad, skall det anses undantaget från arrendet. Ingår byggnaden i arrendet, gälle angående nybyggnads- och underhållsskyldighet vad om nödig byggnad är stadgat.

## 63 §.

Ej må arrendatorn förbjudas att för husbehov nyttja det fiske, som hör till den arrenderade jorden, i vidare mån än såvitt angår visst fiskevatten, där särskilda åtgärder av jordägaren vidtagits till fiskets förbättrande, eller kräftfångst.

## 64 §.

Avser upplåtelsen jord belägen inom Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs, Kopparbergs eller Värmlands län eller inom den del av Örebro län, som omfattar Karlskoga stad samt Degerfors, Bjur-tjärns, Grylhyttans, Hällefors, Hjulsjö, Järnboås, Nora, Vikers och Ljusnarsbergs socknar, vare arrendatorn berättigad att på lämpligt ställe å den arrenderade jorden eller, om denna utgör allenast visst område av en jordägaren tillhörig särskild fastighet, å annan mark, som hör till fastigheten, efter anvisning taga erforderligt virke till vedbrand och till mindre reparationer ävensom till nödiga hägnader, hässjor och täckdikning samt nödiga redskap. Har genom jordägarens åtgöranden skogstillgången å fastigheten under arrendetiden så medtagits, att arrendatorn ej därav kan erhålla sitt fulla virkesbehov, vare jordägaren pliktig att på annat för arrendatorn lägligt sätt tillhandahålla denne det felande.

Saknas å arrenderad jord, belägen inom del av riket som i första stycket sägs, erforderligt bete för de hästar och nötkreatur som kunna vinterfödas

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

därå, vare arrendatorn efter ortens sed berättigad till nödigt bete jämväl å övrig skog eller utmark som hör till samma fastighet; dock att därvid må av jordägaren undantagas mark, varå i skogsvårdssyfte vidtagits anordningar som av betesrätten skulle lida märkligt intrång.

## 65 §.

Ej må i arrendeavtalet intagas förbehåll, att avtalet i händelse av arrendatorns död skall upphöra att gälla. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Mot arrendatorn vare ock förbehåll utan verkan, om det strider mot vad som stadgats i 8 § andra stycket, 9 §, 12 § sista stycket, 17 §, 18 § tredje och fjärde styckena utom vad angår elektrisk anläggning, 50—61 §§ eller 63 eller 64 §.

Mot arrendatorn vare ock förbehåll utan verkan, om det strider mot vad som stadgats i 8 § andra stycket, 9 §, 12 § sista stycket, 17 §, 18 § tredje och fjärde styckena utom vad angår elektrisk anläggning, 20 § första stycket, 50—61 §§ eller 63 eller 64 §.

## 66 §.

När arrendeavtal slutits, må jordägaren eller arrendatorn påkalla jordbrukskommissionens granskning av avtalet; skolande vid ansökan härom fogas bestyrkt avskrift av avtalet ävensom uppgift om arealen av den odlade jord arrendet omfattar.

Finner jordbrukskommissionen att avtalet innehåller bestämmelse, som enligt denna lag är utan verkan, skall kommissionen så snart ske kan i rekommenderat brev lämna jordägaren och arrendatorn besked därom.

## 67 §.

Har rätt till nytt arrende jämlikt 53 § förfallit på den grund att jordägaren avsett att själv bruka fastigheten, vare jordägaren skyldig att inhämta jordbrukskommissionens tillstånd, därest han, innan två år förflutit från arrendets upphörande, vill sälja fastigheten, eller om han, inom fem år från samma tidpunkt, vill ånyo upplåta fastigheten på arrende. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning, när annan än jordägaren efter vad i 53 § sägs skall bruka fastigheten.

Bryter jordägaren mot vad nu föreskrivits, vare straffet dagsböter.

## 68 §.

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill, att arrendeavtal undantages från tillämpning av något av stadgandena i 50—61 §§ eller 63—65 §§ och innehåller avtalet förbehåll, att medgivande därtill må sökas, ankomme på jordbrukskommissionen att medgiva sådant undantag. Såsom sådan omständighet skall särskilt anses, att jordägaren, för att kunna planmässigt ombesörja åbyggnadernas istandsättande å ett flertal utarrenderade brukningsdelar, är i behov av anstånd med byggnadsskyldighetens fullgöran-

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

de i det föreliggande fallet, eller att det för jordägaren, med hänsyn till dennes eget jordbruk eller skogsbruk, är av synnerlig vikt att över det arrenderade området äga friare bestämmanderätt än som följer av nämnda stadganden.

Föreligger ej dispensskäl och avslås på den grund ansökningen, skall arrendeavtalet, därest detta ej annorlunda stadgar, anses förfallet.

Över jordbrukskommissionens beslut i ärende som nu sagts må besvär anföras hos Konungens befallningshavande inom en månad, räknat från det klaganden erhöll del av beslutet. Den, som ej nöjes åt Konungens befallningshavandes beslut, äge föra klagan däröver i den ordning, som för ekonomimål i allmänhet är stadgad.

Över jordbrukskommissionens beslut i ärende som nu sagts må besvär anföras hos Konungens befallningshavande inom en månad, räknat från det klaganden erhöll del av beslutet. Den, som ej nöjes åt Konungens befallningshavandes beslut, äge föra klagan däröver i den ordning, som är bestämd för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut.

## 69 §.

Förseelse, varom stadgas i 67 §, åtalas efter angivelse av jordbrukskommissionen av allmän åklagare vid allmän underrätt i den ort, där fastigheten är belägen.

Böter, som ådömas enligt denna lag, tillfalla kronan och må i händelse av bristande tillgång till deras gäldande ej förvandlas till frihetsstraff.

**Om arrende för annat ändamål än jordbruk.**

## 70 §.

Avtal, varigenom jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsamjas.

Å sådan upplåtelse skola stadgandena i 4 §, 5 § första stycket, 6—9 §§, 18 § utom vad angår elektrisk anläggning, 22, 25 och 26 §§, 27 § första stycket, 29—34, 36—41 §§, 42 § första stycket samt 45—48 §§ äga motsvarande tillämpning. Härvid gälle dock, att sådant fastställande av arrenderättens värde, som avses i 8, 9 och 33 §§, skall ske genom skiljemän i den ordning 18 § föreskriver, att stadgandena i 29 § och 42 § första stycket skola äga tillämpning allenast, om avtalet var skriftligen upprättat, samt att vad 33 § stadgar angående rätt för jordägaren att uppsäga avtalet ej skall tillämpas efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, ej heller innan tillträde skett, där arrendatorn på anfordran inom utgången av nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Är ej arrendetiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren, där avtalet var skriftligen upprättat; var ej avtalet så upprättat, och vill ej nye ägaren låta arrendatorn kvarsitta, uppsäga han avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde, eller vare avtalet mot honom gällande.

Ej må genom förbehåll i avtalet stadgas inskränkning i arrendatorns rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta, ej heller för arrenderättens förverkande stadgas annan grund än 36 och 37 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Angående upplåtelse av nyttjanderätt till gravplats å kyrkogård eller annan allmän begravningsplats är särskilt stadgat.

