

Nr 12.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord m. m.; given Stockholms slott den 4 januari 1946.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord; samt
- 2) lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

GUSTAF.

Per Edvin Sköld.

Förslag

till

Lag

med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord.

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Upplåtes kommun tillhörig jord, som till någon del ligger utom fastställd stadsplan, på arrende för jordbruksändamål och avser arrendet brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, skola, utöver vad om jordbruksarrende i allmänhet är föreskrivet i lagen om nyttjanderätt till fast egendom, stadgandena i 2 kap. 50—66 §§ samma lag lända till efterrättelse, med de avvikelser som föranledas av bestämmelserna i 2 och 3 §§ här nedan.

Med kommun förstås i denna lag landskommun, köping och stad samt församling ävensom municipalsamhälle, landsting och annan, borgerlig eller kyrklig, kommunal förvaltningsenhet.

Denna lag äger icke tillämpning å arrende, som regleras av ecklesiastika arrendebestämmelser.

2 §.

I stället för den i 2 kap. 50 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom angivna arrendetiden av minst fem år skall gälla en arrendetid av minst ett år; och skall den vid utgången av varje arrendeperiod enligt 51 § samma kap. inträdande optionsrätten avse nytt arrende för en tid av ett år.

3 §.

Tillkännagivande av arrendator enligt 2 kap. 52 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom att han ej vill tillgodonjuta nytt arrende skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång. Sker ej sådant tillkännagivande inom föreskriven tid, skall arrendatorn anses hava åtagit sig nytt arrende för en tid av ett år.

Vill kommun göra gällande att arrendatorns rätt till nytt arrende bör förfalla på grund av något förhållande som avses i 2 kap. 53 § förenämnda lag, skall kommunen lämna arrendatorn meddelande därom i enlighet med vad i sagda lagrum sägs senast sex månader före arrendetidens utgång.

Tillkännagivande att ändring av arrendevillkoren påkallas skall på sätt i 2 kap. 54 § första stycket samma lag sägs ske senast fem månader före arrendetidens utgång. Sker ej tillkännagivande såsom nu är sagt eller varder

ej frågan senast fyra månader före samma tids utgång hänskjuten till skiljemän, skola arrendevillkoren förbli oförändrade, där ej annorledes överenskommes.

4 §.

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill, att arrendeavtal undantages från tillämpning av något av stadgandena i 2 kap. 50—61 §§ eller 63—65 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom, 50—54 §§ med de avvikelser som angivas i 2 och 3 §§ denna lag, och innehåller avtalet förbehåll att medgivande därtill må sökas, ankomme på jordbrukskommissionen att medgiva sådant undantag. Föreligger ej dispensskäl och avslås på den grund ansökningen, skall arrendeavtalet, därest detta ej annorlunda stadgar, anses förfallet.

Undantag som i första stycket avses må medgivas även i fråga om tillämnat arrendeavtal. Har sådant undantag medgivits, vare det dock ej gällande med mindre erinran därom göres i avtalet.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1946.

Har arrendeavtal slutits före lagens ikraftträdande, skola bestämmelserna i 2 kap. 51—54 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom, med iakttagande av vad i 2 och 3 §§ denna lag finnes stadgat, ävensom 55 § andra stycket och 56 § nämnda kap. 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 andra stycket är nämnt, arrendetiden utgår före den 1 januari 1947, skall nytt arrende för en tid av ett år 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 3 § tredje stycket denna lag angivna tiderna skola hänföra sig till utgången av den nya arrendetiden.

Där på grund av bestämmelse i andra eller tredje stycket arrendator efter arrendetidens utgång kvar sitter 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 kommunen befrielse från de i 2 kap. 59 och 60 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom avsedda skyldigheterna beträffande fastighetens åbyggnader. Sådan befrielse må ock, där särskilda omständigheter visas böra 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 4 § tredje stycket denna lag stadgar.

Bestämmelserna i 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom skola äga tillämpning jämväl å arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande.

Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, att 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

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

ingår i häradsallmänning eller i sådan till socken hörande allmänning, som avses i 63 § lagen den 13 maj 1932 om häradsallmänningar, eller i allmänningsskog, som omförmäles i lagen den 17 juni 1938 om allmännings-skogar i Norrland och Dalarna, eller utgöres av mark, som förvärvats av delägarna i allmänning som nyss sagts men ej blivit med allmänningen införlivad; 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 utkomst av jordbruket; skolande 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.

Stadgandena i — — — huvudsakliga bärgning.

Vad i — — — eller fideikommiss.

Om arrende av viss kommunal jord är särskilt stadgat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1946.

Har arrendeavtal med avseende å sådan i 2 kap. 49 § första stycket angiven brukningsdel, för vilken bestämmelserna i 51—56 §§ samma kap. enligt vad nu stadgats äro avsedda att gälla, slutits före lagens ikraftträdande, skola sagda bestämmelser, dock med undantag av 55 § första stycket, tillämpas å

¹ Senaste lydelse se 1943:883.

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 andra 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 § öngivna tiderna skola hänföra sig till utgången av den ettåriga arrendetiden.

Där på grund av bestämmelse i andra eller tredje 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 denna lags ikraftträdande. Över jordbrukskommissionens beslut må klagan föras i den ordning 2 kap. 68 § tredje stycket stadgar.

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

Utdrag av protokollet över jordbruksärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 23 november 1945.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, GJÖRES, ERLANDER, DANIELSON, VOUGT, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för jordbruksdepartementet, statsrådet Sköld, fråga om *arrendebestämmelser för viss kommunal jord och viss allmänningjord* samt anför därvid följande.

I. Inledning.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 14 januari 1944 tillkallades, dels samma dag till utredningsmän för verkställande av utredning rörande arrendebestämmelser för kommunal jord m. m. häradshövdingen N. Wihlborg, tillika ordförande, och stiftssekreteraren T. V. K. Gynnerstedt samt dels den 15 maj 1944 att såsom sakkunniga deltaga med utredningsmännen vid överläggningar i ämnet arrendatorn E. Johnsson, Lagklarebäckes gård, agronomen G. Lundgren i Stockholm, fastighetsdirektören F. Persson i Göteborg och ledamoten av riksdagens andra kammare A. P. Pettersson i Dahl.

Med skrivelse den 16 februari 1945 ha utredningsmännen överlämnat promemoria med förslag till arrendebestämmelser för kommunal jord (SOU 1945: 9). Vid förslaget fanns fogat ett särskilt yttrande av direktör Persson. Över förslaget ha efter remiss yttranden avgivits av statskontoret, lantbruksstyrelsen och luftfartsmyndigheten, flertalet av jordbrukskommissionerna, landstingens förvaltningsutskott och rikets städer ävensom av Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund, Sveriges lantbruksförbund och Riksförbundet landsbygdens folk (RLF).

Vidare ha utredningsmännen med skrivelse den 27 augusti 1945 överlämnat promemoria angående de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning å upplåtelse på arrende av viss allmänningjord. Över denna promemoria ha yttranden avgivits av lantbruksstyrelsen, samtliga länsstyrelser, flertalet jordbrukskommissioner, hushållningssällskapens förvaltningsutskott i Södermanlands, Östergötlands, Blekinge, Kristianstads, Malmöhus, Skaraborgs, Väster-norrlands och Jämtlands län, styrelserna för Norra Vedbo och Glanshammars häradsallmänningar samt Vilhelmina övre sockenallmänning ävensom Hamra kapellags, Orsa, Älvdalens, Lima, Transtrands, Särna och Idre, Svärdsjö, En-

vikens och Svartnäs, Venjans, Arjeplogs, Arvidsjaurs och Gällivare socknars allmänningstyrelser, Sveriges lantbruksförbund och Riksförbundet landsbygdens folk (RLF).

II. 1943 års sociala arrendebestämmelsers innebörd.

Till 1943 års riksdag framlades genom proposition nr 346 förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Till grund för propositionen låg ett av 1936 års arrendeutredning den 9 november 1938 avgivet betänkande (SOU 1938: 38). Sedan utlåtande över propositionen ävensom vissa i anledning av denna väckta motioner avgivits av det vid riksdagen tillsatta tredje särskilda utskottet (utl. nr 2), antog riksdagen i huvudsak propositionen. Den nya lagstiftningen finnes upptagen i lagen den 22 december 1943 (nr 883) angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Lagstiftningen har trätt i kraft den 1 januari 1944.

Andra kapitlet i nyttjanderättslagen innefattar efter antagandet av 1943 års lagändringar — liksom förhållandet var dessförinnan — dels allmänna bestämmelser om jordbruksarrende, gemensamma för alla under nyttjanderättslagen hörande jordbruksarrenden, och dels huvudsakligen av sociala hänsyn betingade särbestämmelser för vissa kategorier av arrendejordbruk.

Beträffande särbestämmelserna, vilka innehållas i 2 kap. 49—69 §§, är att märka dels att desamma ersätta de sociala arrendebestämmelser, som förut funnits upptagna i lagen om arrende av viss jord i Norrland och vissa delar av Svealand, och dels att även i övrigt bestämmelserna erhållit ett i förhållande till förut gällande lag avsevärt vidgat tillämpningsområde. Specialregleringen skall sålunda tillämpas, om den utarrenderade brukningsdelen 1) tillhör bolag, förening eller stiftelse eller 2) utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss eller 3) äges av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet som är i sambruk med desamma och uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket.

I likhet med äldre lag stadgar även nya lagen det villkor för de speciella bestämmelsernas tillämplighet att brukningsdelens storlek ej överskrider en viss maximiareal. Denna s. k. övre arealgräns, som enligt äldre lag var satt vid tjugofem hektar, är nu bestämd till femtio hektar odlad jord.

Däremot har i den nya lagstiftningen, i motsats till vad förut gällt, för specialregleringens tillämplighet icke fastställts någon s. k. nedre arealgräns. Under denna reglering falla numera även de allra minsta arrendena; gränsen nedåt för de sociala arrendena är sålunda bestämd på samma sätt som gränsen mellan jordbruksarrende och hyra, varom avhandlas i 3 kap. 2 § första stycket nyttjanderättslagen. Det bör dock i detta sammanhang anmärkas att enligt bestämmelse i 2 kap. 49 § andra stycket nyttjanderättslagen de i specialregleringen inrymda stadgandena angående minimiarrendetid, optionsrätt och förköpsrätt, vilka stadganden innehållas i 50—57 och 67 §§,

icke skola äga tillämpning, om med arrendeupplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggartorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbuket kan erhålla sin huvudsakliga bärning.

Beträffande innebörden av de sociala arrendebestämmelserna må lämnas följande kortfattade redogörelse.

I 50 § föreskrives, att arrendeupplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år; om kortare arrendetid är avtalad, gäller upplåtelsen likväl för fem år. — I 51 § stadgas, att arrendatorn vid utgången av arrende som gäller för viss tid äger rätt till nytt arrende för en tid av fem år, och sådan rätt, i lagen benämnd optionsrätt, tillkommer ånyo arrendatorn vid utgången av vart femte år. Optionsrätten kan utövas hur länge som helst och den kan vid arrendatorns frånfälle övergå till hans arvinge. Förbehåll enligt vilket arrendet skall upphöra med arrendatorns död gäller icke. För det fall att arrendatorn ej själv vill tillgodonjuta något nytt arrende stadgas i 52 §, att arrendatorn skall tillkännagiva detta för jordägaren senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat. Om sådant tillkännagivande ej sker inom föreskriven tid, skall arrendatorn anses ha åtagit sig nytt arrende för en tid av fem år. Under vissa förutsättningar kan, enligt stadgande i 53 §, jordägaren bryta optionsrätten. Sålunda kan detta ske först och främst om arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet. Vidare kan optionsrätten brytas därigenom att jordägaren avser att han själv, hans make eller avkomling eller ock hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten. Slutligen upptages såsom grund för optionsrättens brytande att det på grund av särskilda förhållanden måste anses medföra påtagligt men för jordägaren att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. Såsom exempel på fall då denna regel kan bli tillämplig har nämnts bl. a. det förhållandet att fastigheten förvärvats av kommun med tanke på genomförande av stadsplan eller eljest för tillgodoseende av samhällseliga intressen vid fortskridande bebyggelse. Genom i 53 § intagna särskilda bestämmelser regleras de formella betingelser som skola iakttagas för att optionsrätten skall kunna brytas. — Enligt bestämmelser i 54 och 55 §§ skall, därest vid arrendeperiodens utgång överenskommelse om arrendevillkoren ej kan ernås, frågan därom avgöras av skiljemän. Har skiljeavtal mellan parterna ej träffats, skola ledamöterna i den jordbrukskommission inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen vara skiljemän. — För det fall att vid arrendetidens utgång tvist om rätt till nytt arrende eller om ändring av arrendevillkoren ännu icke avgjorts skola, enligt 56 §, så länge frågan är svävande eller, om rätt till nytt arrende funnits ej tillkomma arrendatorn, intill dess han blir skyldig att avflytta, de förut gällande arrendevillkoren tillämpas. — Därest fastigheten eller del därav säljes, tillerkännes arrendatorn om han har optionsrätt, jämlikt 57 §, förköpsrätt enligt bestämmelserna i en särskild den 22 december 1943 utfärdad lag om förköpsrätt. Denna rätt innebär att arrendatorn, då försäljningen sker till någon utomstående, äger lösa till sig fastigheten till det av köparen utfästa priset. För-

köpsrätt må utövas endast om försäljningen omfattar hela det arrenderade området eller om den odlade jord som ingår i den försålda fastigheten till större delen omfattas av arrenderätten. Förköpsrätt må icke utövas allenast i fråga om en del av den försålda fastigheten. — I syfte att hindra jordägaren från att kringgå lagen har i 67 § upptagits ett stadgande, som innebär att om optionsrätten förfallit på den grund att jordägaren avsett att själv bruka fastigheten, jordägaren skall vara skyldig inhämta jordbrukskommissionens tillstånd därest han vill sälja fastigheten innan två år förflutit från arrendets upphörande. Brott häremot straffas med dagsböter. — 58 § föreskriver, att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd. — Byggnadsskyldigheten vid sociala arrenden regleras i 59 och 60 §§. I avseende härå gäller, att det åligger jordägaren 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. Byggnadsskyldighetens omfattning bestämmes vid tillträdessyn. Verkställer ej jordägaren honom vid synen ålagt byggnadsarbete inom utsatt tid, äger arrendatorn utföra arbetet i jordägarens ställe med rätt till gottgörelse därför av jordägaren. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick är arrendatorn berättigad ej blott till skälig nedsättning i arrendeavgiften utan även till skadestånd. Nybyggnadsskyldighet föreligger även med avseende å behov som kunna inställa sig efter tillträdet. Om under arrendetiden erfordras, 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 verkställas annan än mindre reparation, är jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål därom besörja. Byggnadsföreläggande i det hänseende nu sagts kan under arrendetiden meddelas vid särskild syn. — Arrendatorns hävde- och underhållsskyldighet är enligt 61 § bestämd på det sätt, att det åligger arrendatorn 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. Beträffande jordens hävd och andra till fastigheten hörande inrättningar än egentliga byggnader gäller således samma regel som i fråga om arrenden i allmänhet, varemot i fråga om egentliga byggnader underhållsskyldigheten är inskränkt till att avse mindre reparationer, varmed förstås avhjälpan 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. — I 63 § upptages bestämmelse om rätt för arrendatorn till husbehovsfiske, och 64 § reglerar, vad norra delen av riket angår, arrendatorns rätt till skogsfång och bete. — I 62 § föreskrives dels att, om å fastigheten finnes hus som enligt vad vid tillträdessynen bestämts icke är att hänföra till nödig byggnad, det skall anses undantaget från arrendet och dels att, om byggnaden ingår i arrendet, angående nybyggnads- och underhållsskyldighet skall gälla vad om nödig byggnad är stadgat. — Samtliga de sociala arrendebestämmelser för vilka redogörelse nu lämnats, med undantag för reg-