### 3 KAP.

#### 2 §.

Innefattar avtal, som avses i 1 §, tillika upplåtelse av jord att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å avtalet tillämpas vad om hyra är stadgat, såvida jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Om upplåtelse — — — om bostadsrättsföreningar.

#### 21 §.

Har avtal — — — hyran beräknas.

Beträffande lägenhet — — — avtalad förfallodag.

Hyran skall — — — kostnaden därför.

Har från — — — till postgirokontoret.

Vad i 2 kap. 45—48 §§ stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning beträffande hyresavtal.

#### 28 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt den förhyrda lägenheten, gälle utan särskilt förbehåll hyresavtalet mot nye ägaren, där avtalet var skriftligen upprättat; var ej avtalet så upprättat, och vill ej nye ägaren låta hyresgästen kvarsitta, uppsäga han avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde, eller vare avtalet mot honom gällande. Ej må genom förbehåll i hyresavtalet stadgas inskränkning i hyresgästens rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Vad i 2 kap. 29 § stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning å hyresavtal, om detsamma skriftligen upprättats.

I övrigt skall beträffande hyresavtal vad i 2 kap. 30 och 31 §§ stadgas om arrendeavtal äga motsvarande tillämpning; dock att hyresgäst icke äger att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han



*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

fick kunskap om överlåtelsen, avräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse, som träffats med denne, med mindre nye ägaren hade kunskap om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1944; dock att i fråga om avtal, som slutits före den 1 januari 1947, vad äldre lag stadgar i 2 kap. 1, 28, 29 och 42 §§ alltjämt skall äga tillämpning.

Genom denna lag upphävas lagen den 25 juni 1909 (nr 57 s. 2) om arrende av viss jord å landet i Norrland och vissa delar av Svealand, 10 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 22) om vad iakttagas skall i avseende å införande av lagen om nyttjanderätt till fast egendom ävensom 40 § sista stycket förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående in-teckning i fast egendom.

Har arrendeavtal med avseende å sådan fastighet, för vilken bestämmelserna i 2 kap. 51—56 §§ äro avsedda att gälla, slutits före lagens ikraftträdande, skola sagda bestämmelser, dock med undantag av 55 § första stycket, tillämpas å avtalet, därest vid arrendetidens utgång arrendatorn, eller ock arrendatorn samt före honom någon av hans föräldrar, brukat fastigheten under sammanlagt minst tio år.

Därest i fall, varom i tredje stycket är nämnt, arrendetiden utgår under första året efter lagens ikraftträdande, vare arrendatorn berättigad till nytt arrende för en tid av ett år; och skall sådant arrende anses hava kommit till stånd, om arrendatorn icke inom en månad efter det lagen trätt i kraft på sätt om uppsägning är stadgat tillkännagivit sin önskan att avflytta. Med avseende å nämnda arrende äge vardera parten påkalla ändring av arrendevillkoren med iakttagande därav, att de i 2 kap. 54 § angivna tiderna skola hänföra sig till utgången av den ettåriga arrendetiden.

Där på grund av bestämmelse i tredje eller fjärde stycket arrendator efter arrendetidens utgång kvarsitter å fastigheten utan att nytt arrendeavtal slutits, ankomme på jordbrukskommissionen, ändå att arrendatorn ej lämnat sitt samtycke, att efter ansökan, som skall vara gjord innan nya arrendevillkor blivit bestämda, medgiva jordägaren befrielse från de i 2 kap. 59 och 60 §§ avsedda skyldigheterna beträffande fastighetens åbyggnader. Sådan befrielse må ock, där sådana särskilda omständigheter som i 2 kap. 68 § avses visas därtill föranleda, kunna medgivas för efterföljande arrendeperioder, dock ej för längre tid än intill dess femton år förflutit från lagens ikraftträdande. Över jordbrukskommissionens beslut må klagan föras i den ordning 68 § tredje stycket stadgar.

Bestämmelserna i 2 kap. 57 § skola äga tillämpning jämväl å arrendeavtal, som slutits före lagens ikraftträdande.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

## 2) L a g

### om förköpsrätt.

Häri genom förordnas som följer:

#### 1 §.

Är arrenderätt jämlikt 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom förenad med förköpsrätt, äge arrendatorn, när försäljning sker av fastighet, som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet, lösa till sig fastigheten till det pris som köparen utfäst.

#### 2 §.

Förköpsrätt må ej utövas, där köparen är säljarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock säljarens syskon, ej heller där fastigheten säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder eller där viss lott i fastigheten säljes till någon som förut var delägare i densamma.

Sker försäljningen i den ordning utskottetslagens bestämmer, må förköpsrätt ej utövas.

Har jordägaren bjudit arrendatorn att förvärva fastigheten och har arrendatorn icke inom *två* månader därefter antagit hembudet, må förköpsrätten ej göras gällande under *två* år efter hembudet, där ej försäljning sker på villkor, som för jordägaren äro mindre fördelaktiga än de som gällt för hembudet.

Har jordägaren bjudit arrendatorn att förvärva fastigheten och har arrendatorn icke inom *tre* månader därefter antagit hembudet, må förköpsrätten ej göras gällande under *ett* år efter hembudet, där ej försäljning sker på villkor, som för jordägaren äro mindre fördelaktiga än de som gällt för hembudet.

#### 3 §.

Ej må förköpsrätt utövas allenast i fråga om en del av den försålda fastigheten.

#### 4 §.

Där arrendatorn vill göra bruk av sin förköpsrätt, åligger det honom vid äventyr av talans förlust att instämma köparen inom tre månader från det lagfart söktes å dennes fång samt att inom samma tid göra anmälan hos inskrivningsdomaren för talans antecknande i fastighetsboken.

Ej må utan köparens medgivande talan om förköp återkallas.

#### 5 §.

Anmäler köparen, med överlämnande av köpehandlingen i bestyrkt avskrift, sitt fång för arrendatorn, åligger det denne vid äventyr av talans förlust att inom en månad från det anmälan skedde instämma sin talan samt därom göra anmälan för antecknande i fastighetsboken.

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

Ej vare avsägelse av förköpsrätt bindande för arrendatorn med mindre han tagit del av köpehandlingen.

## 6 §.

Vill arrendatorn föra talan om förköp, åligger det honom att, såsom i 48 § utsökningslagen sägs, hos överexekutor ställa säkerhet för vad han skall utgiva i lösen ävensom för den ersättning han kan bliva skyldig att gälda köparen. Visas ej å den dag, då målet första gången handlägges, att säkerhet blivit ställd som nu sagts, vare käromålet förfallet, där köparen det yrkar.

## 7 §.

Ingår i köpet egendom som ej skall lösas, och är ej särskild köpeskillning därför utsatt, eller är sådan köpeskillning utsatt men visar arrendatorn, att den satts för lågt i förhållande till köpeskillingen för den fastighet som skall lösas, bestämme rätten, efter ty skäligen prövas, huru mycket av sammanlagda köpeskillingen må anses belöpa å nämnda fastighet.

## 8 §.

Bifalles arrendatorns talan, skall rätten fastställa vad arrendatorn enligt 9 § har att betala ävensom utsätta viss dag, ej tidigare än tre månader från domens dag, då arrendeavtalet skall upphöra att gälla och fastigheten anses övergå i arrendatorns ägo.

## 9 §.

Det åligger arrendatorn vid äventyr av förköpsrättens förlust att senast å den jämlikt 8 § utsatta dagen till köparen eller, i den mån dennes betalnings-skyldighet ej blivit fullgjord, till säljaren utgiva köpeskillingen för den fastighet som skall lösas, med avdrag för in-tecknad gäld, som därå enligt köpeav-talet skolat avräknas eller som tillkommit efter köparens förvärv av fastig-heten.

Därjämte åligger det arrendatorn att inom tid som i första stycket sägs ersätta köparen dennes utgifter för lagfart å fånget så ock nödig kostnad, som köparen må hava nedlagt å fastigheten utöver vad som skäligen må anses motsvara värdet av köparen tillfallen avkastning.

Å de belopp, som arrendatorn jämlikt denna paragraf har att utgiva, skall han gälda ränta efter sex procent från den utsatta dagen.

## 10 §.

När tvist om förköp blivit avgjord genom dom som äger laga kraft, ankomme på den vinnande att därom göra anmälan hos inskrivningsdomaren för antecknande i fastighetsboken.

## 11 §.

Går fastighet som är underkastad förköpsrätt i byte, äge arrendatorn in-lösa densamma efter dess värde vid den tid då bytesavtalet slöts; och skall

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

därvid vad här ovan stadgas med avseende å förköpsrätt vid fastighets försäljning äga motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1944.

B. att riksdagen ej måtte bifalla följande genom propositionen framlagda

## F ö r s l a g

till

## L a g

### om ändring i vissa delar av lagen den 27 juni 1927 (nr 287) angående uppsikt å vissa jordbruk.

Härigenom förordnas, att 1, 3, 5 och 8 §§ lagen den 27 juni 1927 angående uppsikt å vissa jordbruk skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges:

#### 1 §.

Är brukningsdel av den beskaffenhet och omfattning och tillhör den sådan ägare, att med avseende å arrende därav bestämmelserna i 2 kap. 49—69 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom helt eller delvis äga tillämpning, skall uppsikt hållas däröver att brukningsdelen ej vanhävdas, vare sig genom att jordbruket så vanskötes att dess vidmakthållande äventyras eller genom att nödiga byggnader bortföras eller lämnas utan underhåll.

#### 3 §.

Till vanhävd är ej att hänföra nedläggande av jordbruk å äga, som på grund av sin naturliga beskaffenhet, belägenhet eller annan omständighet måste anses olämplig för jordbruk.

Ej heller skall den omständigheten, att byggnad bortföres eller lämnas utan underhåll, anses såsom vanhävd, om byggnaden blivit obehövlig till följd av sådan sammanslagning av brukningsdelar, som medför väsentliga fördelar för jordbruksdriften.

#### 5 §.

Där på grund av inkommen anmälan eller eljest kommissionen finner skälig anledning antaga, att brukningsdel är utsatt för vanhävd, äger kommissionen till företagande av syn å brukningsdelen förordna tre gode män, vilka utses bland dem, som i orten äro valda till nämndemän, ägodelningsnämnde-

män eller gode män vid lantmäteriförrättning. Till syneman må ock, där så finnes lämpligt, väljas lantbruksingenjör eller jordbrukskonsulent.

De sålunda — — — finnas nödiga.

8 §.

Eftersättes åtgärd, för vars fullgörande tid blivit bestämd jämlikt 6 § eller 7 § första eller andra stycket, skall, där ägaren är bolag eller ekonomisk förening, envar, som under den föresatta tiden enligt stadgande i lag ägt företräda bolaget eller föreningen, samt, där ägaren är ideell förening eller stiftelse, envar, som under sagda tid varit ledamot i styrelsen för föreningen eller stiftelsen, straffas med dagsböter; dock vare den, som finnes ej hava i avsevärd grad bidragit därtill att åtgärden icke blivit fullgjord, från ansvar fri. Är ägaren enskild person, skall vad nu är sagt om företrädare för bolag, förening eller stiftelse äga motsvarande tillämpning å honom och den eller dem, som enligt stadgande i lag må hava företrätt honom.

Till straff varom i första stycket sägs må dock ej dömas den, som på grund av medellöshet eller av annan giltig orsak varit urståndsatt att fullgöra den åtgärd varom är fråga.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1947.

Lagen må dock ej tillämpas, där brukningsdel är genom avtal, träffat före nämnda dag, till annan upplåten med nyttjanderätt på sådana villkor, att brukaren icke i händelse av brukningsdelens vanvårdande kan skiljas från nyttjanderätten. Ej heller äger lagen tillämpning med avseende å jord, varå redan vid lagens ikraftträdande jordbruket var fullständigt förfallet.

---

C. att motionerna I: 337—I: 343, I: 358—I: 361, II: 459, II: 473—II: 480 och II: 496—II: 500, i den mån de icke kunna anses besvarade genom vad utskottet under A. och B. hemställt, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 9 december 1943.

På tredje särskilda utskottets vägnar;

DAVID NORMAN.

---

Vid ärendets behandling hava närvarit

från första kammaren: herrar *Norman, Tjällgren, Linder, Bernhard Nilsson, Hage, Alfred Andersson, Sten\**, *Mannerskantz, Holmbäck, Svedberg*, friherre *Beck-Friis* och friherre *De Geer*;

från andra kammaren: herrar *Olovson* i Västerås, *Liedberg, Jansson* i Hällefors, *Gustafson* i Vimmerby, *Andersson* i Tungelsta, *Andersson* i Löbbo, *Carlström, Hermansson, Hansson* i Vännäsby, *Falk, Mäler* och *Pettersson* i Dahl;

dock att vid behandlingen av 2 kap. 14 § i förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom i stället för friherre *Beck-Friis* deltagit herr *Siljeström*.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

### Särskilda yttranden:

1) av herr *Linder*, som anförde:

Den svenska lagstiftningen om arrende har alltsedan den tid, då den samma intog en blygsam och liksom mera i förbigående omnämnd ställning, numera vuxit ut till stor omfattning och är därtill betydelsefull. Visserligen har denna lagstiftning haft jordbrukets befrämjande såsom sitt främsta huvudsyfte, men de senare årens reformsträvanden på arrendelagstiftningens område hava dock företrädesvis präglats av socialpolitiska synpunkter till arrendatorns förmån. Under senare tid har det till och med ej sällan gjorts gällande, att arrendatorn ej längre befunne sig i en svagare ställning i förhållande till jordägaren utan väl förmådde att på egen hand hävda sina befogade önskemål gentemot denne. Departementschefen synes också luta åt uppfattningen, att synpunkten på arrendatorn såsom den underlägsna parten i arrendeavtalet vore mindre väl ägnad att tjäna till ledning vid arrendelagstiftningens uppbyggnad samt att arrendatorerna numera såsom en följd av organisationsväsendets utveckling och tidsomständigheterna i övrigt finge antagas besitta större möjlighet än tidigare att hävda sina befogade intressen gentemot jordägarna.