lerna i 62 §, äro av tvingande karaktär enligt vad som föreskrives i 65 §. Denna paragraf innehåller även föreskrift därom att vissa uppräknade i den allmänna avdelningen av arrendekapitlet upptagna stadganden skola vara tvingande vid de arrenden för vilka specialregleringen är tillämplig. De avsedda stadgandena äro upptagna i: 8 § andra stycket — som reglerar arrendatorns rätt att lämna från sig arrendet då avtalet är slutet för viss tid ej understigande tio år —; 9 § — som innehåller föreskrift om vad i avseende å arrendeavtalet skall gälla i händelse av arrendatorns död —; 12 § sista stycket — som bestämmer att jordägaren och arrendatorn skola gemensamt vidkännas kostnaden för tillträdes- och avträdessyn —; 17 § — som reglerar arrendatorns rätt till ersättning för förbättringsarbeten —; 18 § tredje och fjärde styckena utom vad angår elektrisk anläggning — vilka lagrum innehålla vissa föreskrifter i avseende å det fall att jordägaren ej vill inlösa överloppshus m. m. —; samt 20 § första stycket — som reglerar arrendatorns rätt till nyodling —. Viktigast av de nu nämnda tvingande stadgandena äro de som reglera arrendatorns rätt till ersättning för förbättringsarbeten (17 §). I detta hänseende tillerkännes arrendatorn under vissa i lagen angivna förutsättningar rätt till ersättning för verkställd täckdikning och gödselstadanläggning, för anläggning av markväg, inrättande av silo för konservering av foder eller utförande av annan varaktig, för jordbruket nyttig anläggning, som ej är att hänföra till åbyggnad eller elektrisk anläggning, samt för nyodling, särskilda åtgärder för anordnande av betesbruk eller annan jordförbättring än sådan som avser bättrande av tillträdesbrist, för såvitt fastighetens värde därigenom blivit på ett varaktigt sätt förökad. — Emellertid kan, därest särskilda omständigheter visas böra föranleda därtill, dispens erhållas från en eller flera av de tvingande lagbestämmelserna. Föreskrift härom finnes upptagen i 68 §. För att dispens skall kunna erhållas förutsättes att arrendeavtal upprättats och att i detta intagits förbehåll att medgivande till dispens må sökas. Dispens sökes hos jordbrukskommissionen, över vars beslut klagan kan föras hos länsstyrelsen. — Slutligen må nämnas, att det enligt stadgande i 66 § ankommer på jordbrukskommissionen att på begäran av jordägaren eller arrendatorn granska dem emellan slutet arrendeavtal. Om jordbrukskommissionen vid granskningen finner, att avtalet innehåller bestämmelse som enligt lagen är utan verkan, skall kommissionen därom lämna jordägaren och arrendatorn skriftligt besked.

III. Arrendebestämmelser för kommunal jord.

1. Den sociala arrendelagstiftningens förhållande till arrenden av kommunal jord.

1936 års arrendeutredning, vars betänkande såsom förut nämnts legat till grund för den år 1943 antagna nya arrendelagstiftningen, hade i samband med prövning av frågan om vilka arrenden som borde falla under specialregleringen under övervägande huruvida dit borde hänföras arrenden av kommunal jord. I avseende härå yttrade emellertid arrendeutredningen att

något egentligt behov av skärpta regler för dylika arrenden ej torde föreligga samt att det även skulle möta särskilda svårigheter att genomföra sådana regler enär kommunernas arrendeupplåtelser mycket ofta vore av tillfällig karaktär.

Lagrådet fann vad arrendeutredningen sålunda anfört icke kunna lämnas utan beaktande och tillade, att det av rättstekniska skäl icke syntes låta sig göra att inom gruppen av kommunala arrenden utskilja sådana, vilka kunde sägas vara permanenta, samt att ett överförande av alla arrenden å kommunal jord till de speciella reglernas tillämpningsområde, med hänsyn till behovet av dispens för de tillfälliga upplåtelseerna, knappast torde te sig ändamålsenligt.

I propositionen nr 346 till 1943 års riksdag upptogs ej heller de kommunala arrendeupplåtelseerna bland de arrenden å vilka de sociala bestämmelserna ansågos böra tillämpas. Tredje särskilda utskottet, som hade propositionen till behandling, uttalade emellertid i sitt utlåtande, att utskottet för sin del ansåge, att särskild utredning borde komma till stånd beträffande bland annat sådana arrenden å kommunal jord vilka besatte en mera varaktig karaktär. Utskottets utlåtande i denna del godkändes av riksdagen (r. skr. 533).

2. Omfattningen av kommunala arrenden.

För erhållande av upplysning om *i vilken omfattning arrenden av kommunal jord förekomma* ha utredningsmännen dels från samtliga städer införskaffat vissa uppgifter enligt översända formulär angående städerna tillhörig utarrenderad jordbruksjord och dels anmodat landstingens förvaltningsutskott att till utredningsmännen inkomma med uppgift, om landstingen äro ägare av jordbruksjord, som är upplåten på arrende, samt att, i händelse så är förhållandet, meddela brukningsdelarnas antal m. m. Vidare ha utredningsmännen i skrivelse till stiftsnämnderna anmodat dessa att till utredningsmännen lämna uppgift å antalet kloackarlönefastigheter, som enligt Kungl. Maj:ts beslut överlämnats till vederbörande församling för att av församlingen disponeras på sätt om kommunal jord i allmänhet gäller. Uppgifter i sistnämnda hänseende ha av utredningsmännen införskaffats, enär de ansett det kunna antagas, att dylika förutvarande kloackarlönefastigheter i den mån de ännu innehavas av de församlingar till vilka de överlämnats i allmänhet icke brukas av församlingarna själva utan äro upplåtna på arrende. Utredningsmännen ha funnit det icke uteslutet, att det även finnes andra kommunala fastigheter, som brukades av arrendatorer, än de som avsåges med de begärda uppgifterna, men då dessas antal icke torde vara stort ha utredningsmännen icke ansett erforderligt att införskaffa uppgift angående dem. För erhållande av fullständig upplysning angående förekomsten av kommunala arrenden vore det enligt utredningsmännens uppfattning nödvändigt att tillskriva, förutom städerna och landstingen, även samtliga landskommuner i riket, vilket dock av nyss anfört skäl befunnits icke böra ske.

De från städerna inkomna uppgifterna ha av utredningsmännen sammanställt i de på s. 14 intagna två tabellerna, tabell 1 och tabell 2, av vilka den förra upptar för hela riket antalet brukningsdelar och tiden för arrendeupplåtelse och den senare upptar länsvis arealen och värdet å den utarrenderade jordbruksjorden.

Om de från landstingens förvaltningsutskott inkomna uppgifterna ha utredningsmännen lämnat följande redogörelse.

Stockholms läns landsting vore ägare av tre utarrenderade jordbruksfastigheter med sammanlagt värde av 83 800 kronor. Arrendet hade uppgivits vara tillfälligt för en av fastigheterna men permanent för de båda andra. — Södermanlands läns landsting ägde en jordbruksfastighet, som vore utarrenderad på sju år. Värdet vore 41 300 kronor. Arrendet uppgåves vara permanent. — Östergötlands läns landsting ägde en jordbruksfastighet, värderad till 41 900 kronor, vilken utarrenderades permanent. — Kronobergs läns landsting ägde en under styrelsens för en lantmannaskola förvaltning stående jordbruksfastighet med ett värde av 151 600 kronor. Den vore tillfälligt utarrenderad i avvaktan på att den skulle användas till skoljordbruk. — Kalmar läns norra landsting ägde sex mindre utarrenderade jordbrukslägenheter belägna på ett landstinget tillhörigt skogskomplex. — Gotlands läns landsting ägde en jordbruksfastighet med ett värde av 79 500 kronor. Den vore tillfälligt utarrenderad i avvaktan på att användas för en ny lantmannaskola. — Kristianstads läns landsting ägde tre utarrenderade brukningsdelar med ett sammanlagt värde av cirka 13 200 kronor. Arrendetiden vore för alla brukningsdelarna ett år i sänder. — Malmöhus läns landsting vore ägare av tolv utarrenderade brukningsdelar med ett sammanlagt värde av 194 400 kronor. Arrendeupplåtelseerna uppgåves vara permanenta. — Hallands läns landsting ägde tre utarrenderade jordbruksfastigheter. Arrendena uppgåves vara tillfälliga. — Älvsborgs läns landsting vore ägare av två jordbruksegendomar, vilka för närvarande vore upplåtna på tillfälliga arrenden. — Värmlands läns landsting ägde två jordbruksfastigheter, vilka för tillfället vore upplåtna på arrende men vilka landstinget hade för avsikt att försälja. — Örebro läns landsting ägde en till 44 300 kronor värderad jordbruksfastighet, vilken för närvarande disponerades genom tillfällig arrendeupplåtelse. — Västmanlands läns landsting vore ägare av en jordbruksfastighet, värderad till 6 700 kronor. Fastigheten vore tillfälligt utarrenderad i avvaktan på dess användning på annat sätt. — Jämtlands läns landsting ägde två utarrenderade brukningsdelar med ett sammanlagt värde av 26 700 kronor. Arrendeupplåtelseerna uppgåves vara permanenta. — Västerbottens läns landsting ägde fyra utarrenderade brukningsdelar med ett sammanlagt värde av 10 000 kronor. Arrendeupplåtelseerna vore tillfälliga enär »ingen vill binda sig på längre tid». — Övriga landsting vore icke ägare av någon utarrenderad jordbruksjord.

Av de av stiftsnämnderna insända uppgifterna beträffande till församlingar upplåtna klockarlönfastigheter framgår enligt vad utredningsmännen uppgivit, att antalet dylika fastigheter vore 585, därav i Uppsala ärkestift 105, Linköpings stift 59, Skara stift 59, Strängnäs stift 18, Västerås stift 47, Växjö stift 12, Lunds stift 206, Göteborgs stift 28, Karlstads stift 16, Härnösands stift 8, Visby stift 4 och Stockholms stift 23.

Tabell 1. Uppgifter angående städernas utarrenderade jordbruksjord.

Antal brukningsdelar med en åkerareal av	Försedda med för jordbruksdriften erforderliga byggnader					Obebyggda brukningsdelar				
	Utarrenderade för en tid av									
	1 år eller där- under	över 1—5 år	över 5—10 år	över 10 år	S:a	1 år eller där- under	över 1—5 år	över 5—10 år	över 10 år	S:a
0,26— 1 har	35	10	10	9	64	530	126	145	34	835
Över 1— 2 »	41	19	9	13	87	248	110	104	14	476
» 2— 5 »	93	35	11	23	162	266	163	189	15	633
» 5— 10 »	74	61	20	11	166	95	59	81	9	244
» 10— 20 »	55	41	20	11	127	28	41	23	3	95
» 20— 30 »	23	49	16	3	91	5	8	10	1	24
» 30— 50 »	28	26	20	11	85	4	2	6	—	12
» 50—100 »	14	13	25	5	57	1	—	2	—	3
» 100 »	3	13	27	1	44	3	1	—	—	4
Summa	366	267	158	92	883	1 180	510	560	76	2 326

Tabell 2. Uppgifter angående städernas utarrenderade jordbruksjord.

	Sammanlagda arealen Hektar	Sammanlagda värdet Kronor		Sammanlagda arealen Hektar	Sammanlagda värdet Kronor
Stockholms stad.....	2 473	4 000 000	Städerna i:		
Städerna i:			Göteborgs och Bohus län .	2 032	3 838 000
Stockholms län	664	1 885 500	Älvsborgs län	871	2 393 346
Uppsala län	1 002	2 537 000	Skaraborgs län	993	1 839 500
Södermanlands län ...	1 140	1 627 800	Värmlands län	562	1 514 000
Östergötlands län	4 019	7 714 800	Örebro län.....	1 181	3 525 726
Jönköpings län.....	1 399	2 080 780	Västmanlands län	810	742 800
Kronobergs län	122	272 000	Kopparbergs län	207	407 500
Kalmar län	1 342	2 682 154	Gävleborgs län	753	820 600
Gotlands län.....	120	352 600	Västernorrlands län	207	1 127 300
Blekinge län	650	1 261 500	Jämtlands län	54	2
Kristianstads län.....	1 181	1 844 000	Västerbottens län.....	27	60 000
Malmöhus län.....	5 055	14 711 686	Norrbottnens län.....	109	350 000
Hallands län.....	878	1 878 600	Summa	27 851	78 244 212

¹ Här i ingår för Jönköpings stad ett belopp av cirka 20 000 000 kronor som uppgives vara värdet å stadens utarrenderade jordbruksjord, upptagen till cirka 960 hektar.

² Värdet har icke kunnat angivas.

Anm. För de flesta städer ha såväl arealen som värdet angivits endast approximativt.

För vinnande av vissa *upplysningar i fråga om de kommunala arrendena* ha utredningsmännen införskaffat utredning från fastighetsnämnden i Stockholm och drätselkammaren i rikets övriga städer ävensom från landstingens förvaltningsutskott. Beträffande denna utredning hänvisas till betänkandet

s. 15—19. Därjämte ha utredningsmännen inhämtat yttrande från städerna rörande dessas uppfattning om vilka bestämmelser som lämpligen borde gälla för de kommunala arrendena (betänkandet s. 19—31).

3. Utredningsmännens förslag.

Förslaget's huvudsakliga innebörd.

Utredningsmännen ha funnit det å ena sidan principiellt berättigat att de kommunala jordbruksarrendena fördes inom tillämpningsområdet för de sociala arrendebestämmelserna och å andra sidan att icke obetydliga avvikelser från de för sociala arrenden i allmänhet gällande bestämmelserna borde göras såvitt anginge kommunala arrenden.

Den lagstiftning beträffande sådana arrenden som i anledning härav bleve erforderlig har syntts utredningsmännen icke lämpligen kunna ske på det sätt att kommun upptoges bland de i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen angivna jordägarkategorierna samt de anmärkta avvikelserna från sociala arrenden i allmänhet infördes under respektive paragrafer i 2 kap. nyttjanderättslagen. Detta skulle nämligen medföra, att lagtexten komme att lida av vidlyftighet och bliva alltför svåröverskådlig. Utredningsmännen ha därför funnit det ändamålsenligt, att de ifrågakomna bestämmelserna angående kommunala arrenden upptoges i en särskild lag, som hänvisade till den redan gällande sociala arrendelagstiftningen.

I enlighet härmed ha utredningsmännen utarbetat förslag till lag med vissa bestämmelser angående arrende av kommunal jord, varjämte uppgjorts ett av detsamma betingat lagförslag om visst tillägg till 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Lagförslagen torde såsom bilagor (*Bilaga A och B*) få fogas till detta protokoll.

Utredningsmännen ha föreslagit, såvitt angår kommunala arrenden av jord utom stadsplan, å ena sidan att den sociala arrendelagstiftningen icke skulle göras tillämplig å arrenden av brukningsdelar, som icke innehölle odlad jord till större vidd än ett hektar, samt å andra sidan att under sagda lagstiftnings tillämpningsområde skulle inbegripas även de största arrendena, varmed då förstodes arrenden av brukningsdelar, som innehölle odlad jord till en vidd av mer än femtio hektar. Därjämte ha utredningsmännen med avseende å den sociala arrendelagstiftningens tillämplighet på kommunal jord föreslagit åtskilliga jämkningar av lagstiftningen för att undanröja eller mildra vissa olägenheter för städerna.

Motiveringen till utredningsmännens förslag.

Utredningsmännen ha i den allmänna motiveringen för sitt förslag erinrat att, medan de i 2 kap. av nyttjanderättslagen upptagna allmänna arrendebestämmelserna även efter 1943 års lagändringar i det stora hela vore uppbyggda på grundvalen av principen om avtalsfrihet mellan jordägaren och arrendatorerna, de särskilda bestämmelserna för vissa jordbruksarrenden,

vilka innehölles i 50—69 §§ i berörda kapitel, väsentligen kännetecknades därav att de så gott som undantagslöst vore av tvingande natur. Då huvudsyftet med arrendelagstiftningen i dess helhet uppenbarligen vore jordbruksnäringens befrämjande, hade givetvis, enligt vad utredningsmännen vidare yttrat, både de allmänna och de särskilda arrendereglerna utformats på det sätt som funnits vara mest förenligt med nämnda huvudsyfte. Men därjämte hade vad särbestämmelserna anginge socialpolitiska synpunkter varit i hög grad medbestämmande vid sidan av de rent nationalekonomiska grunderna. De kategorier av arrendatorer för vilka dessa särbestämmelser gällde hade ansetts i sitt rättsförhållande till jordägaren böra komma i åtnjutande av ett särskilt stöd från lagstiftningens sida. Med hänsyn härtill hade å jordägaren lagts vissa förpliktelser, som eljest icke ansetts böra genom lag åläggas honom och om vilka sålunda vid arrenden i allmänhet avtalsfrihet rådde, och hade även i övrigt åt arrendatorn beretts vissa fördelar i förhållandet till jordägaren, huvudsakligen ägnade att tillförsäkra arrendatorn en mera tryggad och varaktig besittningsrätt än som följde av de allmänna arrendebestämmelserna. Härom ha utredningsmännen vidare anfört följande.

Att på ett fullt tillfredsställande och rationellt sätt fastslå vilka arrendatorer som böra komma i åtnjutande av de med de sociala arrendebestämmelserna förenade förmånerna lär knappast vara möjligt. I avseende härå ha, så snart frågan om införandet i nyttjanderättslagstiftningen av dylika särbestämmelser kommit på tal, väsentligen skilda åsikter gjort sig gällande. Från början har såsom huvudmotiv beträffande erforderligheten för vissa kategorier arrendatorer av särskilda tvingande arrendebestämmelser åberopats den omständigheten, att de avsedda arrendatorerna skulle befinna sig i en ställning av underlägsenhet i förhållande till jordägarna, en ställning som vore ägnad att försvåra deras möjlighet att på egen hand hävda sina befogade önskemål vid avtalets avslutande. Det kan härutinnan vara tillräckligt att erinra om att den norrländska arrendelagen av den 25 juni 1909, vilken lag tillkom på initiativ av den år 1901 tillsatta norrländskommittén, motiverades huvudsakligen av en förefintlig oförmåga hos arrendatorer av trävarubolagens och skogsspekulanternas fastigheter att utan stöd av lagstiftningen uppnå arrendevillkor, som satte dem i stånd att med intresse ägna sig åt en tillfredsställande skötsel av arrendegårdarna. Den anförda synpunkten hade vid norrlandslagens tillkomst säkerligen sitt fulla berättigande. Den sammanhängde med det förhållandet, att arrendatorerna i allmänhet icke kunde erhålla sin fulla försörjning av jordbruket utan för sitt uppehälle även voro hänvisade till arbete i bolagsskogarna, varför de för att vara säkra om sådant arbete kunde bliva nödsakade att i allt finna sig i de arrendevillkor som bolagen bjödo.

Vid uppbyggandet av den arrendelagstiftning som nu gäller och som fick sin utformning genom de år 1943 genomförda lagändringarna synes för gränsdragningen mellan de allmänna och de särskilda bestämmelserna, även om därvid naturligtvis sociala synpunkter spelat in, någon avgörande betydelse icke ha tillmätts en antagen underlägsenhet från arrendatorernas sida i deras förhållande till jordägarna. Det har i detta hänseende framhållits att en dylik underlägsenhet kunde tänkas förekomma jämväl inom andra grupper av arrenden än dem som kunde ifrågakomma att föras in under särbestämmelserna, varjämte det 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.

Vid den genom 1943 års lagändringar företagna utvidgningen av specialregleringens tillämpningsområde synes huvudsynpunkten för gränsdragningen ha varit åtskillnaden mellan tillfälliga och permanenta arrenden. Medan de förra skola regleras endast av de allmänna bestämmelserna, synes det vara i princip avsett, att arrenden av fastigheter, vilkas brukande genom arrendator är det normala, skola vara underkastade specialreglering. Att gränsdragningen skett just på det angivna sättet har funnits motiverat såväl av samhällsekonomiska som av sociala intressen, ehuru väl de senare icke torde ha trätt i förgrunden i samma grad som då frågan om behovet av en särlagstiftning med tvingande bestämmelser för bolagsarrendena i Norrland först bragtes på tal.

Med hänsyn till den förut angivna av lagstiftningen antagna åtskillnaden mellan arrenden i allmänhet och s. k. sociala arrenden uppstode — enligt vad utredningsmännen vidare anfört — spørsmålet huruvida de kommunala arrendena kunde anses vara av så varaktig natur, att de borde inbegripas bland de arrenden, för vilka bestämmelserna i 50—69 §§ av 2 kap. nyttjanderättslagen vore tillämpliga. Utredningsmännen ha i anslutning härtill yttrat.

I svar som å verkställda rundfrågor inkommit till utredningsmännen uttalas från städernas sida allmänt den uppfattningen att städernas arrendeupplåtelser i de flesta fall äro att anse såsom varande av tillfällig art. Man åberopar härvid att den övervägande huvudparten av den av städerna innehavda jord, som kan ifrågakomma till utarrendering, av städerna förvärvats ingalunda för att brukas såsom jordbruksjord utan för tillgodoseende av stadskommunala intressen av olika art, därvid såsom exempel angivas bostadsbebyggelse, uppförande av industrianläggningar och sociala eller hygieniska inrättningar såsom vårdanstalter, vattenverk, renhållningsverk m. m., anläggning av idrottsplatser, koloniträdgårdar, friluftsbad, friluftreservat, flygplatser o. d., och uttalas det med utgångspunkt härifrån, att utarrendering av den kommunala jord som är avsedd att användas för något av nämnda ändamål sker endast i avvaktan på att frågan om jordens exploatering för det ena eller andra av dessa ändamål varder aktuell. När detta kan ske, utsäges det vidare, kan icke på förhand beräknas. Med hänsyn härtill förmena städerna, att det för dem rent av är ett livsintresse att i avseende å arrendeupplåtelse inga sådana bestämmelser varda gällande som hindra städernas användande av deras jordar för de ändamål för vilka de egentligen äro avsedda. I arrendekontrakten tillförsäkra sig också städerna i allmänhet rätt att när så anses påkallat bryta arrendeförhållandet för jordens disponerande på annat sätt. Från vissa städer upplyses det dock, att de även äro ägare av utarrenderade jordbruksegendomar, som antingen alldeles icke eller ock inom avsevärd tid framåt icke kunna komma i fråga att disponeras för något rent stadskommunalt ändamål.

Utredningsmännen ha under erinran om den förut återgivna tabellen 1 med vissa uppgifter angående städernas utarrenderade jordbruksjord anfört följande.

Antalet utarrenderade brukningsdelar tillhörande städerna uppgår till 3 209, därav 883 äro försedda med för jordbruksdriften erforderliga byggnader och 2 326 äro obebyggda. För de bebyggda brukningsdelar som icke innehålla större vidd än 20 hektar, uppgående till ett antal av 606, är arrendetiden 1 år eller därunder för 298, över 1 till och med 5 år för 166, över 5 till och med 10 år för 70 och över 10 år för 72. Av de större bebyggda brukningsdelarna äro 68 utarrenderade på 1 år eller därunder, 101 på tid över 1—5 år, 88 på tid

över 5—10 år och 20 på tid över 10 år. Av de obebyggda brukningsdelarna med en vidd av högst 20 hektar äro 1 167 utarrenderade på tid icke överstigande 1 år, 499 på tid över 1—5 år, 542 på tid över 5—10 år och 75 på tid över 10 år. Övriga obebyggda brukningsdelar, till antalet endast 43, fördela sig beträffande arrendetiden ungefär lika på de olika tidsperioderna till och med 10 år; endast för en brukningsdel överstiger arrendetiden 10 år.

Av de återgivna siffrorna kan utläsas, att en avsevärd del av städernas utarrenderade brukningsdelar, som innehålla jordbruksjord av jämförelsevis liten vidd, är upplåten på korttidsarrende. Vad angår de obebyggda brukningsdelarna framträder detta särskilt markant så till vida som för jämnt hälften av dem arrendetiden ej överstiger ett år. Det anförda förhållandet torde otvivelaktigt giva belägg för att det icke saknas skäl att till en viss grad betrakta städernas arrendeupplåtelser såsom varande av mera tillfällig natur än de arrenden som äsyftas i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen. Det torde nämligen få antagas, att de så ofta förekommande korta arrendeperioderna ha sin grund däri, att fastigheterna beräknas inom en nära framtid komma att disponeras på annat sätt än genom upplåtelse på arrende. Men å andra sidan giva siffrorna i tabell 1 också vid handen, att det icke är ett obetydligt antal brukningsdelar som utarrenderas på jämförelsevis lång tid. Beträffande de sistnämnda torde det i allt fall knappast kunna med fog påstås, att arrendeupplåtelseerna äro tillfälliga. Det medgives också från några städers sida att vissa av deras jordbruksarrenden äro att betrakta som permanenta.

Om också de kommunala arrendena till icke obetydligt antal ej kunde anses vara permanenta i den bemärkelsen, att avtalen avslutades för längre tidsperioder, förefunnes dock, enligt vad utredningsmännen framhållit, mellan kommunala arrendefastigheter och de fastigheter som avsåges i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen den likheten, att det endast i sällsynta undantagsfall förekomme, att fastigheterna brukades av ägarna själva. Upphörde utarrenderingen av en kommunal jordbruksfastighet, berodde detta icke på att kommunen ämnade själv övertaga jordbruksdriften. Anledningen till upphöret vore, att kommunen avsåge att disponera fastigheten för tillgodoseende av något allmänskommunalt ändamål, antingen genom försäljning av fastigheten eller med bibehållande av densamma i kommunens ägo. Med hänsyn därtill ha utredningsmännen funnit, att det med fog torde kunna påstås, att arrendena av kommunal jordbruksjord, även om de i viss mån kunde betraktas som tillfälliga, i det hänseende varom nu vore fråga vore att anse såsom likställda med de sociala arrendena.

På grund av det nu sagda har det synts utredningsmännen vara principiellt berättigat att de kommunala jordbruksarrendena fördes inom tillämpningsområdet för de sociala arrendebestämmelserna. Härav följde dock ingalunda med nödvändighet att nämnda bestämmelser skulle till alla delar utan inskränkning vardas tillämpliga å alla kommunala arrenden. Den sociala arrendelagstiftningen borde uppenbarligen icke fattas såsom en odelbar enhet, så att om någon av dess bestämmelser skulle befinnas mindre lämplig för arrende av kommunal jord samtliga dessa arrenden av sådan anledning skulle ställas helt utanför sagda lagstiftning. Det borde helt naturligt undersökas huruvida särbestämmelserna i sin nuvarande avfattning lämpade sig för den nu ifrågavarande kategorien arrenden. Befunnes det vid denna under-

sökning att så icke vore förhållandet, borde bestämmelserna underkastas erforderlig omarbetning eller till någon del sättas ur funktion såvitt den nya arrendegruppen anginge.

Till en början torde undantag från särbestämmelserna enligt utredningsmännens mening böra göras för alla arrenden av sådan kommunal jord som inginge i fastställd stadsplan. Utredningsmännen ha härom yttrat.

Den omständigheten att fastställelse av stadsplan för visst område utverkats tyder i och för sig på att den jord som ingår i planen, även om den för tillfället disponeras genom utarrendering, dock inom en nära framtid kommer att användas för annat ändamål än jordbruk, nämligen det i stadsplanen angivna. Det vore med hänsyn härtill att befara att en tillämpning å dylika arrenden av de sociala arrendereglerna skulle bliva till hinder för stadens eller samhällets ändamålsenliga utveckling. Därför torde det icke böra ifrågakomma, att den sociala arrendelagstiftningen göres tillämplig å arrende av sådan jord. Då i infordrade uppgifter icke gjorts åtskillnad mellan brukningsdelar inom och utom fastställd stadsplan, kan icke angivas vilken omfattning det nu omförmälda undantaget kommer att få. Troligen torde det dock förhålla sig så, att antalet arrendefastigheter som ligga inom stadsplan icke är stort.

Utredningsmännen ha vidare behandlat spörsmålet om särbestämmelserna borde gälla i avseende å arrende av all övrig kommunal jord utan hänsyn till brukningsdelarnas storlek, samt härom anfört följande.

I 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen, vilket lagrum fastslår vilka fastigheter som skola falla under de sociala arrendebestämmelserna, uppsattes icke någon s. k. nedre arealgräns, varav följer att specialregleringen numera är tillämplig även å de allra minsta arrendena, med den inskränkning likväl som föranledes av stadgandet i andra stycket, vilket stadgande dock icke torde ha någon nämnvärd relevans beträffande kommunala arrenden.

Vad angår den kommunala jord som nu är i fråga, torde det icke vara lämpligt att även de minsta arrendena indragas under de sociala arrendebestämmelsernas tillämpningsområde. Det torde utan vidare kunna antagas att en sådan till ytterlighet driven utvidgning av nämnda bestämmelsers tillämpningsområde beträffande kommunal jord skulle från kommunernas och i all synnerhet från städernas sida betraktas som i högsta grad oförmånlig för kommunerna. Beträffande de minsta brukningsdelarna äro också de skäl, som av städerna åberopats mot den ifrågavarande lagstiftningens utsträckande överhuvud taget till att avse även den kommunala arrendejorden, helt visst värda särskilt beaktande, och detta så mycket mera som jordbruket å de avsedda små brukningsdelarna uppenbarligen icke är av någon större betydelse. Någon mera vägande grund för behövligheten av ett socialt skydd för arrendatorerna av de minsta kommunala brukningsdelarna torde ej heller kunna åberopas. Den inadvartens i lagstiftningen beträffande de sociala arrendena som onekligen uppkommer därigenom att såvitt angår den kommunala jord som skall falla under nämnda lagstiftning undantag göres för de minsta brukningsdelarna, under det att något motsvarande icke gäller för andra arrenden, torde icke vara av den art att man på grund därav bör tveka att godtaga olikheten. Principen att de sociala arrendebestämmelserna skola gälla även för kommunala arrenden bör helt naturligt icke tillämpas i vidsträcktare omfattning än som är av behovet påkallat. Uteslutandet av

arrendena av de minsta brukningsdelarna är betingat av lämplighetsskäl och innebär icke något avkall på den omförmälda principen.

Om sålunda det synes av omständigheterna betingat att i det hänseende nyss nämnts inskränka på de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning såvitt angår kommunala arrenden, uppstår frågan var gränsen bör dragas för de arrenden som skola anses såsom »de minsta». Härom kunna helt naturligt olika meningar göra sig gällande. Utredningsmännen hålla för sin del före, att gränsen bör ansluta sig till en viss areal å de utarrenderade brukningsdelarna och att denna areal bör bestämmas till ett hektar odlad jord. Godtages denna gräns, komma 899 utarrenderade brukningsdelar i städerna eller mer än en fjärdedel av alla dylika brukningsdelar att vara undantagna från tillämpningen av de sociala arrendebestämmelserna. Härvid bortses från att vissa av brukningsdelarna kunna vara undantagna redan på den grund att de ligga inom fastställd stadsplan.

Beträffande den övre arealgränsen uttalade föredragande departementschefen till statsrådsprotokollet, då beslut fattades om utredningens igångsättande att anledning icke syntes föreligga att vid arrenden av ifrågakomna slag upprätthålla den för de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning stadgade arealgränsen av femtio hektar. Denna departementschefens uppfattning står otvivelaktigt i full överensstämmelse med syftet med specialregleringen, vilket ej blott ligger på det socialpolitiska planet utan även hänför sig till det nationalekonomiska intresset av jordbrukets förkovran på de utarrenderade fastigheterna. I det förslag som utredningsmännen finna sig böra framlägga har också någon övre arealgräns för de utarrenderade fastigheter som ansetts böra specialregleras icke upptagits. Det må anmärkas att då antalet städerna tillhöriga utarrenderade brukningsdelar, som innehålla åkerjord med en areal överstigande femtio hektar, endast uppgår till 108 den olikhet mellan kommunala arrenden och sociala arrenden i allmänhet som uppkommer därigenom, att någon övre arealgräns icke finnes för de förra arrendena, ej spelar någon betydande roll såvitt stadsjorden angår. Beträffande annan kommunal jord torde olikhetens betydelse uppenbarligen vara än mindre.