Det är möjligt, att tidsutvecklingen efter hand kommit att medföra full jämbördighet för arrendatorn i förhållande till jordägaren. Visst är emellertid, att genom lagstiftarens ingripande sagda utveckling påskyndats. Genom den nu för riksdagen framlagda kungl. propositionen med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m. m. har arrendelagstiftningen tänkts erhålla en väsentligen skärpt inställning till arrendatorns förmån.

Efter ett noggrant studium av såväl den kungl. propositionen som också arrendeutredningens betänkande, på vilket den kungl. propositionen huvudsakligen är uppbyggd, har jag kommit till den uppfattningen, att med an-

tagandet av propositionen en avveckling av arrendeväsendet i vidsträckt omfattning förestår. Ej så att förstå, som om denna avveckling skulle äga rum på en gång utan efter hand, inom loppet av ett eller annat årtionde. Jordägaren bringas efter min mening genom de många förpliktelser, ej minst av tvingande natur, vilka han är pliktig tåla eller måste åtaga sig verkställa, att tröttna. — Tack vare de betydande framsteg, vilka i synnerhet under senare år ägt rum för att stärka jordbrukets effektivitet och motståndskraft, ser sig emellertid jordägaren i stånd att lägga under eget bruk en större del än förut av den honom tillhöriga jorden. Vad som sålunda ej rationellt kan av jordägaren själv brukas, är han i tillfälle avyttra antingen såsom komplement till ett eller flera ofullständiga jordbruk eller såsom en självständig brukningsdel. Finansiella svårigheter komma med hänsyn till samhällets intresse att befrämja jordbruksnäringen samt lättheten numera att ordna kreditgivningen knappast att resa sig eller låta sig eljest väl övervinnas.

Självfallet kan jag ej annat än med tillfredsställelse hälsa en utveckling, varigenom arrendatorerna förvandlas till självägande bönder. Lika med departementschefen och flera med honom finner jag ej minst från samhällets synpunkt innehav under äganderätt utgöra den bästa besittningsformen. Antydningssvis låter departementschefen också förstå, att, därest den kungl. propositionens tvingande bestämmelser skulle utlösa en tendens till avveckling av arrendesystemet och en sådan tendens bleve av jämförelsevis måttlig styrka, kunde densamma givetvis ej vålla några märkbara olägenheter i de avseenden, som genom propositionen förts på tal, därest nedgången i fråga om arrendejordbruken motsvarades av en uppgång beträffande de självägda jordbruken.

Jag finner mig därför vara i tillfälle att i allt väsentligt yrka bifall till Kungl. Maj:ts förslag enligt föreliggande proposition.

Beträffande åter de delar, där utskottet själv tagit initiativet och gått ut över propositionens ram, ställer jag mig betänksam, därför att utskottets ändringsförslag antingen äro ägnade såsom i 17 § att genom sina djupgående konsekvenser kunna verka alltför brådstörtat eller såsom i 49 § äro alltför litet och hastigt förberedda.

## 2) av herr *Holmbäck*, som anförde:

I likhet med utskottets övriga ledamöter har jag i huvudsak tillstyrkt Kungl. Maj:ts förslag. Även på andra punkter än där jag anförde reservation hyser jag emellertid tvekan om man kommit fram till den riktiga lösningen. Efter den motivering, utskottet givit åt reglerna om jordägarens byggnads-skyldighet, torde väl de viktigaste betänkligheterna ha avlägsnats mot att arrendeavtal kommer att ingås innan jordägarens förpliktelser i fråga om byggnadsbeståndet fixerats. Men det kan ifrågasättas, huruvida slopandet av den nedre arealgränsen för de sociala arrendena varit riktig (se här herr Carlströms yttrande). Till de tveksamma frågorna hör enligt min åsikt också, om förslaget, även med den motivering, det erhållit genom utskottets utlå-

tande, är tillräckligt restriktivt mot systemet att en frånträdande arrendator betingar sig en gottgörelse av en tillträdande arrendator (se här reservation av herr Bernhard Nilsson m. fl.). Dit hör ytterligare frågorna om skriftlig form såsom förutsättning för ett arrendeavtal, på vilken punkt förslaget gått emot ett enhälligt lagråd, om syneinstitutets ställning samt om tidpunkten för den nya lagstiftningens ikraftträdande. Att den nya lagstiftningen träder i kraft redan den 1 januari 1944 är givetvis motiverat av att man vill förhindra, att jordägare skola säga upp arrendatorer av rädsla för de nya sociala arrendebestämmelserna. Det är emellertid principiellt oriktigt att en så ingripande lagstiftning skall träda i kraft redan någon vecka efter det att den tidigast kunnat utkomma i Svensk författningssamling och allmänheten alltså fått del av den antagna lagtexten.

3) av herr *Carlström*, som anförde:

Från skilda håll torde man vara tämligen ense om att här föreliggande lagförslag i vad det avser att bereda arrendatorerna en bättre och tryggare ställning är välbefogat. Onekligen har hittills från en del jordägarers sida vissats ganska ringa intresse för arrendatorernas berättigade krav såväl ifråga om en tryggare besittningsrätt å den innehavda fastigheten som ifråga om byggnadernas ändamålsenlighet och underhåll å desamma. I den mån den nya lagen alltså kan åstadkomma förbättringar i dessa avseenden måste den hälsas med tillfredsställelse.

Emellertid är det å andra sidan att befara, att denna lag, på grund av den omfattning dess sociala bestämmelser nu fått, kommer att leda till en hastig avveckling av en hel del mindre arrenden, vilka eljest kunnat fortbestå åtminstone något årtionde framöver. Detta torde särskilt komma att gälla arrendeställen i mellersta och södra delarna av landet. Genom borttagandet av den hittills gällande nedre gränsen för arrenden som falla under lagens sociala bestämmelser — f. n. 4 hektar inrösningsjord i de delar av landet, där norrländska arrendelagen är gällande, och 4 hektar odlad jord i övriga delar av landet — har inom sociala arrendelagstiftningens ram kommit alla de tusentals små arrendeställen, vilkas arealer odlad jord i och för sig är otillräcklig för att ge arbete och bärgning åt en familj och vilkas existens som självständiga jordbruk på längre sikt måste anses ganska tvivelaktig. Detta särskilt med hänsyn till den höjd vartill reparations- och byggnadskostnader å husen nu kommit även vid jordbruket.

Enligt min mening måste det nämligen anses som uteslutet att en jordägare — där ej dessa mindre arrendeställen kunna betraktas som arbetarbostäder, huggartorp eller dylika — i längden kan uppehålla en nöjaktig bebyggelse å dessa små arrendeställen och i varje fall företaga nybyggnader å desamma, enär kostnaderna härför måste leda till en lega eller arrendeavgift som ingen arrendator rimligen kan erlægga. På grund härav komma jordägarna att anse sig tvungna att uppsäga arrendatorerna eller, där arrendatorn innehaft arrendet i tio år och sålunda har optionsrätt, återtaga arrende-



stället i eget bruk. Härigenom kommer den här ovan påtalade avvecklingen av de små arrendeställena att på ett ej önskvärt sätt forceras.