Ehuruväl det enligt utredningsmännens mening kunde antagas, att åtskilliga av de olägenheter som städerna i sina svar till utredningsmännen framhållit skola uppstå, därest de kommunala arrendena lades under den sociala arrendelagstiftningen, bleve borteliminerade genom de föreslagna undantagen dels för arrenden av jord som låge inom fastställd stadsplan dels ock för de minsta arrendena av annan jord, vore dock alltjämt de av städerna framförda erinringarna mot den ifrågasatta lagstiftningen överhuvud taget oundersägligen av den räckvidd att de icke kunde utan vidare avvisas. Utredningsmännen ha därför tagit under överbäggande om icke genom ytterligare jämkningar av lagstiftningen de av städerna framhållna olägenheterna kunde undanröjas eller åtminstone mildras. I detta hänseende ha utredningsmännen anfört följande.

Städernas anmärkningar rikta sig med skärpa mot de sociala bestämmelserna om optionsrätt och förköpsrätt. Det har i avseende härå framhållits, att de sålunda arrendatorn tillerkända rättigheterna skulle kunna helt ointetgöra en tilltänkt exploatering av den utarrenderade jorden för något kommunalt ändamål. Emellertid synes härvid från städernas sida icke tillräckligt ha beaktats de möjligheter till optionsrättens brytande som föreligga enligt 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen. Jämlikt stadgande i nämnda lagrum kan, då på

grund av särskilda förhållanden arrendatorns kvarsittande skulle för jordägaren medföra påtagligt men, arrendet bringas att upphöra med löpande arrendeperiods utgång. Ett sådant särskilt förhållande torde uppenbarligen föreligga för det fall att frågan om en exploatering av den utarrenderade jorden för något kommunalt ändamål blivit aktuell. Det kan i detta sammanhang förtjäna anmärkas, att 1936 års arrendeutredning i sin motivering till stadgandet i fråga såsom exempel på dess tillämpning anförde, att utarrenderad jord erfordrades för någon anläggning som jordägaren kunde visa sig ha för avsikt att utföra. Vad angår förköpsrätten är att märka, att densamma kan göras gällande endast under förutsättning att arrendatorn är förvarad vid sin optionsrätt.

Emellertid åligger det enligt bestämmelse i 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen jordägare, som gör gällande att rätten till nytt arrende förfallit, att senast ett år före arrendetidens utgång lämna meddelande därom till arrendatorn. Med hänsyn till de speciella förhållanden som råda vid utarrendering av kommunala jord måste det för kommunerna framstå såsom en allvarlig olägenhet, därest denna möjlighet att bryta optionsrätten skulle avskäras på så tidigt stadium som angivits. Det är ofta mycket svårt för en kommun att på förhand beräkna den tidpunkt då frågan om en exploatering blir aktuell. Å andra sidan är läget ej sällan det att när nämnda fråga väl uppkommit den kräver ett snabbt avgörande. För tillgodoseende av de kommunala intressena i denna del synes den tid inom vilken kommun skall lämna arrendatorn sådant meddelande som nyss omförmäls kunna förkortas. Dock måste härvid tillbörlig hänsyn tagas till arrendatorn, så att denne inom en ej alltför kort tid före arrendeperiodens utgång kan förvänta meddelande av kommunen, att enligt dess mening arrendeförhållandet ej skall fortvara. Vid den avvägning mellan å ena sidan kommunens och å andra sidan arrendatorns intressen som utredningsmännen sålunda funnit böra äga rum har det ansetts, att den förut angivna tiden av ett år skäligen kan förkortas till sex månader. Ehuru den föreslagna tidsbegränsningen närmast har avseende å det fall att kommun gör gällande, att ett fortsatt arrendeförhållande skulle vara till påtagligt men för kommunen, synes av praktiska skäl samma tid böra gälla även för övriga i 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen angivna fall, då kommun skulle ha möjlighet att bryta optionsrätten. Någon annan ändring av bestämmelserna i nämnda lagrum än den nu förordade har icke ansetts påkallad. Kommunens meddelande till arrendatorn skall sålunda innehålla uppgift att denne, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad instämma talan om bibehållande av rätten till nytt arrende. Och instämmer ej sådan talan skall detta tolkas såsom ett medgivande från arrendatorns sida att avflytta.

Jämlikt stadgandena i 2 kap. 54 § nyttjanderättslagen äger part att med avseende å nytt arrende, som uppkommer genom optionsrättens utövande, påkalla ändring av arrendevillkoren och i händelse överenskommelse ej kan ernås hänskjuta frågan till skiljemän. Det åligger i så fall part att för motparten tillkännagiva sin önskan om nya arrendevillkor senast åtta månader före arrendetidens utgång ävensom att hänskjuta frågan därom till skiljemän senast sju månader före samma tids utgång. Den ifrågasatta förkortningen från ett år till sex månader av den tid inom vilken kommun skall lämna arrendatorn meddelande, att enligt kommunens åsikt rätten till nytt arrende förfallit, synes böra föranleda jämkning även av de i 2 kap. 54 § nyttjanderättslagen angivna tidsfristerna. I detta hänseende förordade utredningsmännen sådan ändring av stadgandena i sistnämnda lagrum, att de omförmälda tidsfristerna bestämmas till sex respektive fem månader före arrendetidens utgång.

Enligt de sociala arrendebestämmelserna har arrendatorns underhållsskyldighet beträffande nödiga byggnader å den arrenderade jorden bestämts till att avse avhjälpandet av sådana brister som föranleda blott mindre reparation. Vid angivandet av riktlinjerna för förevarande utredning uttalade föredragande departementschefen att det, i varje fall såvitt anginge något större fastigheter, borde övervägas att i viss mån begränsa jordägarens skyldigheter i fråga om underhållet av åbyggnader på sådant sätt, att arrendatorn skulle svara för det normala underhållet. Utredningsmännen hålla också före, att beträffande byggnaderna å sådana kommunala fastigheter som innehålla mer än femtio hektar odlad jord — vilka fastigheter i motsats till vad som gäller för övriga sociala arrenden även funnits böra falla under speciallagstiftningen — skäl saknas att ålägga kommunerna såsom en tvingande förpliktelse samma stränga underhållsskyldighet som gäller för övriga sociala arrenden. Vid dessa större och mera affärsmässiga arrenden — det rör sig för övrigt om endast ett mindretal fastigheter — synes avtalsfrihet i avseende å underhållsskyldigheten böra råda.

I 2 kap. 68 § nyttjanderättslagen äro upptagna dispensregler för sociala arrenden i allmänhet. Enligt dessa regler kan, då särskilda omständigheter visas böra föranleda därtill, beträffande visst arrendeavtal dispens erhållas från tillämpning av något av stadgandena i 50—61 eller 63—65 §§ av sagda kapitel. En förutsättning för beviljande av dispens är, att i avtalet gjorts förbehåll att dispens må sökas. Dispensansökan prövas i första hand av vederbörande jordbrukskommission. Klagan över kommissionens beslut föres hos länsstyrelsen och över dess beslut hos Kungl. Maj:t. Avslås dispensansökan skall arrendeavtalet, därest detta ej annorlunda stadgar, anses förfallet.

Särskilt vad städernas utarrenderade jord beträffar torde de omförmälda reglerna icke vara tillfyllest för tillgodoseende av dispensbehovet. Med hänsyn till vad av städerna åberopats särskilt därom, att arrendeupplåtelseerna vad den kommunala jorden angår i så många fall äro tillfälliga och tillgripas endast i avvaktan på att jorden skall användas för ändamål som icke ha med jordbruk att göra, böra dispensreglerna icke begränsas till att avse endast visst ingånget arrendeavtal, i vilket gjorts förbehåll att dispens må sökas, utan böra dispensmöjligheterna utsträckas sålunda, att tillfälle beredes kommunerna att få ansökan om dispens prövad redan innan upplåtelse på arrende skett. Med en dylik utvidgning av dispensreglerna torde garanti kunna vinnas för att ett lagbud om de tvingande arrendebestämmelsernas tillämpning å kommunala arrenden icke skall träda kommunernas berättigade intressen för nära. Förmenar sålunda kommun, att viss jord av större eller mindre omfattning, som den har för avsikt att upplåta på arrende, inom den närmaste tiden kan bliva behöflig exempelvis för genomförande av stadsplan eller eljest för tillgodoseende av samhällliga intressen vid fortsatt bebyggelse eller ock för något annat allmänt kommunalt ändamål samt att förty de tvingande arrendebestämmelserna om minimitid, optionsrätt, byggnadsskyldighet m. m. icke lämpligen böra bliva gällande i avseende å arrendeupplåtelseerna, bör kommunen äga söka dispens i den mån så finnes av förhållandena påkallat. Intet hindrar att en dispensansökan avser all den jord som kommun har för avsikt att upplåta på arrende.

Vad angår de i 2 kap. 67 § nyttjanderättslagen upptagna bestämmelserna om inhämtande av jordbrukskommissionens tillstånd till försäljning eller utarrendering av jordbruk, som jordägaren efter föregående utarrendering själv övertagit till brukande, torde desamma sakna betydelse vid kommunala arrenden. Förty bör icke sagda lagrum liksom ej heller den därmed sammanhängande 69 § göras tillämplig å dylika arrenden.

Utöver vad utredningsmännen sålunda anför i fråga om dels tiden för lämnande av meddelande om jordägarens avsikt att bryta optionsrätten och den därmed sammanhängande ändringen av de i 2 kap. 54 § nyttjanderättslagen angivna tidsfristerna, dels underhållsskyldigheten beträffande byggnaderna å större fastigheter, dels dispensmöjligheten, dels ock undantagandet av 2 kap. 67 och 69 §§ nyttjanderättslagen från tillämpningen å de kommunala arrendena torde såvitt dessa arrenden angår några ytterligare jämkningar i de sociala arrendebestämmelserna, sådana de utformats genom den år 1943 genomförda lagstiftningen, icke vara av förhållandena påkallade.

I en specialmotivering till sitt förslag till lag med vissa bestämmelser angående arrende av kommunal jord ha utredningsmännen framhållit i huvudsak följande.

Den sociala arrendelagstiftningen skulle enligt 1 § helt naturligt gälla endast beträffande upplåtelser på arrende för jordbruksändamål. Frågan huruvida den föreslagna lagen eller de allmänna arrendebestämmelserna i nyttjanderättslagen i ett givet fall skulle tillämpas vore beroende på förhållandena vid arrendeavtalets tillkomst. Därest kommun förvärvade en utarrenderad fastighet, å vilken dittills de allmänna arrendebestämmelserna tillämpats, bleve nämnda bestämmelser gällande även under den återstående delen av löpande arrendetid. Likaledes kunde den omständigheten att kommun under arrendeperioden försålde fastigheten till enskild person, som icke vore att hänföra till någon av de i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen angivna jordägarkategorierna, icke beröva arrendatorn förmåner, som han i enlighet med den nya lagen genom avtalet förvärvat. Arrendatorn hade sålunda i sistnämnda fall optionsrätt vid löpande periods utgång, varemot det genom optionsrättens utövande uppkomna arrendeförhållandet reglerades av de allmänna arrendebestämmelserna. Efter nu angivna grunder skulle ock bedömas den verkan som en fastställelse av stadsplan å utarrenderad jord utövade å gällande arrendeavtal.

Utredningsmännen ha vidare framhållit såsom självfallet, att för att en dispensansökan skulle vinna beaktande fullgiltiga skäl för densamma måste föreligga. Tillförlitlig utredning, ägnad att för dispensmyndigheten klarlägga att och i vad mån dispens vore erforderlig, borde av kommunen förebringas. För att ärendet skulle vinna snabbare behandling borde denna utredning lämpligen bifogas dispensansökan. Att dispensmyndigheten, därest den funne utredningen ofullständig, borde äga rätt att på sätt den funne lämpligt låta komplettera densamma vore utan vidare klart. Då fråga vore om dispens beträffande ännu icke utarrenderad jord syntes det ej kunna undvikas, att ett dispensmedgivande som vid viss tidpunkt varit fullt motiverat senare med hänsyn till vunnen erfarenhet om exploateringsmöjligheter och dylikt kunde framstå såsom oriktigt eller mindre lämpligt. Det torde förty böra stå dispensmyndigheten fritt att, om den funne anledning därtill, modifiera räckvidden av sitt dispensmedgivande genom tids- och ändamålsbestämmelser. Om arrendeavtal redan slutits utan att däri intagits förbehåll att dispens skulle sökas, vore möjligheten för kommun att mot arrendatorns bestridande erhåll-

la dispens i den ordning som i 4 § sägs utesluten. Däremot torde det böra stå kommunen fritt att med avseende å sådant nytt arrende som uppkomme genom arrendatorns utövande av optionsrätt under åberopande av 2 kap. 54 § nyttjanderättslagen hos skiljemän påkalla sådan ändring i arrendevillkoren för den nya arrendeperioden att i desamma infördes förbehåll att dispens skulle sökas. Därest ej mellan parterna träffats skiljeavtal, bleve det jordbrukskommissionens ledamöter, som komme att taga ställning till såväl frågan om införande av förbehåll i arrendeaftalet som frågan om dispensens beviljande. Med anlitande av nu angivna förfarande kunde kommun, som vid arrendeperiodens utgång icke ansåge sig kunna binda sig för en femårsperiod på grund av utsikten till en snar exploatering av den utarrenderade jorden, få det jämlikt 2 kap. 51 § nyttjanderättslagen förnyade arrendet bestämt till en kortare tid än fem år. Att bereda kommun möjlighet att dispensvägen få de i 2 § bestämda tiderna ytterligare förkortade hade icke ansetts erforderligt.

Övergångsbestämmelserna hade utformats i anslutning till de stadganden som reglerade övergångsförhållandena vid 1943 års sociala arrendelagstiftning.

En av de sakkunniga, fastighetsdirektören F. Persson, har i *särskilt yttrande* förklarat sig icke kunna giva sin anslutning åt utredningsmännens förslag samt anfört i huvudsak följande.

Enligt vad som framginge av 1936 års arrendeutrednings betänkande vore det avsett, att de strängare och tvingande särbestämmelserna skulle tillämpas endast å sådana arrenden, vilka kunde betraktas såsom permanenta, medan i motsats härtill tillfälliga arrenden skulle falla utanför särbestämmelserna och regleras uteslutande genom de allmänna arrendebestämmelserna. Arrendeutredningens motiv och exemplifiering utvisade, att begreppet tillfällig hänfördes till orsaken till markens utarrendering: det förelåge en tillfällig orsak till utarrenderingen och denna utarrendering komme att upphöra så snart den tillfälliga orsaken ej längre förelåge. I motsats härtill fölle inom de permanenta arrendena alla sådana arrenden, beträffande vilka jordägarens avsikt vore, att marken allt framgent skulle förbli utarrenderad.

Med den innebörd som sålunda inlagts i begreppen tillfälliga respektive permanenta arrenden måste givetvis arrenden av kommunal jord, bortsett från vissa undantagsfall, betraktas såsom tillfälliga arrenden och icke rimligen hänföras till arrenden av permanent natur.

Utredningsmännen hade helt naturligt icke sett sig i stånd att förklara de kommunala arrendena vara av så varaktig natur, att de borde inbegripas bland de arrenden, för vilka de sociala arrendebestämmelserna gälla, utan lagt upp problemet efter en annan linje. Av de båda i och för sig ostridiga förhållanden, att städernas jordbruksfastigheter endast i sällsynta undantagsfall brukades av ägarna själva och att upphörandet av utarrendering icke berodde på att kommunen själv ämnade övertaga jordbruksdriften, hade utredningsmännen ansett sig kunna draga den slutsatsen, att arrenden av kommunal jordbruksjord vore att anse som likställda med de sociala arrendena.

De nämnda båda omständigheterna kunde enligt direktör Perssons mening emellertid icke tillmätas någon som helst betydelse i den av utredningsmännen angivna riktningen. De torde tvärtom få anses utgöra ett stöd för uppfattningen att de kommunala arrendena utom i enstaka undantagsfall måste anses vara av rent tillfällig natur.

Sedan en kommun förvärvat viss jordbruksmark i avsikt att utnyttja den för något speciellt kommunalt ändamål, hade de näringspolitiska och socialpolitiska synpunkter, vilka förestavat de tvingande särbestämmelserna, icke längre någon aktualitet med avseende å denna mark. Det gällde icke längre att främja jordbrukets produktionskraft och höja jordens hävd och kultur eller att tillförsäkra arrendatorn en mera tryggad och varaktig besittningsrätt. Städernas arrenden vore avsedda att upphöra så snart tiden vore inne för realiserandet av det med markens förvärvande avsedda syftemålet. Utarrenderingen skedde endast till undvikande av att jorden komme i vanhävd innan den toges i anspråk för att tillgodose kommunens fortsatta utveckling. Arrendatorerna vore som regel fullt införstådda med de förhållanden som betingade jordens utarrendering.

Enligt direktör Perssons uppfattning kunde varken näringspolitiska eller socialpolitiska synpunkter rimligen anses motivera, att man nu med avseende å de kommunala arrendena i allmänhet frånginge den så sent som år 1943 allmänt omfattade gränsdragningen för de strängare särbestämmelsernas tillämpningsområde. Om man emellertid, i överensstämmelse med tredje särskilda utskottets hemställan, ansåge åtgärder påkallade beträffande sådana kommunala arrenden som besatte en mera varaktig karaktär, vore principiellt icke något att invända däremot, men man ställdes då inför det såväl praktiskt som rättstekniskt svårbemästrade problemet att bland de kommunala arrendena till särbehandling bryta ut de fåtaliga arrenden vilka kunde anses jämförbara med dem, som nu vore underkastade särbestämmelserna. Man kunde tänka sig den utvägen, att genom lämpliga tilläggsbestämmelser till nuvarande arrendelagstiftning möjlighet infördes för vederbörande att beträffande ett visst arrende, vilket vore underkastat allenast de allmänna arrendebestämmelserna, efter prövning av den myndighet, som kunde finnas lämplig för ändamålet, utverka förordnande därom, att å arrendet i fråga jämväl skulle tillämpas någon eller några av de för de permanenta arrendena gällande särbestämmelserna. Löstes problemet efter denna linje, skulle man vinna den fördelen, att de allra flesta av de kommunala arrendena skulle som hittills kunna i samförstånd mellan kommunen och vederbörande arrendator regleras genom frivilliga överenskommelser enligt de allmänna arrendebestämmelserna. Endast för det fall, då det med hänsyn till föreliggande förhållanden vore mer eller mindre uppenbart, att det vore fråga om ett arrende, som måste karakteriseras såsom något mera än ett rent tillfälligt arrende och följaktligen borde underkastas en mera långfristig reglering, skulle en särskild myndighetsprövning med allt vad därmed sammanhängande behöva tillgripas.

Att som utredningsmännen föreslagit hänföra samtliga arrenden av kom-

munal jord såsom varande permanenta eller i varje fall i berörda avseende fullt likställda med permanenta arrenden under de sociala arrendebestämmelsernas tillämpningsområde, visserligen med vissa inskränkningar och jämkningar, och samtidigt medgiva ett allmänt dispensförfarande från samma bestämmelser vore otillfredsställande. En lag i huvudsaklig överensstämmelse med utredningsmännens förslag skulle rättstekniskt framstå som en oformlighet, då den skulle till allmän princip upphöja vad som i verkligheten allenast utgjordes av ett ringa antal undantagsfall samt till undantagsfall från denna fiktiva princip hänföra vad som i realiteten framstode som allmänna regeln. Redan detta förhållande måste väcka betänkligheter, men viktigare vore, att en dylik lag skulle medföra olyckliga konsekvenser för städerna. Alla detaljinvändningar mot utredningsmännens förslag kunde synbarligen mötas med en hänvisning till de föreslagna dispensmöjligheterna. Dispensförfarandet innebure emellertid stora olägenheter för städerna. Med hänsyn till det mycket stora antal ärenden, som skulle ankomma på varje jordbrukskommission, måste man räkna med att en avsevärd tid skulle behöva förflyta, innan kommissionen kunde fatta ett avgörande. För att tillgodose sina intressen skulle vidare kommunerna utan tvivel bliva nödsakade att i åtskilliga fall överklaga jordbrukskommissionernas beslut. Man måste därför räkna med en betydande tidsutdräkt, innan kommunerna skulle kunna taga slutlig ställning till frågor, som ofta krävde ett snabbt avgörande.

Beträffande de framlagda lagförslagets detaljer har direktör Persson riktat anmärkning dels mot att begreppet brukningsdel icke kommit till användning i 1 § av förslaget till lag med vissa bestämmelser angående arrende av kommunal jord, dels ock mot att den för närvarande gällande övre arealgränsen av femtio hektar icke skulle upprätthållas med avseende å sådant arrende. Härom har den sakkunnige anfört i huvudsak följande.

Bestämmelserna i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen bygger på begreppet brukningsdel, vilket begrepp även utredningsmännen synas i princip ha lagt till grund för sina övertåganden. Vid utformningen av 1 § i den föreslagna speciallagen, vilken paragraf i förevarande hänseende motsvarar 49 § i nyttjanderättslagen, har emellertid brukningsdel icke kommit till användning. Oavsett vilken innebörd, som rätteligen bör inläggas i begreppet brukningsdel — och härom synas meningarna vara delade — kommer nämnda förhållande att medföra otillfredsställande konsekvenser. I fråga om nu gällande arrendelag kommer säkerligen en viss rättspraxis att utbildas på grundval av begreppet brukningsdel, vilken praxis emellertid, därest utredningsmännens förslag på denna punkt godtages oförändrat, icke kommer att gälla beträffande kommunala arrenden. Av helt naturliga skäl är det av vikt, att en och samma praxis blir gällande för alla arrenden, vare sig de hänföra sig till jord i enskild ägo eller till kommunal jord. I 1 § i lagförslaget bör därför vidtagas härav påkallad ändring.

Bestämmelserna i 1 § i lagförslaget innebära vidare, att den för närvarande gällande övre arealgränsen av femtio hektar icke skall upprätthållas med avseende å arrende av kommunal jord. Till stöd för denna anmärkningsvärda åtskillnad vid behandlingen av kommunal jord och jord i enskild ägo ha ut-

redningsmännen nöjt sig med att erinra om syftet med specialregleringen, vilket ej blott ligger på det socialpolitiska planet utan även hänför sig till det nationalekonomiska intresset av jordbrukets förkovran på de utarrenderade fastigheterna. Några bärande skäl, varför kommunerna på denna punkt skulle komma att intaga en annan ställning än övriga jordägare, synas icke föreligga. Genom en arealgräns av tidigare tjugofem hektar, numera femtio hektar odlad jord, har man velat tillgodose kravet på det större mått av smidighet och rörlighet, som påkallas av den mera affärsbetonade karaktären i kontrahenternas uppgörelse rörande större arrendefrågor. Detta krav gör sig gällande med minst samma styrka, när det är fråga om kommunal jord. Konsekvensen av ett bifall till utredningsmännens förslag på denna punkt skulle för övrigt bliva det märkliga förhållandet, att, så snart en kommun förvärvade ett mera än femtio hektar odlad jord omfattande jordbruk, som enligt nuvarande lagstiftning regleras enbart av de allmänna arrendebestämmelserna, detta jordbruk uteslutande av den anledning, att det kom i en kommuns ägo, omedelbart skulle bliva underkastat även särbestämmelserna. Något sakskäl för en sådan åtskillnad synes icke föreligga, varför den gällande övre arealgränsen även bör gälla de kommunala arrendena.

4. Yttranden över förslaget till arrendebestämmelser för kommunal jord.

Bland de myndigheter och sammanslutningar, som yttrat sig över förslaget till arrendebestämmelser för kommunal jord, ha rätt delade meningar om behovet och lämpligheten av den föreslagna lagstiftningen.

Förslaget har tillstyrkts eller i huvudsak lämnats utan erinran av statskontoret, lantbruksstyrelsen, jordbrukskommissionerna i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, norra Kalmar, Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Malmöhus, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Örebro, Västmanlands, Kopparbergs, Gävleborgs, Västernorrlands, Jämtlands och Västerbottens län, landstingens förvaltningsutskott i Stockholms, Östergötlands, Malmöhus, Hallands, Värmlands, Örebro och Jämtlands län, drätselkammaren i Boden, Motala och Norrtälje, stadsfullmäktige i Mjölby, Skänninge, Säter och Vaxholm samt Sveriges lantbruksförbund och Riksförbundet landsbygdens folk (RLF). Av dessa har dock statskontoret framhållit, att såvitt kunde bedömas utredningen knappast ådagalagt, att verkligt behov förefunnes av sociala särbestämmelser jämväl för arrende av kommunal jord. I vart fall syntes enligt ämbetsverkets mening böra övervägas, om icke ifrågavarande intressekonflikt skäligen borde lösas i enlighet med det av direktören Persson skisserade förslaget på så sätt, att bestämmelserna i princip icke gjordes tillämpliga å kommunal jord men att efter prövning av myndighet kunde föreskrivas, att de skulle gälla beträffande visst arrende. I ett par andra yttranden (av RLF och en jordbrukskommission) har framhållits, att de föreslagna bestämmelserna snarare borde skärpas än tvärtom.

Avstyrkande yttranden ha avgivits av luftfartsmyndigheten såvitt angår mark avsedd till flygplats, jordbrukskommissionerna i Jönköpings och Hallands län, Kristianstads läns landstings förvaltningsutskott såvitt angår

landsting tillhörig jord, stadsfullmäktige eller drätselkammaren i 72 av rikets städer, Svenska stadsförbundet och Svenska landskommunernas förbund. Av städerna har flertalet åberopat direktören Perssons skiljaktiga mening och bestämt uttalat sig mot lagförslagets genomförande. Därvid har i huvudsak framhållits, att något behov av särbestämmelser för kommunernas del icke föreläge samt att lagförslaget icke tillgodosåge städernas berättigade behov att utan svårighet kunna disponera över sin jord för kommunala ändamål. I några yttranden har antytts att, då en lagstiftning i enlighet med förslaget uppenbart komme att strida mot kommunernas intressen, kommunerna bleve nödsakade finna möjligheter att undgå verkningarna av densamma.

Ur yttrandena må här återgivas följande.

Frågorna om behovet och lämpligheten av den föreslagna lagstiftningen.

Lantbruksstyrelsen har framhållit, att kommunernas jordinnehav i vissa fall vore av den omfattning att en del av jorden icke under den närmaste tiden kunde förväntas komma att tagas i anspråk för speciella kommunala ändamål utan under avsevärd tid torde komma att utnyttjas för jordbruksändamål. Härpå tydde jämväl det förhållandet, att arrendena i ej obetydlig utsträckning avsåge längre tidsperioder. För drygt en tiondel av de utav städerna utarrenderade bebyggda brukningsdelarna gällde sålunda en arrendetid av över tio år. Det syntes därför skäligen, att arrendatorer av kommunal jord icke försattes i ogynnsammare ställning än innehavare av andra jämförliga arrenden. *Lantbruksstyrelsen* ville fördenskull principiellt förorda utredningsmännens förslag angående införande av vissa bestämmelser av social natur vid arrende av kommunal jord.

Jordbrukskommissionen i Kalmar läns norra del har anfört bland annat.

Det är ganska vanligt att sådana jordbruk, som ägas av kommuner eller landsting, brukas av samma släkt i generationer och de äro i regel väl skötta. De torde därför utan olägenhet kunna ställas under samma bestämmelser som gälla i 1943 års arrendelag.

Något annorlunda är förhållandet med de jordegendomar som ägas av städer. I regel torde sådana ha inköpts för att trygga stadens behov av jord för tomtmark och framtida utvecklingsmöjligheter för industriell verksamhet m. m. Det kan mycket väl tänkas att det kunde vålla ägarna olägenheter och förlust om de ej skulle mera fritt, än vad arrendelagen medgiver, få förfoga över sin egendom. Men med bestämmelsen om att lagen ej skall gälla för jord inom fastställd stadsplan och med de möjligheter som föreslagits, att dispensvägen kunna erhålla befrielse från lagens tillämpning för sådana jordar, kan lagförslaget även i denna del tillstyrkas.

Jordbrukskommissionen i Älvsborgs läns norra del har framhållit följande.

Arrendatorer av kommunal jord stå som regel i en mycket svag rättslig ställning gentemot jordägaren. Av de enquêtesvar som avgivits av olika städer framgår att dessa icke blott förbehålla sig vidsträckt dispositionsrätt över den jord de utarrendera utan även på olika sätt söka förhindra förbättringsarbeten å sådana jordbruk. Med avseende på jord, som inom relativt snar framtid kommer att tagas i anspråk för bostadsbebyggelse e. d. är måhända

icke så mycket att säga därom, men då det torde förekomma att kommuner förvärva jord, som först i en avlägsnare framtid kommer att tagas i anspråk för kommunala ändamål ävensom egendomar som endast delvis komma att tagas i anspråk härför, synes även varaktiga jordbruk i betydande omfattning komma att finnas i kommunal ägo. Med hänsyn till att numera hela folkrika kommuner av ren landsbygdskaraktär inkorporeras torde kunna förutses, att stadskommunernas förvärv av jord kommer att öka. Då arrenden av stadsplanlagd jord föreslås undantagen från tillämpningen av de sociala arrendebestämmelserna och stadsplaner i regel upprättas långt innan bebyggelse sker, torde de föreslagna reglerna ej lägga hinder i vägen för en lämplig samhällsbebyggelse.

Jordbrukskommissionen i Skaraborgs län har med hänsyn till de speciella förhållanden som vore rådande beträffande kommunala jordbruk ansett det tveksamt om de sociala arrendebestämmelserna borde utsträckas att gälla för arrendeavtal rörande kommunal jord. Då emellertid i förslaget företagits en uppmjukning av bestämmelserna, varigenom de väsentligaste olägenheterna borteliminerats, hade jordbrukskommissionen icke något att erinra emot att förslaget lades till grund för lagstiftning. Lagstiftningen borde dock begränsas att avse brukningsdelar om 1—50 hektar.

Jordbrukskommissionen i Örebro län har uttalat den uppfattningen, att skälen för en utvidgning av ifrågavarande lagstiftning icke vore så bärande att man kunde bortse från de invändningar, som anförts mot densamma. Med hänsyn till den avsevärda inskränkning som skulle gälla vid lagens tillämpning och till dispensmöjligheterna syntes fördelarna icke kunna anses uppväga det merarbete som ur administrativ synpunkt skulle bli en följd av lagförslagets genomförande. Kommissionen ville dock icke motsätta sig lagstiftningen, om därigenom nåddes syftet att få kontroll över att kommuner och därmed jämställda icke lade sig till med mera jord än som kunde anses oundgängligen nödvändigt och icke utarrenderade densamma under förhållanden, som ur arrendatorernas synpunkt vore mindre betryggande. Ur allmän synpunkt syntes dock angeläget, att lagstiftningen icke alltför mycket bunde kommunernas rörelsefrihet i vad avsåge deras planläggning för sociala och kulturella ändamål.

Riksförbundet landsbygdens folk (RLF) har anfört bland annat följande.

Kommunerna ha i sina svar på utredningsmännens rundfråga allmänt hävdat sin rätt att utan några restriktioner få disponera sin jord. Icke i något svar framskymtar den känsla av ansvar för jordens skötsel och vård, som man numera kräver av varje jordägare. I vissa svar framgår detta särskilt tydligt, till exempel då man bortsätter nytt arrende medelst anbud eller auktion till den högst bjudande eller då jordägaren säger ifrån, att varje av arrendatorn utförd förbättring tillfaller jordägaren utan ersättning. Det framgår också av många av svaren, att arrenderegler tillämpas, som även på annat sätt kränka vedertagna rättsbegrepp. Med anledning därav har förbundet den uppfattningen, att den allmänna arrendelagens bestämmelser icke äro tillräckliga, då det gäller kommunala arrenden.