Då det föreliggande lagförslaget innebär en sammanslagning av nuvarande norrländska arrendelagen och hittills gällande nyttjanderättslag har det visat sig svårt att kunna yrka på bibehållandet av nuvarande lägsta arealgräns för de sociala bestämmelserna i de delar av landet som f. n. lyda under nyttjanderättslagen. Jag har därför avstått från att göra detta, men ej kunnat undgå att härmed giva mina betänkligheter om den föreliggande lagens verkningar i här berörda avseende till känna.

4) av herr *Mäler*, som med instämmande av herrar *Hage*, *Alfred Andersson*, *Svedberg*, *Hermansson* och *Jansson* i Hällefors anført:

Det föreliggande förslaget till ny arrendelag avser utom att rättsligt reglera förhållandet mellan jordägare och arrendator även att genom olika bestämmelser befrämja en ekonomisk utveckling av det svenska jordbruket. I sådant syfte bestämes ej mindre i 20 § att arrendator skall äga rätt att verkställa nyodling än ock i 17 § att arrendator äger i viss utsträckning av jordägaren uppbära ersättning för sålunda verkställd nyodling.

Med hänsyn till inom Norrland och med Norrland likställda delar av det övriga riket särskilt rådande förhållanden, har i lagförslagets 64 § stadgats rätt för arrendatorn att för virkesfångst och mulbete anlita även annan jordägaren tillhörig mark än den arrenderade. Norrlands arrendegårdar bestå till övervägande del av inägojordar till av skogsbolag och skogsspekulanter förvärvade hemman, och det har såväl i den gamla Norrlandslagstiftningen som i det nu föreliggande förslaget ansetts riktigt att stamfastighetens mark skall på visst sätt få disponeras för arrendatorns behov.

Denna rätt för arrendator att å stamfastighetens mark tillgodose vissa med jordens brukande förbundna behov har emellertid såväl i den gamla lagen som i det nu föreliggande lagförslaget begränsats till viss virkesfångst och till mulbete, medan brukarens behov av mark för nyodling icke tillgodosetts. Inom utskottet har jag därför påyrkat, att till 64 § skulle fogas ett tredje stycke av ungefär denna lydelse:

Saknas å arrenderad jord, belägen inom del av riket som i första stycket sägs, lämplig mark för sådan nyodling, som med hänsyn till jordbrukets utveckling och ortens sed erfordras för utvidgning av ofullständigt jordbruk till mera bärkraftigt, vare arrendatorn berättigad att på annan mark å stamfastigheten och tillhörig jordägaren verkställa sådan nyodling.

Då tillräcklig anslutning icke kunnat vinnas för detta yrkande vill jag fästa riksdagens uppmärksamhet på att en bestämmelse av ovan angivna innebörd är en ovillkorlig förutsättning för att det norrländska jordbruket

skall kunna utvecklas i den riktning, som folkhushållet kräver och det föreliggande lagförslaget avser att främja. Utvidgning av många tusental norrländska småbruk, vilka nu ligga i trävarubolagens händer, kan icke ske, därest icke utrymme ges för en nyodling, som kan göra dessa brukningsdelar större och bärkraftigare.

## Reservationer

A. **Beträffande vissa delar av utskottets motivering av herr Olovson i Västerås.**

B. **Beträffande utskottets utlåtande i fråga om detaljbestämmelserna:**

**Förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.**

### 2 KAP.

#### 6 §.

av herr *Holmbäck*, som ansett, att Kungl. Maj:ts förslag bort tillstyrkas, och anfört:

Att en arrendeavgift utsättes i naturalster innebär en åtgärd för att den skall kunna följa skiftningarna i penningvärdet. En fastighetsägare, som arrenderar ut sin fastighet, då jordbruksprodukterna stå lågt i pris, får möjlighet att få del av de stegringar i priserna på jordbruksprodukter, som kunna inträffa under arrendetiden. En arrendator, som arrenderar en fastighet, då priserna på jordbruksprodukter stå högt och i följd härav även arrendeavgifterna äro höga, får sitt arrende, uttryckt i penningar, sänkt, om priserna på jordbruksprodukter sjunka under arrendetiden. Rätten för jordägare och arrendator att utsätta arrendeavgift i naturalster innebär i själva verket en möjlighet att på arrendena tillämpa en indexberäkning, vilket torde medföra en större benägenhet att sätta arrendetiden lång. Det synes överbudtaget icke kunna motiveras att arrende icke skall kunna få utsättas i naturalster, då samhället i stor omfattning låtit priserna på arbetskraft rätta sig efter indexberäkning. Skulle under ett exceptionellt krisläge arrendeavtal, vid vilka avgiften utsatts i naturalster, bli alltför betungande för arrendatorn, finnes möjlighet att genomföra en reglering. Detta har även skett vid slutet av och strax efter förra världskriget och även — genom lagen den 6 mars 1942 om jämkning av arrendeavtal i vissa fall — under nuvarande kris.

## 8 §.

av herrar *Bernhard Nilsson*, *Mannerskantz*, friherre *Beck-Friis* och herr *Hansson* i Vännäsby, vilka anfört:

Begreppet arrenderättens värde (handelsvärde) kommer otvivelaktigt att tolkas på det sättet att däri inbegripes ej blott värdet av de insatser av kapital, vilka arrendatorn nedlagt på fastigheten med beräkning att för framtiden vinna större avkastning och vilka resulterat i en verklig ökning av fastighetens värde, utan även det värde arrenderätten kan äga därigenom att själva arrendevillkoren äro — eller till följd av ett rådande konjunkturläge anses vara — fördelaktiga samt värdet av optionsrätten. Om arrendatorns rätt att av jordägaren erhålla ersättning för ett sådant värde legaliseras genom lagtextens formulering, följer därav att en avträdande arrendator kan av en tillträdande inkassera kapitalvärdet utav de förmåner som jordägaren kanske fullt medvetet berett fastighetens arrendator genom ett billigt arrende. Den tillträdande arrendatorn, som antingen direkt eller genom förhöjt arrende nödgas utgiva beloppet, kan därigenom få sin ekonomiska ställning undergrävd, till skada i främsta rummet för honom men även för den egendom han arrenderar. De s. k. avträdesersättningar för själva arrenderätten, som utan vederbörande myndigheters medgivande eller vetskap ej sällan förekommit beträffande arrenden av kronans jordbruksdomäner och som icke varit motiverade av någon prestation som borde ersättas avträdaren, hava medfört stor skada för tillträdande arrendatorer och även för kronan.