Så gott som alla kommuner ha framhållit, att de komma att tillfogas ett allvarligt avbräck i sin jordpolitik, om de ej få fritt disponera sin jord. Det verkar på svaren, som om kommunerna mycket snabbt ur exploateringssyn-

punkt hade behov av sin jord samt alltså icke låge med större reserver. Det förefaller emellertid som om i verkligheten så icke vore fallet, utan att jorden ligger så att säga i lager relativt lång tid. Därmed försvagas i hög grad den motivering för handlingsfrihet, som kommunerna presterat. Det föreslagna dispensystemet kommer säkerligen att efter en tid avslöja detta.

Kommunerna förutsätta, att en »lagerhållning av jord» skäligen bör ske utan kostnader, d. v. s. utan byggnadsskyldighet och utan skyldighet att inlösa av arrendator gjorda förbättringar. Förbundet bestrider riktigheten av detta samt vill i stället påpeka, att kommunerna på grund av jordvärdestegringen å deras välplacerade jord ha större förutsättningar än de flesta andra jordägare att uppfylla de skyldigheter, som åligga varje annan jordägare i vårt land.

Sveriges lantbruksförbund har framhållit, att några vägande skäl mot att principiellt hänföra den kommunala jorden under tillämpningsområdet för de sociala arrendebestämmelserna icke torde föreligga.

Jordbrukskommissionen i Jönköpings län har avstyrkt förslaget och som skäl härför anfört i huvudsak följande. Då det gällde att söka tillämpa 1943 års arrendelags sociala bestämmelser på kommunala arrenden uppstode svårigheter om man icke ville på ett alltför rigoröst sätt beskära de intressen som kommunerna främst avsåge att tillgodose genom förvärvandet av jordbruksfastigheter i sin närhet, nämligen att tillse att kommunens framtida utveckling icke måtte försvåras genom brist på utrymme. Även med de undantag och dispensbestämmelser som föreslagits kunde det ifrågasättas om icke lagstiftningen komme att visa sig alltför stel för en rimlig anpassning efter de förhållanden som kunde uppkomma inom en kommun med starka expansionsmöjligheter. Utredningsmännen hade framhållit, att det vore mycket svårt för en kommun att på förhand beräkna den tidpunkt då frågan om exploatering bleve aktuell och att å andra sidan läget ej sällan vore det att, när nämnda fråga väl uppkommit, det krävdes ett snabbt avgörande. Därest icke meddelande om optionsrättens brytning givits arrendatorn innan den nya arrendetidens ingång, komme det emellertid enligt förslaget att dröja fem år innan avgörandet kunde ske. Det syntes knappast rimligt att på detta sätt kringskära den rörelsefrihet som kommunerna kunde ha legitima skäl att få behålla. Vidare måste kommissionen göra sig frågan, vilket syfte som kunde vinnas genom att inrama de obebbyggda fastigheterna i lagstiftningen. Den sociala arrendelagens bestämmelser syftade främst till att trygga arrendatorns besuttenhet på gården, byggnadernas skäliga förnyelse och underhåll samt annat som vore knutet till trivselns och hemkänslans stärkande. En arrendator, som endast innehade jorden men vore bosatt på annat, eget eller arrenderat ställe, kunde näppeligen göra anspråk på sådana sociala bestämmelser som här vore i fråga. Om man av de i tabell 1 redovisade fastigheterna undantog de 2 326 obebbyggda brukningsdelarna och de 64 under 1 hektar av de bebyggda, återstode 819 brukningsdelar, för vilka lagen skulle ha egentlig betydelse. Om av dessa ett 100-tal låge inom stadsplanerat område återstode, enligt kommissionens mening, ett så ringa antal att det syntes föga motiverat att för denna lilla grupp kommunala arrenden tillgripa en lagstiftning av

det slag utredningsmännen föreslagit. Kommissionen förordade en ny utredning om möjligheterna att på andra vägar söka åstadkomma bestämmelser för kommunala arrenden, för vilka behov av social innebörd verkligen kunde anses föreligga.

Jordbrukskommissionen i Hallands län har framhållit följande. Man måste räkna med att det icke vore utan anledning som en stor del av städernas fastigheter utarrenderats på kortare tid än fem år. Tillämpning av bestämmelserna om byggnadsskyldighet och optionsrätt m. m. vore olämplig i fråga om brukningsdelar, som snart skulle disponeras för annat ändamål. Dispens skulle säkerligen komma att få beviljas i så stor utsträckning att hela lagens andemening därigenom äventyrades. Kommissionen kunde därför icke biträda det föreliggande förslaget men hade icke något att erinra mot att de sociala arrendebestämmelserna bleve tillämpliga på mera permanenta arrenden av kommunal jord.

Kristianstads läns landstings förvaltningsutskott har uttalat, att det syntes som om tillräcklig hänsyn icke tagits till den egenart som präglade av landsting innehavd jord med avseende å de särskilda allmänna intressen som landstingen företrädde i sin sjukvårdande och hälsovårdande uppgift. Sålunda syntes ur landstingets synpunkt starka skäl tala för ett bibehållande av ägarens relativa handlingsfrihet och dispositionsrätt till fastigheter, som avsetts eller reserverats för sjukvårdande ändamål, så mycket mer som landstingen i denna sin verksamhet icke kunde sägas företräda vare sig enskilda eller företagsmässiga intressen. Landstingen hade icke intresse av att vidtaga andra åtgärder, varigenom arrendatorns möjligheter att skaffa sig säker bärgning beskures, än som kunde anses nödvändigt för tillgodoseende av sjukvårdens och hälsovårdens behov. Den föreslagna arrendetiden av fem år syntes alltför lång evad det gällde en stor del av den kommunala jorden. Då utarrenderingen av kommunal jord ofta tillgreps som en tillfällig åtgärd i väntan på övergång till en uppgjord plans förverkligande, borde icke en social arrendelag med bestämmelser om fem års arrendetid få lägga hinder i vägen för en sådan utveckling. Beträffande byggnadsskyldighet för jordägaren vore det synnerligen tveksamt om dylik borde förordas. Många av de kommunala jordar som komme att inrymmas i den sociala arrendelagen hade dåliga byggnader. Genom byggnadsskyldighet komme kommunerna i vissa fall att frångå rätten att bestämma om byggnaderna skulle restaureras, nyuppföras eller helt rivas. Under senaste åren hade kommunerna i många fall ansett det vara mera ekonomiskt att utarrendera jorden utan åbyggnader, särskilt med hänsyn till att jorden inom en snar framtid kunde komma att användas för kommunalt ändamål t. ex. exploateras för byggnadstomter. En i arrendelagen intagen bestämmelse om optionsrätt för arrendatorn torde icke få lägga hinder i vägen härför.

Svenska stadsförbundet har förklarat sig vilja på det bestämdaste avstyrka den föreslagna lagstiftningen. Denna skulle medföra svåra olägenheter för städerna, den vore icke påkallad för att avhjälpa några missförhållanden och den vore därför både olämplig och onödig. Förbundet har vidare yttrat bland annat följande.

Städernas mark förvärvas icke för jordbruk utan för exploatering. Även mark som till synes icke behöver exploateras förrän i framtiden, kan komma att tagas i anspråk för exploatering långt tidigare än beräknat. Städernas arrendeupplåtelse är sålunda praktiskt taget alla tillfälliga. Någon anledning att på dem tillämpa regler avsedda att utveckla bärkraftiga jordbruk finnes icke. Däremot finnes all anledning att underlätta försöken att utnyttja marken till jordbruk i avvaktan på dess exploatering. Detta sker bäst genom att i minsta möjliga utsträckning betunga städerna med föreskrifter av de sociala arrendebestämmelsernas karaktär. Något behov att trygga stadsarrendatorernas ställning kan icke anses föreligga. Då städerna icke behöva lägga ensidigt ekonomiska synpunkter på sina arrenden, föreligger här icke den motsatsställning mellan jordägare och arrendator som kan tänkas, när jordägaren är en privatperson, vilken betraktar sitt jordbruk som en inkomstkälla. Det förhåller sig säkerligen tvärtom så, att städerna regelmässigt behandla sina arrendatorer väl och äro generösa när det gäller att reglera uppkommande ekonomiska mellanhavanden.

Det skall ej bestridas att i ett litet antal fall städernas arrendeupplåtelse kunna betecknas som permanenta och man skulle kunna tänka sig, att de sociala arrendebestämmelserna, såsom fastighetsdirektören Persson föreslagit, gjordes tillämpliga på sådana arrenden. Om en undersökning visar, att det av honom härför anvisade tillvägagångssättet icke skulle vara framkomligt, torde emellertid ingen skada vara skedd, om man även här avstår från att tillämpa de sociala bestämmelserna.

Utredningsmännens förslag betyder emellertid att dispens kommer att få sökas för så gott som alla upplåtelse av stadsjord. Detta dispensförfarande kommer att försäkra städerna mycket besvär och ge upphov till en mängd skrivelser och administrativt arbete. En sådan byråkratisering är av ondo och bör undvikas.

Svenska landskommunernas förbund har likaledes bestämt avstyrkt förslaget samt framhållit, att utredningsmännen borde i sitt förslag ha begränsat tillämpningen av särbestämmelserna till sådana kommunala arrenden, som verkligen vore av permanent beskaffenhet. Förbundet har vidare yttrat bland annat följande.

Någon undersökning av förekomsten och naturen av de kommunala arrendena på landsbygden ha utredningsmännen icke utfört och tiden har icke medgivit förbundet att komplettera utredningen på denna punkt. Även om de kommunala arrendena icke äro av samma betydelse för landskommunerna som för städerna, tala även för landskommunernas del starka skäl mot det framlagda förslaget upphöjande till lag. Detta förslag innebär ju ett klart och till synes helt omotiverat avsteg från den princip, att de sociala arrendebestämmelserna endast skola tillämpas på permanenta arrenden, som låg till grund för 1943 års lagstiftning. Landskommunerna ha lika stor anledning som städerna att fråga sig varför denna diskriminering av kommunerna såsom jordägare skall vara av behovet påkallad. Regeln att även större jordområden än femtio hektar skola föras under de sociala arrendebestämmelserna kommer att försätta vederbörande kommun i ett sämre läge än enskild jordägare. I regel ha landskommunerna samma intresse som städerna av att snabbt kunna ändra sina dispositioner rörande dem tillhörig mark. För sådana arrendefastigheter, som förvärvats för att i sinom tid ge plats åt kommunala byggnader, anstalter, inflyttande industrier eller ökad bebyggelse i utkanterna av inom kommunerna befintliga tätorter ligger detta i sakens natur. Men även beträffande annan arrendejord skulle bestäm-

melser av det slag, som utredningsmännen föreslagit, bliva hindersamma. För en landskommun eller församling, som på ett eller annat sätt genom testamentsförvärv, gåva eller annan överlåtelse, vartill initiativet icke tagits av kommunen respektive församlingen, blivit ägare till mark, som måste utarrenderas för jordbruksändamål, blir förvaltningen av fastigheterna redan nu ofta nog ett besvärligt och föga lönande företag. Ofta har kommun-församlingen med hänsyn till svarigheterna att få ett tillfredsställande ekonomiskt utbyte av marken ingen högre önskan än att, där detta låter sig göra och icke donationsbestämmelser lägga hinder i vägen, sälja jorden, om ett förmånligt anbud skulle yppa sig. Såvitt styrelsen förstår skulle emellertid en lagstiftning av det slag, som här avses, med optionsrätt och förköpsrätt för arrendatorn ytterligare försvåra försäljningar i dylika fall.

Av samma skäl som fastighetsdirektör Persson anser styrelsen den dispensregel, som utredningsmännen föreslagit, icke tillräcklig för tillgodoseende av kommunernas berättigade intressen. Denna dispensregel förutsätter för att vara effektiv icke endast en kunskap om gällande författningar, som man icke alltid kan vänta att finna hos de förtroendemän, som styra våra kommuner, utan även en vidsynthet från myndigheternas sida, som tyvärr icke heller alltid kan antagas vara för handen. Anses en lagstiftning för kommunala arrenden av den innebörd, som här planeras, böra genomföras, synes dispensregeln böra utformas enligt de grunder, som herr Persson antytt. Vidare bör från lagens tillämpning undantagas, förutom stadsplanerad mark och jordparceller av mindre storlek än ett hektar, mark för vilken byggnadsplan upprättats ävensom fastigheter med större jordareal än femtio hektar.

Drätselkammaren i Borås har uttalat sin bestämda gensaga mot förslaget samt vidare anfört i huvudsak följande.

Av arrendatorerna till Borås stads 72 arrendeegendomar med en areal överstigande 0,25 hektar utgöras ungefärligen fyra femtedelar av sådana, som ha sin huvudsakliga bärgning från annan förvärvskälla än den arrenderade jorden. Något mera än hälften av arrendatorerna bruka egendomar, som alls icke äro bebyggda. De verkliga arrendegårdarnas antal utgör icke flera än 15. En mångfald olika yrken äro representerade bland arrendatorerna. Talrikast förekommande äro åkare, boskapshandlare, slaktare, arbetare inom olika företag samt jordbrukare, vilka sistnämnda av staden endast arrendera viss tillskottsjord, som oftast nyttjas för slätter eller beten. Under angivna betingelser utarrenderade jordar ha ofta, för att icke säga merendels, utnyttjats på ett sätt, som icke står i överensstämmelse med ett tidsenligt och rationellt bedrivet jordbruk. Ur stadens synpunkt har detta varit av underordnad betydelse, då staden förvärvat jorden med tanke på annat användande än för jordbruk och nyttjanderätten till densamma dessutom varit kortvarig.

De obebyggda bruksdelarna inom landets samtliga städer äro enligt utredningsmännens statistik i det närmaste tre gånger så många som de, vilka äro försedda med för jordbruksdriften erforderliga byggnader. Att denna omständighet icke påtagligt återspeglas i det lagförslag, som de sakkunniga framlagt, förefaller i hög grad anmärkningsvärt. För att säkerställa sig mot byggnadsskyldigheten sådan som densamma utformats i den sociala arrendelagstiftningen skulle kommunerna vara tvungna att använda sig av ett dispensförfarande. Detta skulle säkerligen med den omsättning på arrendatorer, som råder beträffande städernas jordar, visa sig synnerligen betungande. För städernas vidkommande synes det till grund för den sociala

arrendelagstiftningen bland annat åberopade motivet att bibehålla arrendatorerna och deras familjer vid hem och härd till övervägande del sakna betydelse.

Beträffande nu angivna typer av jordbruksarrenden torde näppeligen kunna anföras skäl, som motivera arrendenas inordnande under en kommunalt-social arrendelagstiftning. Här kan icke såsom vid övriga mindre arrenden göras gällande sådana rent sociala önskemål som förbättring av en viss grupps ställning i socialt hänseende. Kommunerna ha ett helt annat intresse än en enskild fastighetsägare att icke blottställa sina arrendatorer, då dessa eljest i sista hand skulle falla det allmänna till last. En lagstiftning beträffande utarrendering av kommunal jord skulle vara till föga nytta för de kommunala arrendatorerna men till mycken skada för kommunerna, speciellt städerna.

Drätselkammaren i Enköping har uppgivit, att dess jord vore utarrenderad i 27 större och 142 mindre lotter. Staden hade strävat efter att få arrendekontrakten på de mindre brukningsdelarna löpande för ett år i taget med rätt för staden att vid behov taga marken i anspråk för tomtförsäljning. De nu föreslagna lagbestämmelserna försvårade en smidig anpassning efter den ofta konjunkturbetonade efterfrågan på tomter för industri- och bostadsändamål. De komme att gynna privata markexploatörer runt omkring staden samtidigt som de för staden medförde stora olägenheter och skador ur såväl sanitär som social synpunkt.