På grund av nu angivna synpunkter bör 8 § enligt vår mening erhålla följande lydelse:

Ej må arrendatorn, i vidare mån än av andra stycket framgår, utan jordägarens samtycke till annan överlåta arrenderätten.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år, och vill arrendatorn lämna från sig arrendet, bjude då jordägaren att återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig ersättning för *värdet av de förbättringar arrendatorn verkställt å fastigheten*. Är jordägaren därtill villig, men kan ej överenskommelse träffas om ersättningens belopp, varde *värdet* fastställt vid avträdessyn, som i 10 § avses. Vill jordägaren ej återtaga fastigheten, eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarat sig därtill villig, vare arrendatorn öppet att i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Av en dylik ändring i 8 § föranledas jämkningar jämväl i 33 och 70 §§.

## 17 §.

1) av herrar *Norman* och *Linder*, vilka ansett, att paragrafen bort tillstyrkas i den av Kungl. Maj:t föreslagna lydelsen men att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t borde anhålla om utredning, huruvida och i vilken mån arrendators rätt till ersättning för jordförbättring m. m. borde undergå utvidgning, samt anfört:

Den av utskottet nu föreslagna regleringen av arrendators rätt till ersättning för förbättringsarbeten innebär en mycket stor utvidgning av ersättningsrätten och ett frångående av principen att ersättningsrätten skall avse vissa i lagen preciserade och var för sig reglerade förbättringskategorier. Den överskrider även vida den allmänna regel om ersättning för varaktlig jordförbättring, som för närvarande finnes upptagen i norrländska arrendelagen. Vad sociala arrenden angår kommer en sådan lagändring att ställa jordägaren inför tvånget att vid arrendeupplåtelse ikläda sig förpliktelser, som till omfånget äro obestämda. I utskottets förslag har väl tillskapats en viss garanti mot illa planerade och oräntabla företag. Reglerna härom kunna emellertid icke hindra att företagsamma arrendatorer på jordägarens bekostnad igångsätta förbättringsarbeten, vilka överstiga jordägarens ekonomiska bärkraft. Då jordägaren i följd av den nu föreslagna ordningen ej längre kan hava någon säker överblick eller kontroll över sina utgifter för arrendeställena, torde situationen för honom ofta nog kunna bli allvarlig. Detta kan synas betänkligt icke minst med hänsyn därtill, att jordägaren redan enligt bestämmelserna om byggnadsskyldighet pålagts en börda av nog så tyngande beskaffenhet. Frågan om ersättningsrätten kan ej bedömas såsom ett fristående spörsmål utan ingår givetvis i den allmänna avvägningen av de ömsesidiga intressena.

För vår del äro vi ingalunda obenägna att medgiva en utvidgning av rätten till ersättning för förbättringar och vi kunna till och med tänka oss att en allmän regel om sådan ersättning upptages i lagen. Emellertid anse vi, att när en så betydelsefull lagändring skall genomföras, densamma måste ha förberetts med den grundlighet, som i allmänhet iakttages vid stiftande av lag. I detta hänseende är att märka, att den nu ifrågasatta lagändringen faller utom ramen för vad arrendeutredningens majoritet på sin tid ansåg möjligt att föreslå. De reservationer, som inom arrendeutredningen avgåvos till förmån för den av utskottet nu valda ståndpunkten och vilka ej åtföljdes av lagtext, ha uppenbarligen i stort sett varit obeaktade vid lagärendets behandling i remissinstanserna. Enligt vår mening böra emellertid lagbestämmelser i detta ämne ej antagas, med mindre bestämmelsernas utformning sorgfälligt prövats av den tekniska och juridiska sakkunskap, som står till förfogande. Att i sista stund och utan någon sådan förutgången prövning antaga regler av en så pass djupgående innebörd, synes oss alltför lättvindigt.

2) av herr *Tjällgren*, som anslutit sig till hemställan och sista stycket av motiveringen i föregående reservation.

### 23 §.

av herrar *Bernhard Nilsson*, *Mannerskantz*, friherre *Beck-Friis* samt herrar *Liedberg* och *Hansson* i Vännäsby, vilka ansett, att utskottets utlåtande bort hava följande lydelse:

*beträffande motiveringen:*

I *motionen* — — — (lika med utskottet) — — — verkligen arrenderar.  
Enligt paragrafens — — — (lika med utskottet) — — — i arrendet. Bestämmelser, som leda till dylik skattebelastning, förekomma emellertid icke numera beträffande kronans arrenden och torde vara under avveckling även i fråga om andra arrenden. Då nu — — — (lika med utskottet) — — — för skatten.

Det nu föreslagna stadgandet innebär, att skyldigheten att erlægga fastighetsskatt icke längre skall kunna genom avtal åläggas arrendatorn. Enligt utskottets mening kunna emellertid starka skäl anföras för motionärens uppfattning i denna fråga. Utskottet föreslår därför, att bestämmelsen i förevarande paragraf ej göres generellt tvingande. Det bör emellertid genom en tvingande regel förbjudas, att arrendatorn åläggas svara för annan fastighetsskatt än sådan som belöper å det arrenderade området.

*beträffande lagtexten:*

Jordägaren ansvare för all skatt och annan allmän tunga, som för fastigheten utgår och ej enligt lag åligger arrendatorn.

Förbehåll, enligt vilket arrendatorn skall vara skyldig att gälda fastighetsskatt, vare utan verkan, såvitt skyldigheten avser annan skatt än sådan som belöper å det arrenderade området.

## 33 §.

av herrar *Bernhard Nilsson, Mannerskantz, friherre Beck-Friis* och herr *Hansson* i Vännäsby, vilka under förutsättning av bifall till deras reservation beträffande 8 § hemställt, att 33 § måtte erhålla följande lydelse:

Försättes arrendatorn i konkurs, äge konkursboet uppsäga avtalet; sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid, svare konkursboet för arrendeavtalets fullgörande till arrendetidens utgång eller, där uppsägning sker efter utgången av först sagda tid, intill dess på grund därav avtalet upphör att gälla.

Vill jordägaren själv uppsäga avtalet och återtaga fastigheten, äge därtill rätt, dock vid arrende för viss tid ej understigande tio år endast mot skyldighet att gälda *arrendatorn skäligen ersättning för värdet av förbättringar* såsom i 8 § sägs. Var avtalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, må jordägaren ej uppsäga avtalet, där konkursboet inom tre månader från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid gitter visa, att överlåtelse skett i enlighet med avtalet; sker överlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk av sin rätt, vare han samma rätt förlustig.

Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, vare jordägaren berättigad till skadestånd, utan så är att avtalet var ingånget för viss tid ej understigande tio år och han själv uppsade avtalet.

## 49 § första stycket.

av herrar *Norman*, *Tjällgren* och *Linder*, vilka ansett, att Kungl. Maj:ts förslag bort tillstyrkas men att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t borde anhålla om utredning, huruvida och i vilken mån tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen bör utvidgas till att inbegripa vissa kategorier av enskilda jordägare, vilka i yrkeshänseende ej äro att betrakta som jordbrukare. Till stöd härför har anförts:

Den av utskottet föreslagna åtgärden att överföra vissa enskilda jordägare till de ägarekategorier, för vilka de sociala bestämmelserna skola gälla, har ej varit föremål för behandling av arrendeutredningen. I följd härav har den ej kunnat granskas av myndigheter och andra, som avgivit yttranden över arrendeutredningens förslag. Den har ej heller före riksdagsbehandlingen föranlett något ställningstagande från departementschefens eller lagrådets sida. Vid sådant förhållande synes oss nödig varsamhet bjuda att icke nu skrida till en lagändring i förevarande hänseende. I en fråga av så pass stor vikt bör det icke saknas en grundlig utredning genom vilken problemets olika sidor blivit belysta. Vi kunna ej finna att utskottet förebragt någon sådan utredning. Det tillvägagångssätt, som utskottet här praktiserat, står i en egendomlig kontrast till behandlingen av det motsvarande spörsmålet beträffande universitetsarrenden och andra därmed jämförliga arrenden av permanent typ.