Drätselkammaren i Halmstad, som bestämt avstyrkt lagförslaget, har framhållit, att utredningsmännen som skäl för att tillämpa de sociala arrendebestämmelserna på kommunernas jord icke kunnat åberopa annat än de helt naturliga och självfallna omständigheterna, att kommunerna endast i undantagsfall själva brukade sin jord och att utarrendering icke upphörde på grund av att kommunen ämnade själv övertaga jordbruksdriften. För en sådan beskärning som detta innebure i fråga om kommunernas förfogande över den till allmänt ändamål avsedda jorden för enskild arrendators intressen borde fordras sakskalet av helt annan styrka. När det gällde städernas jord kunde intresset av jordbrukets förkovran icke tillgodoses utan skada för städerna och förfång för tyngre vägande allmänna intressen. För att undgå olägenheterna av en sådan lagstiftning komme städerna att, i den mån det vore möjligt, underlåta att utarrendera sina fastigheter, varigenom åstadkommes motsatsen mot vad man velat vinna med lagstiftningen. Enligt utredningsmännens förslag skulle kommun kunna göra gällande, att arrendatorns rätt till nytt arrende förfallit, när frågan om exploatering av jorden för något kommunalt ändamål blivit aktuell. Därvid vore dock att märka, att arrendatorn enligt 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen ägde rätt att inom en månad efter erhållen underrättelse instämma talan till domstol om bibehållande av rätten till nytt arrende. Sålunda kunde arrendatorn genom att inleda rättegång i saken, fördröja avgörandet av frågan om stadens rätt att taga jorden i anspråk för det aktuella behovet på sådant sätt, att den i lagen angivna möjligheten för staden att tillgodose det ifrågavarande behovet bleve helt illusorisk. Här finge i stället arrendatorn ett tillfälle att utnyttja sta-

dens trångmål till egen vinning på ett obehörigt sätt. Detta borde enligt drätselkammarens mening ovillkorligen uppmärksammas vid ifrågavarande lagstiftning, om denna ansåges böra komma till stånd. För prövningen av stadens behov att komma åt sin jord för allmänna ändamål borde ej domstolsvägen beträdas, utan det vore nödvändigt, att en sådan ordning för behovsprövningen i stället stadgades, att denna kunde skyndsamt avgöras på ett definitivt sätt.

Liknande synpunkter ha framhållits av *drätselkammaren i Malmö*.

Drätselkammaren i Hälsingborg har anfört, bland annat, att några skäl för införande av särbestämmelser icke föreläge. I en av drätselkammaren åberopad, vid yttrandet fogad promemoria av stadskamreraren W. Nektman och stadsombudsmannen Helge Ericsson har betecknats såsom underligt, att skärpta arrendebestämmelser för kommunerna ifrågasattes samtidigt som Kungl. Maj:t i enlighet med riksdagens hemställan (r. skr. 1944:415) igångsatt utredning om möjligheterna att tillerkänna kommunerna vidgad rätt att mot ägares vilja inlösa mark för bostadsbebyggelse och industriändamål. Det syntes bliva för städerna fullständigt meningslöst att tvångsvis förvärva jord för samhällsplanering, om man sedan vid utarrendering av jorden i avbidan på dess slutliga användning skulle bliva underkastad sådana bestämmelser, att kommunen förutom en dryg löseskilling för jorden skulle nödgas till arrendatorn utgiva betydande ersättning för att komma åt jorden vid lämplig tidpunkt.

Drätselkammaren i Kungälv har uttalat, att staden hade i omedelbar närhet av det stadsplanelagda området 10 arrendelotter om vardera något över 1 hektar, utarranderade på ett år, samt något längre bort 16 lotter av liknande storlek, utarrenderade på fem år. Lotterna hade arrenderats av jordbrukare, vilka haft dem i sambruk med egen jord. Några byggnader hade aldrig funnits på lotterna. Enligt lagförslaget torde staden bliva skyldig att bebygga dem. Vidare skulle den föreslagna lagstiftningen bliva fullständigt katastrofal för stadens framtida utveckling i det att staden icke skulle ha möjlighet att för byggnadsverksamhet upplåta något som helst område utom stadsplanen och det endast återstode några få tomter inom denna till bebyggelse.

Drätselkammaren i Linköping har framhållit, att mellan kommunernas intresse att kunna disponera sin jord för bebyggelse och jordbruksnäringen hade utredningsmännen föreslagit en avvägning, som ingalunda syntes svara mot verkligheten. Då tiden närmade sig för exploatering av jordbruksjord, hölle sig dess värde som tomtmark i varje fall i Linköping 5 till 10 gånger över värdet som åkerjord. Jordbruksvärdet vore sålunda obetydligt gent emot tomtvärdet. Om kommunerna skulle påtvingas långfristiga arrendekontrakt, bleve det därför ur ekonomisk synpunkt fördelaktigare att icke alls utarrendera jorden. Skulle utredningsmännens förslag upphöjas till lag, bleve säkerligen följden, att kommunerna sökte utnyttja en del av sin jordbruksjord för något tillfälligt ändamål i avvaktan på dess användning för bebyggelse

eller dylikt och sålunda undandraga marken från jordbruksnäringen utan att detta i och för sig vore nödvändigt. Man måste också komma ihåg, att arrendatorer av centralt belägen kommunal jord, som innehade långa kontrakt, kunde genom stadens utveckling göra sig icke obetydliga förtjänster genom att uthyra mark till upplagsändamål, kiosker, bensinstationer m. m., förtjänster som rätteligen borde tillfalla staden.

Drätselkammaren i Norrköping har påpekat, att för stadens del kunde endast omkring 10 av 99 arrenden hänföras till permanenta arrenden. Stadsplanegränsen kunde ej betraktas som gräns mellan permanenta och tillfälliga arrenden och endast i undantagsfall utgjorde den gräns mellan egendomar eller brukningsdelar, varför, om lagförslaget antoges, det egendomliga förhållandet skulle uppstå, att ett arrende delvis bleve permanent och fölle under lagens bestämmelser och delvis vore att betrakta som tillfälligt. Staden instämde till alla delar i vad fastighetsdirektören Persson yttrat och avstyrkte sålunda förslaget men hade icke något att erinra mot att särbestämmelserna gjordes tillämpliga på de fåtaliga permanenta arrendena, om det vore rättstekniskt möjligt att utbryta dessa.

Stockholms stadskollegium, som avstyrkt förslaget, har yttrat bland annat följande.

Även den föreslagna begränsade tillämpningen av de sociala arrendebestämmelserna ger anledning till allvarliga betänkligheter ur stadskommunal synpunkt. I första hand är härvid att märka, att det i en växande stad alltid måste bli utomordentligt svårt att med någon säkerhet avgöra, huruvida och vid vilken tidpunkt ett visst jordområde kan behöva tagas i anspråk för exploatering eller för något allmänt förvaltningsändamål. Att — såsom föreslagits — hänskjuta avgörandet i dylika svårbedömliga frågor till de för helt andra uppgifter länsvis inrättade jordbrukskommissionerna eller andra icke-kommunala organ synes icke godtagbart. Överhuvudtaget synes man från städernas sida med fog kunna göra gällande, att de uppgifter, som städernas markpolitik har att tillgodose, äro av den stora allmänna sociala betydelse, att stadsförvaltningarna vid fullgörandet av dessa uppgifter icke böra påläggas andra inskränkningar än sådana, som äro av ett starkt dokumenterat behov motiverade. Att något sådant behov i nu förevarande hänseende skulle föreligga har icke påvisats.

Även i de relativt sällsynta fall, där kommunala jordegendomar på längre sikt upplåtas för jordbruksdrift, kunna motsättningar befaras uppkomma mellan de föreslagna sociala arrendebestämmelserna och det förvaltningsbehov, som egendomen är avsedd att trygga. Enligt nämnda bestämmelser är sålunda exempelvis en arrendator berättigad till ersättning för vissa av honom utförda, för jordbruket nyttiga anläggningar, även om jordägaren ej därtill givit tillstånd, men sakkunniga, t. ex. jordbrukskonsulent och två syenmän, godkänna anläggningen. Stadgandet gäller även andra arrenden än de sociala, men bestämmelserna äro endast för de sociala arrendena tvingande. Beträffande de av staden för tryggande av vattentäkt förvärvade Bornsjöegendomarna har vattenledningsverket hittills i arrendekontrakten kunnat inskränka arrendatorns befogenhet att verkställa dylika anläggningar, som visserligen kunna vara till gagn för jordbruket, men också kunna strida mot verkets intresse av att bibehålla vattnets renhet i Bornsjön och i dess tillflöden. Skulle Bornsjöegendomarna hänföras till socialarrenden, betyder det

ta, att en arrendator därstädes ej endast kan få utföra vägar, avloppsledning- ar, siloanläggning och dylikt, även om det strider mot vattenledningsverkets intressen, utan också får rätt till full ersättning härför.

Endast i undantagsfall torde i själva verket en tillämpning av de sociala arrendebestämmelserna kunna ske i fråga om kommunal jord utan att därav följer olägenheter för tillgodoseendet av olika allmänna behov och syftemål. Att genomföra en särskild lagstiftning för dylika undantagsfall synes icke böra ifrågakomma, helst som något påtagligt behov av sådan lagstiftning icke visats föreligga.

Luftfartsmyndigheten har hemställt, att mark, som reserverats eller bleve reserverad för framtida utbyggnad av flygplatser, undantoges från den föreslagna lagstiftningens tillämpningsområde, samt vidare anført.

De större till städerna förlagda flygplatserna ägas i allmänhet av respektive städer. Dessa ha till luftfartsmyndigheten upplåtit erforderlig mark, medan kronan svarar för flygplatsernas utbyggnad och drift.

Vid utbyggnad av flygplatserna pläga städerna, på inrådan av luftfartsmyndigheten, utanför de för flygplatserna erforderliga markområdena inköpa mark för att säkerställa eventuell ytterligare utbyggnad. Dylik mark utarrenderas i allmänhet för jordbruksändamål. Därest luftfartens utveckling så kräver, måste emellertid sådan mark kunna upplåtas för luftfartsändamål utan större uppskov. Ett dröjsmål på flera år skulle kunna medföra allvarliga olägenheter för luftfarten samt onödiga kostnader för såväl stat som kommun. De föreslagna undantagsbestämmelserna synas icke luftfartsmyndigheten ägnade att tillräckligt trygga den civila luftfartens intressen.

Med avseende å lagförslagets detaljer ha i yttrandena gjorts i huvudsak följande erinringar.

Sveriges lantbruksförbund har funnit det icke enbart lyckligt att så kort tid efter den nya arrendelagens tillkomst genom en särskild lag öka antalet tvingande lagbestämmelser utöver de som redan gälla för de s. k. sociala arrendena, men den motivering som i utredningen lämnats för avvikelserna från de sociala bestämmelserna syntes vara så vägande, att nämnda avvikelser torde få anses nödvändiga.

Det föreslagna undantaget från särbestämmelserna för alla arrenden av sådan kommunal jord som ingår i fastställd stadsplan har enligt vad från flera håll framförts icke ansetts tillräckligt omfattande. Undantag även för jord, som ingår i fastställd byggnadsplan, har påyrkats av *jordbrukskommissionen* och *landstingets förvaltningsutskott i Jämtlands län*, *drätselkammaren i Gävle* samt *Svenska landskommunernas förbund*. Enligt nämnda jordbrukskommissions mening borde eventuellt även område, för vilket fastställts utomplansbestämmelser, undantagas från särbestämmelserna. *Drätselkammaren i Kristinehamn* har ansett jämväl jord inom stomplan böra undantagas. *Drätselkammaren i Borås* har under vidhållande i första hand av sin anslutning till fastighetsdirektören Perssons förslag såsom ett alternativ föreslagit, att i princip sådana i planläggningar i vidsträcktare bemärkelse (stomplaner, avstyckningsplaner samt s. k. general- och regionplaner) ingående områden, som vore avsedda för bebyggelse eller andra speciella ändamål, undantoges från lagstiftningen.

Drätselkammaren i Malmö har för det fall, att den utarrenderade jorden låge delvis inom och delvis utom fastställd stadsplan, ansett särbestämmelserna icke böra vara tillämpliga på avtalet utan endast de allmänna arrendebestämmelserna. I fråga om jord, som icke vid arrendets tillkomst låge inom stadsplan men som sedermera intoges i sådan plan, syntes i blivande lagtext böra föreskrivas att de särskilda bestämmelserna icke vidare skulle tillämpas vid den arrendeperiods utgång, som låge närmast efter den tidpunkt, då stadsplanen blivit fastställd. Detta innebure bland annat, att vid arrendeperiodens slut optionsrätt icke skulle förekomma.

Beträffande den föreslagna nedre arealgränsen har *jordbrukskommissionen i Älvsborgs läns södra del* framhållit, att det syntes innebära en alltför stor eftergift för kommunintresset att undantaga alla brukningsdelar med mindre areal odlad jord än ett hektar; vore en sådan brukningsdel försedd med åbyggnader, borde den vara underkastad särbestämmelserna. *Stockholms läns landstings förvaltningsutskott* har ansett det icke påkallat att undantaga arrenden omfattande mindre areal än ett hektar. *Drätselkammaren i Gävle* har uttalat, att gränsdragningen vid ett hektar förefölle helt godtycklig men att om däremot gränsen dragits vid exempelvis 8 hektar, det skulle blivit någon mening därmed, enär man i allmänhet torde räkna med denna areal för att ett självständigt jordbruk skulle kunna bära sig. *Drätselkammaren i Halmstad* har ansett lagstiftningen, om den skulle komma till stånd, icke böra tillämpas på jord av så obetydlig areal som föreslagits utar begränsas till jordbruksarrenden av sådan omfattning, att arrendatorn därå kunde ha sin huvudsakliga försörjning. I annat fall komme denna lagstiftning att vålla städerna så många hinder och besvärligheter att den komme att framstå som en sannskyldig tvångströja.

Emot förslaget att vid de kommunala arrendena icke upprätthålla den för de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning stadgade övre arealgränsen femtio hektar har invändning gjorts i några yttranden. Sålunda ha *jordbrukskommissionerna i Skaraborgs* och *Västmanlands län*, *drätselkammaren i Norrköping* och *Svenska landskommunernas förbund* ansett anledning icke föreligga till avvikelse från den regel som i förevarande avseende gäller för enskilda tillhörig jord.

I fråga om optionsrätten ha, som förut berörts, *drätselkamrarna i Halmstad och Malmö* uttalat betänkligheter mot att frågan om arrendatorns rätt till nytt arrende skulle kunna bliva föremål för prövning av domstol, varigenom en långvarig process kunde hindra kommunen att inom rimlig tid komma i besittning av sin jord.

Förslaget om förkortande för de kommunala arrendena av den i 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen angivna uppsägningstiden från ett år till sex månader har föranlett erinringar av *lantbruksstyrelsen* och *Stockholms läns landstings förvaltningsutskott*. Lantbruksstyrelsen, som tillika motsatt sig förkortning av de i 2 kap. 54 § nyttjanderättslagen angivna tidsfristerna har uttalat, att icke minst med hänsyn till arrendetidens omfattning det kunde ifrågasättas, om en förkortning av nämnda tidsperioder vore av den betydelse för

kommunerna, att den motiverade en avvikelse från vad som eljest gällde, samt att en dylik förkortning av uppsägningstiden uppenbarligen innebure olägenheter för ifrågavarande grupp arrendatorer, vilka därigenom skulle komma i en sämre ställning än innehavare av andra jämförliga arrenden.

Drättselkammaren i Malmö har ansett det samhällsekonomiskt oriktigt, att städerna i enlighet med den föreslagna lagstiftningen kunde bliva ålagda ersättningsskyldighet för sådana förbättringar å utarrenderade fastigheter, som väl kunde vara av betydelse för jordbruksändamål men som icke vore till nytta för fastigheternas användning t. ex. för bostadsbebyggelse.