Enligt vår mening hade försiktighet varit så mycket mera befogad, som det problem utskottet här sökt lösa ingalunda tillhör de lättaste. Den av utskottet föreslagna definitionen omfattar icke blott sådana jordägare, för vilkas skull lagändringen föreslås, utan därutöver åtskilliga andra. Vi kunna nämna att definitionen även träffar vissa jordägare, som i yrkeshänseende äro att betrakta som jordbrukare. En jordbrukare, som av någon anledning äger två gårdar och måste utarrendera den ena, synes sålunda komma under den sociala arrendelagstiftningen. Detsamma gäller om en jordbrukare, som av någon anledning måst byta yrke och bosätta sig å annan ort. Att även sterbhus kunna falla under nämnda lagstiftning har berörts av utskottet. Lämpligheten av att föra dylika tillfälliga arrenden under en lag, som utformats med tanke på de permanenta arrenden som förekomma å jord ingående i ett sammanhängande egendomscomplex, synes med fog kunna betvivlas. Det kan ej förutsättas att dessa jordägare erhålla dispens. För att erhålla dispens måste kontraktet innehålla särskilt förbehåll härom. Sådant kommer säkerligen mycket ofta att förbises, och följderna härav kan bli nog så kännbar.

Därest icke en lagändring av förevarande slag skall framstå såsom ett godtyckligt slag i luften, måste det klarläggas i vilket syfte åtgärden vidtages och vid vilka arrenden densamma kan anses behöfelig. Vi kunna icke finna att utskottet i dessa hänseenden åstadkommit klarhet. Tydligt är att arrendelagstiftningen ej konstruerats på sådant sätt att man med dess hjälp kan ernå det jordpolitiska syftet att motverka jordbruksfastigheters övergång i icke jordbrukande personers ägo. Enligt vår mening måste det även undersökas i vad mån en utvidgning av den sociala arrendelagstiftningen i åsyftad rikt-

ning låter sig förena med den princip — åtskillnaden mellan tillfälliga och permanenta arrenden — som varit bestämmande för lagförslagets allmänna uppbyggnad.

Av största vikt är slutligen att en gränsdragning mellan den allmänna och sociala arrendelagen blir tillräckligt klar. Frågan om den sociala lagens tillämplighet bör icke vara en tveksam bedömningsfråga. Kontrahenterna kunna ju icke vända sig till högsta domstolen för att på förhand få besked om vilken lag som skall gälla. De måste själva verkställa bedömningen och bära riskerna av en felbedömning. Det är även att märka, att den i propositionen föreslagna optionsrätten liksom ock förköpsrätten konstruerats på sådant sätt, att tredje man (köpare av fastigheten eller kreditgivare) icke av fastighetsbok eller av arrendekontrakt kan påräkna upplysning huruvida dylik rätt föreligger. Han har endast lagens definition att hålla sig till. Är denna alltför obestämd, bliva konsekvenserna vådliga för rättssäkerheten. Redan den i propositionen gjorda gränsdragningen lider av en viss obestämdhet, som synes tangera gränsen av vad som kan anses försvarligt. Att gå längre i detta hänseende kan synas äventyrligt. Härav skulle kunna följa en svårartad rätts-ovisshet och oreda.

#### 49 § andra stycket.

av herrar *Hage, Alfred Andersson, Svedberg, Hermansson, Falk, Mäler* och *Jansson* i Hällefors, vilka ansett, att den i detta stycke förekommande satsen »där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning» kan komma att giva anledning till en tolkning av paragrafen, som särskilt för Norrland kan leda till, att en del skogsarbetare-arrendatorer komma att ställas utanför de sociala fördelar, som avhandlas i de här nämnda paragraferna (§§ 50—57 och 67). Under hänvisning härtill hava reservanterna hemställt, att förevarande stycke måtte erhålla följande lydelse:

Stadgandena i 50—57 och 67 §§ skola dock ej äga tillämpning, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe).

#### 49 § tredje stycket.

av herrar *Hage, Alfred Andersson, Svedberg, Andersson* i Tungelsta, *Hermansson, Falk* och *Mäler*, vilka anförde:

Enligt vår mening är det orimligt att — som sker genom detta styckes formulering — utesluta arrendator, som innehar brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss, från rätten till *fiske*. Då som motiv för denna bestämmelse — som avviker från vad arrendeutredningen föreslagit — bl. a. framförts fiskeskyddssynpunkter, vilja vi framhålla, att det icke finnes någon anledning att förmoda, att en arrendator

skulle vara mindre förstående för bevarande av fiskebeståndet i en sjö än en jordägare samt att det här endast gäller om arrendatorn skall ha rätt till *husbehovsfiske*. Slutligen bör i detta sammanhang kunna framhållas, att — om åtgärder för skyddande av fisket anses böra komma till stånd, antingen lokalt inom ett visst område eller genom en för hela landet gällande lagstiftning — så böra sådana utformas så, att de träffa medborgare i allmänhet, utan hänsynstagande till vilken ställning i samhället vederbörande intager.

Vi hemställa därför, att förevarande stycke måtte erhålla följande lydelse:

Vad i 58 § andra stycket stadgas äge ej tillämpning med avseende å brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss.

### 53 §.

1) av herrar *Hage, Alfred Andersson, Svedberg, Falk* och *Mäler*, vilka — liksom arrendeutredningen — ansett, att det bör vara *jordägaren*, som har att instämma arrendatorn, om han vill bestrida arrendatorns krav på att få sitta kvar på fastigheten, och därför hemställt, att paragrafen måtte erhålla följande lydelse:

Har arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet, eller avser jordägaren, att han själv, hans make eller avkomling eller ock hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten, eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, skall rätten till nytt arrende förfalla, så framt jordägaren *instämmer talan därom senast åtta månader före arrendetidens utgång*.

2) av herrar *Bernhard Nilsson, Mannerskantz*, friherre *Beck-Friis* samt herrar *Liedberg* och *Hansson* i Vännäsby, vilka anfört:

Vi anse, att en ökning av närskyldas företrädesrätt bör ske, detta så mycket mer som den av utskottet föreslagna avfattningen av 49 § kommer att föra ett icke oväsentligt ökat antal fastigheter under de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning, och föreslå därför i enlighet med i motionerna I: 360 och II: 498 framställt förslag, att optionsrätten må kunna brytas jämväl då syskon eller syskons avkomling avses skola bruka fastigheten. Vi hemställa alltså, att paragrafen måtte erhålla följande lydelse:

Har arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet, eller avser jordägaren, att han själv, hans make eller avkomling, hans adoptivbarn eller dess avkomling eller ock hans syskon eller dess avkomling skall bruka fastigheten, eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, skall rätten till nytt arrende förfalla, så framt jordägaren senast



ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat lämnar meddelande därom med uppgift tillika att arrendatorn, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad instämna talan om bibehållande av rätten till nytt arrende. Där arrendatorn ej inom nämnda tid instämt sådan talan, skall så anses, som om han medgivit skyldighet att avflytta.

## 54 §.

av herrar *Bernhard Nilsson, Mannerskantz, friherre Beck-Friis* samt herrar *Liedberg* och *Hansson* i Vännäsby, vilka anfört:

Vi kunna ej undgå att finna att, såsom i motionerna I: 360 och II: 498 framhållits, krav om ändrade arrendevillkor böra delgivas andra parten innan dennes möjlighet att besluta sig för förnyelse av arrendeavtalet är föruttagen, d. v. s. jämlikt 52 § senast ett år före arrendetidens utgång. Detta kan vara lika betydelsefullt för en arrendator som för en jordägare. Vi föreslå därför den ändringen av 54 §, att den däri föreslagna tidsfristen av 8 månader utsträcker till ett år, och hemställa alltså att paragrafen måtte erhålla följande lydelse:

Där jordägaren eller arrendatorn, med avseende å nytt arrende varom i 51 § är sagt, vill påkalla ändring av arrendevillkoren, give det den andre till känna på sätt om uppsägning är stadgat senast *ett år* före arrendetidens utgång med uppgift tillika å de ändringar som äskas. Har sådant tillkännagivande skett men kan ej överenskommelse ernås, skall frågan avgöras av skiljemän; och skall beträffande sådan tvist lagen om skiljemän i tillämpliga delar gälla, dock med iakttagande av vad i 55 § finnes särskilt föreskrivet.

Sker ej tillkännagivande, såsom i första stycket är sagt, eller varder ej frågan senast sju månader före arrendetidens utgång hänskjuten till skiljemän, skola arrendevillkoren förbli oförändrade, där ej annorledes överenskommes.

## 66 §.

av herrar *Hage, Alfred Andersson, Svedberg, Falk, Mäler* och *Jansson* i Hällefors, vilka ansett, att utskottet bort tillstyrka arrendeutredningens förslag, och därför hemställt, att paragrafen måtte erhålla följande lydelse:

När arrendeavtal slutits, *åligger det jordägaren att inom en månad därefter till jordbrukskommissionen göra skriftlig anmälan med uppgift om arealen av den odlade jord arrendet omfattar. Sker i samband med avtalet förlängning eller eljest ändring i de överenskomna villkoren, skall ock sådan anmälan göras inom sagda tid därefter. Vid anmälan skall fogas bestyrkt avskrift av avtalet.*

Finner jordbrukskommissionen *vid granskning av avtalet, att detta innehåller bestämmelse, som enligt denna lag är utan verkan, skall kommissionen*

så snart ske kan i rekommenderat brev lämna jordägaren och arrendatorn besked därom.

*Undandraget sig jordägaren att fullgöra den i första stycket stadgade anmälningskyldigheten, straffes med dagsböter.*

#### 69 §.

av herrar *Hage, Alfred Andersson, Svedberg, Falk, Mäler och Jansson* i Hällefors, vilka under förutsättning av bifall till deras reservation beträffande 66 § hemställt, att 69 § måtte erhålla följande lydelse:

Förseelse, varom stadgas i 66 och 67 §§, åtalas efter angivelse av jordbrukskommissionen av allmän åklagare vid allmän underrätt i den ort, där fastigheten är belägen.

Böter, som ådömas enligt denna lag, tillfalla kronan och må i händelse av bristande tillgång till deras gäldande ej förvandlas till frihetsstraff.

#### 70 §.

av herrar *Bernhard Nilsson, Mannerskantz, friherre Beck-Friis* och herr *Hansson* i Vännäsby, vilka under förutsättning av bifall till deras reservation beträffande 8 § hemställt, att 70 § måtte erhålla följande lydelse:

Avtal, varigenom jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda **åsämjas**.

Å sådan upplåtelse skola stadgandena i 4 §, 5 § första stycket, 6—9 §§, 18 § utom vad angår elektrisk anläggning, 22, 25 och 26 §§, 27 § första stycket, 29—34, 36—41 §§, 42 § första stycket samt 45—48 §§ äga motsvarande tillämpning. Härvid gälle dock, att sådant fastställande av *värde å förbättringar*, som avses i 8, 9 och 33 §§, skall ske genom skiljemän i den ordning 18 § föreskriver, att stadgandena i 29 § och 42 § första stycket skola äga tillämpning allenast, om avtalet var skriftligen upprättat, samt att vad 33 § stadgar angående rätt för jordägaren att uppsäga avtalet ej skall tillämpas efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, ej heller innan tillträde skett, där arrendatorn på anfordran inom utgången av nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Är ej arrendetiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren, där avtalet var skriftligen upprättat; var ej avtalet så upprättat, och vill ej nye ägaren låta arrendatorn kvarsitta, uppsäga han avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde, eller vare avtalet mot honom gällande.

Ej må genom förbehåll i avtalet stadgas inskränkning i arrendatorns rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta, ej heller för arrenderättens förver-

kande stadgas annan grund än 36 och 37 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Angående upplåtelse av nyttjanderätt till gravplats å kyrkogård eller annan allmän begravningsplats är särskilt stadgat.

### Förslaget till lag om förköpsrätt.

#### 2 §.

1) av herrar *Hage, Alfred Andersson, Svedberg, Hermansson, Falk* och *Mäler*, vilka hemställt, att tredje stycket måtte utgå och paragrafen alltså erhålla följande lydelse:

Förköpsrätt må ej utövas, där köparen är säljarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock säljarens syskon, ej heller där fastigheten säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder eller där viss lott i fastigheten säljes till någon som förut var delägare i densamma.

Sker försäljningen i den ordning utsökningslagen bestämmer, må förköpsrätt ej utövas.

2) av herrar *Bernhard Nilsson, Mannerskantz, friherre Beck-Friis* samt herrar *Liedberg* och *Hansson* i Vännäsby, vilka i enlighet med motionerna I: 361 och II: 499 hemställt, att paragrafen måtte erhålla följande lydelse:

Förköpsrätt må ej utövas, där köparen är säljarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock säljarens syskon *eller dess avkomling*, ej heller där fastigheten säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder eller där viss lott i fastigheten säljes till någon som förut var delägare i densamma.

Sker försäljningen i den ordning utsökningslagen bestämmer, må förköpsrätt ej utövas.

Har jordägaren bjudit arrendatorn att förvärva fastigheten och har arrendatorn icke inom tre månader därefter antagit hembudet, må förköpsrätten ej göras gällande under ett år efter hembudet, där ej försäljning sker på villkor, som för jordägaren äro mindre fördelaktiga än de som gällt för hembudet.