I fråga om det föreslagna dispensförfarandet har *drättselkammaren i Borlänge* framhållit, att detta icke utmärkte sig för enkelhet och klarhet. *Stadsfullmäktige i Mjölby*, som icke ansett sig böra avstyrka lagförslaget, har ifrågasatt förenkling av dispensproceduren till förmån för kommun. *Drättselkammaren i Nyköping* och *Svenska stadsförbundet* ha ansett dispensförfarandet bliva omständligt och besvärligt, särskilt som det komme att behöva anlitas ideligen och för större delen av städernas jord. Även *drättselkamrarna i Borås, Gävle* och *Linköping* ha uttalat starka betänkligheter mot förslaget till dispensförfarande, därvid särskilt framhållits, att jordbrukskommissionerna saknade nödig erfarenhet av städernas exploateringsproblem. *Drättselkammaren i Malmö* har funnit det nödvändigt att sådan ändring vidtoges i jordbrukskommissionernas sammansättning att, då ärenden angående stadsförhållanden handlades, ledamöterna utgjordes av personer, som vore väl insatta i sådana förhållanden. *Drättselkammaren i Halmstad* har ansett lagförslaget böra omarbetas så att dispens kunde medgivas kommun utan att förbehåll om rätt att söka sådan behövde vara intagen i kontraktet.

Emot utredningsmännens förslag till övergångsbestämmelser ha *drättselkamrarna i Malmö, Borås* och *Halmstad* riktat anmärkning på grund av att därigenom lagens bestämmelser skulle erhålla retroaktiv verkan. Sistnämnda drättselkammare har framhållit, att det ej kunde vara med rättvisa överensstämmande, att ett redan slutet avtal genom lagstiftning skulle få ett annat innehåll än parterna avsett vid dess ingående. Övergångsbestämmelserna borde omarbetas så att nu gällande arrendeavtal lämnades helt oberörda av lagstiftningen.

IV. Arrendebestämmelser för viss allmänningssjord.

1. Lägenheter å häradsallmänningar.

I lagen den 13 maj 1932 (nr 107) om häradsallmänningar meddelas bestämmelser om förvaltningen av dylika allmänningar, varmed enligt lagen avses av ålder bestående häradsallmänningar.

Häradsallmänning tillhör ägarna av de fastigheter inom häradet vilka äro satta i mantal eller med vilka enligt vad som bestämts vid jorddelning

är förenad rätt till delaktighet i allmänning. Ägarna av oförmälda fastigheter äga del i samfälligheten efter fastigheternas oförmedlade mantal eller i fråga om fastigheter för vilka rätten till delaktighet bestämts vid jorddelning efter den grund som därvid stadgats. Häradsallmänning förvaltas av en av delägarna utsedd allmänningsstyrelse. I några fall har häradsallmänning enligt Kungl. Maj:ts medgivande delats mellan socknarna i häradet under villkor att den varje socken tilldelade allmänningsslotten ej finge skiftas mellan hemmanen i socknen. Enligt stadgande i 63 § häradsallmänningsslagen skall denna lag i tillämpliga delar gälla även för dylik till socken hörande allmänning.

I den s. k. skogslagstiftningskommitténs år 1918 avgivna betänkande uppgives att häradsallmänningarnas antal uppgår till 55, därav i Uppsala län 10, i Södermanlands län 8, i Östergötlands län 13, i vartdera av Örebro och Västmanlands län 6, i vartdera av Stockholms och Skaraborgs län 4, i Älvsborgs län 2 samt i vartdera av Jönköpings och Kalmar län en.

I samband med en utredning rörande lägenhetsägarnas å allmänningarna rättsliga ställning infordrades under år 1926 uppgifter från vederbörande allmänningsstyrelser och jägmästare rörande antalet och beskaffenheten av de å häradsallmänningarna belägna jordbruks- och bostadslägenheterna. Enligt dessa uppgifter funnos å sagda allmänningar sammanlagt 353 dylika lägenheter, därav 234 jordbrukslägenheter. Cirka hälften av lägenheterna disponerades såsom boställen för skogvaktare, tillsyningsmän eller skogsarbetare eller för annat ändamål avseende delägarnas gemensamma intressen. Allenast 4 lägenheter innehades enligt uppgifterna med ständig eller ärftlig besittningsrätt under det att övriga lägenheter, med undantag av 2, som vid tiden för uppgifternas avlämnande ej disponerades för något ändamål, upplåtits under nyttjanderätt för bestämd eller obestämd tid. Lägenheterna uppgåvos i regel vara försedda med boningshus; 49 lägenheter saknade dock dylika hus. Beträffande äganderätten till boningshusen å lägenheterna uppgavs att dessa hus tillhörde å 205 lägenheter allmänningsdelägarna, å 90 lägenhetshavarna och å 9 kronan.

År 1942 verkställdes inom jordbruksdepartementet utredning rörande dispositionen av kronoskogvaktarboställena å häradsallmänningarna. Av denna utredning framgick, att boställena voro 83 till antalet. Sammanlagda taxeringsvärdet för boställena uppgick till ungefär 625 000 kronor. Boställenas areal utgjorde tillhoppa omkring 2 300 hektar. Av boställena hade 25 inägor till en vidd av högst 5 hektar, 24 till en vidd av över 5 men ej över 10 hektar, 29 till en vidd av över 10 men ej över 20 hektar och 5 slutligen till en vidd av över 20 hektar. De voro belägna: 18 i Östergötlands län, 19 i Uppsala län, 15 i Södermanlands län, 1 i Örebro län, 10 i Västmanlands län, 9 i vartdera av Stockholms och Skaraborgs län samt 2 i Jönköpings län. Vid 1942 års riksdag beslöts i enlighet med en då framlagd proposition att på vissa villkor å vederbörande häradsallmänningsslagare överlåta statens rätt till de å eller invid häradsallmänningarna belägna kronoskogvaktarboställena.

För erhållande av närmare upplysning om den omfattning i vilken numera å häradsallmänningsarna finnas jordbrukslägenheter som äro upplåtna på arrende ha utredningsmännen införskaffat vissa uppgifter från Sveriges häradsallmänningsförbund. Enligt vad utredningsmännen anfört har förbundet därvid upplyst, att samtliga förenämnda skogvaktarboställen för närvarande vore utarrenderade samt att därutöver å allmänningsarna funnes 216 utarrenderade jordbrukslägenheter, varav 97 i Östergötlands län, 13 i Uppsala län, 69 i Södermanlands län, 17 i Örebro län, 12 i Västmanlands län, 3 i Stockholms län, 2 i Skaraborgs län och 3 i Jönköpings län. Av nämnda 216 lägenheter hade 121 en åkerareal av högst 5 hektar, 62 en åkerareal av över 5 men ej över 10 hektar, 24 en åkerareal av över 10 men ej över 20 hektar samt 9 en åkerareal av över 20 hektar. Häradsallmänningsförbundet hade vidare lämnat följande upplysningar: Delägarna i allmänningsarna hade under senare år inköpt ett betydande antal hemman och hemmansdelar. Dessa fastigheter, vilka inginge i ovannämnda 216 jordbrukslägenheter, hade alla ännu icke blivit införlivade med häradsallmänningsarna. Ett flertal ansökningar om införlivning av mark med allmänning torde sålunda vila hos länsstyrelserna. Lägenheterna utarrenderades i allmänhet för tillgodoseende av allmänningsarnas behov av arbetskraft. Arrendetiden vore vanligtvis 10 år. Det vore brukligt, att arrendatorerna vid arrendeperiodernas utgång finge sina avtal förnyade. Några försäljningar av lägenheter hade ej förekommit. Nybyggnader bekostades i allmänhet av allmänningsdelägarna medan underhållsskyldigheten för byggnaderna så gott som alltid åvilade arrendatorerna, dock ej i större omfattning än lagen föreskreve.

2. Lägenheter å sockenallmänningar.

Beträffande andra sockenallmänningar än sådana som avses i 63 § häradsallmänningslagen stadgas i 16 kap. 1 § byggningsbalken, att de må nyttjas av dem som i socknen äro. Utövandets av denna nyttjanderätt samt tillsynen över och förvaltningen av allmänningsarna ha närmare reglerats genom bestämmelser i skogsordningarna. Enligt 1805 års skogsordning synes man räkna det såsom normalt att sockenallmänningsarna uppdelades mellan delägarna och därmed försvunne. En sådan uppdelning synes också ha ägt rum i stor utsträckning, men fortfarande finnes, enligt vad utredningsmännen framhållit och såsom framgår av det följande, en del sockenallmänningar av den art som avses i 16 kap. 1 § byggningsbalken.

I fråga om förekomsten av sockenallmänningar ha utredningsmännen till en början redogjort för de uppgifter därom som lämnats dels av den kommitté, som tillsattes den 20 juni 1855 med uppdrag att avgiva utlåtande och förslag om åtgärder till förekommande av förödelse utav skogarna i landet och till befrämjande av en förbättrad skogshushållning i allmänhet, dels ock av skogslagstiftningskommittén i dess förut omnämnda betänkande av år 1918. För utrönande huruvida de av nämnda kommittéer uppräknade

sockenallmänningsarna alltjämt ägde bestånd och i så fall om å desamma funnes några utarrenderade jordbrukslägenheter ha utredningsmännen gjort förfrågningar hos skogsvårdsstyrelserna i Kristianstads, Östergötlands, Örebro, Kopparbergs, Skaraborgs och Södermanlands län ävensom Kalmar läns södra skogsvårdsstyrelse och hos länsstyrelsen i Gotlands län. Av de inkomna svaren framginge, enligt vad utredningsmännen anfört, följande.

Sockenallmänningsarna inom Kristianstads och Gotlands län hade blivit skiftade. — På Öland funnes numera ej några sockenallmänningsar. — Å sockenallmänningsarna i Örebro och Södermanlands län dreves ej något jordbruk. — I Kopparbergs län funnes fastigheter som syntes vara av sockenallmännings natur i Stora Skedvi, Hedemora, Malung, Rättvik och Säter, men på ingen av dessa allmänningsar funnes utarrenderade jordbrukslägenheter. — I Östergötlands län ägdes Hällemons (Hulemons) allmanning inom Stora Åby socken av i mantal satta hemman i Heda och Västra Tollstads socknar samt Snavens allmanning i Stjernorps socken av hemmansägarna i Stjernorps och Vreta Klosters socknar, medan Vårdsbergs sockenallmanning, från vilken avkastningen uppbures av Vårdsbergs kommun, syntes tillhöra hemmansägarna i samma socken. Å Hällemons allmanning, som huvudsakligen bestode av skogsmark, brukades befintlig åkerjord utan ersättning av skogsbevakaren. Å Snavens allmanning utarrenderades lägenheten Klatorp på fem års tid mot ett arrende av 225 kronor; underhållsskyldigheten av å lägenheten befintliga byggnader ålåg styrelsen för allmanningen. Å Vårdsbergs sockenallmanning funnes en lägenhet som utarrenderades på tio år för 480 kronor; för underhållet av lägenhetens åbyggnader svarade kommunen. — Skogsvårdsstyrelsen i Skaraborgs län hade, då några uppgifter om i länet förekommande sockenallmänningsar icke kunnat erhållas vare sig hos länsstyrelsen eller å lantmäterikontoret, låtit verkställa undersökning av det ekonomiska kartverket för länet från 1880-talet. Härfter hade skogsvårdsstyrelsen tillskrivit kommunalnämndsordförandena i de 22 socknar, för vilka kartverkets beskrifningar upptog anteckningar om sockenallmanning, med begäran om uppgift huruvida allmanning av ifrågasvarande slag alltjämt förefunnes och därest så vore fallet om närmare upplysningar rörande densamma. Från 20 socknar hade inkommit svarsskrivelser till skogsvårdsstyrelsen. Svaren utvisade, att sockenallmänningsar förekomme inom Leksbergs, Amnehärads, Borgunda, Slöta, Lyrestads, Götlunda, Älgarås, Brunnhems, Öglunda och Flistads socknar. Å Leksbergs, Amnehärads, Brunnhems och Öglunda sockenallmänningsar funnes ej några jordbrukslägenheter. Allmanningen i Borgunda socken, som vore belägen å fastigheten Hjälsbo 18¹ och ej vore försedd med åbyggnader, hade en areal av omkring 0,5 hektar och vore för närvarande utarrenderad mot 10 kronor om året men skulle inom den närmaste tiden avyttras av delägarna. Å Slöta sockenallmanning funnes sex lägenheter, som vore utarrenderade, en tills vidare och de övriga antingen på fem eller tio år mot arrendebelopp från 3 till 50 kronor årligen. Å de lägenheter som vore bebyggda tillhörde byggnaderna arrendatorerna. Lyrestads sockenallmanning utgjordes av tre mossar, Hässlemossen, Råglandsmossen och Humossen. Å Hässlemossen funnes några mindre åkerlappar, som utarrenderades mot 15 kronor om året. Grässlåttern å Råglandsmossen vore likaledes utarrenderad. Å Götlunda sockenallmanning, benämnd Digerö, vore den odlade jorden eller omkring 3 hektar åker utarrenderad på tio år för ett årligt arrende av 62 kronor; åbyggnader saknades. Älgarås sockenallmanning utgjordes av Myrhults mosse om cirka

800 tunnland samt fyra mindre fastigheter. De i utkanterna av mossen befintliga fastmarkerna vore utarrenderade tills vidare för 41 kronor 50 öre om året; några åbyggnader funnes icke. De övriga fastigheterna, som hade en areal av $\frac{3}{4}$ —2 tunnland och samtliga vore obebyggda, vore upplåtna på nyttjanderätt, en mot 25 kronor och två mot 10 kronor årligen samt en utan särskild ersättning. I Flistads socken funnes dels en allmänning, som utgjordes av skogsmark och mossjord, och dels en allmänning i Blackekärr, benämnd Perstorp, vilken innehölle bland annat 15 hektar åker och 0,5 hektar trädgård och tomt. Sistnämnda allmänning, som åsatts ett taxeringsvärde av 9 500 kronor, vore utarrenderad mot ett årligt arrende av 700 kronor med skyldighet för arrendatorn att svara för åbyggnadernas underhåll ävensom för skatter.

Utredningsmännen ha uppgivit, att de till fullständigande av den sålunda åstadkomna utredningen angående förekomsten av sockenallmänningar infordrat vissa uppgifter från överlantmätarna i länen, därvid undantag dock gjorts för Skaraborgs län med hänsyn till från nämnda län redan föreliggande utförliga uppgifter. Upplysning hade sålunda begärts om inom länen funnes sådana av ålder bestående allmänningar som enligt 16 kap. byggningsbalken finge nyttjas av dem som i socknen äro. Överlantmätarna hade därvid i regel svarat, att såvitt de kunnat utröna allmänningar av sådan art ej längre förekomme.

3. Lägenheter å allmänningssockor, som avses i lagen den 17 juni 1938.

De allmänningssockor, som avses i lagen den 17 juni 1938 (nr 297) om allmänningssockor i Norrland och Dalarna, äro belägna inom Kopparbergs, Gävleborgs, Västerbottens och Norrbottens län. Vid storskiftet inom förstnämnda två län avsattes inom åtskilliga socknar på grund av särskilda beslut av Kungl. Maj:t vissa delar av de socknarna tilldelade skogsanslagen såsom allmänningar eller besparingssockor för vederbörande jordägande socknemän. På detta sätt bildades besparingssockor inom följande socknar av Kopparbergs län: Svärdsjö, Lima, Transtrand, Särna och det därmed då förenade Idre kapellag, Älvdalen och Orsa samt vidare i Hamra kapellag av Gävleborgs län. Därjämte utbrötos och avsattes inom de särskilda skifteslagen i Venjans socken av Kopparbergs län, jämväl med föranledande av Kungl. Maj:ts beslut, vissa delar av skifteslagens avrösningsjord till besparingssockor för vederbörande jordägare inom skifteslagen. De skifteslag inom Venjans socken för vilka besparingssockor sålunda bildades voro elva, nämligen Gävunda, Finngruvans, Johannisholms, Knås, Kättbo, Landbobyns, Nybodarnas, Ogsjöängarnas, Stutts, Tibergets och Västbygge skifteslag. — Inom Västerbottens län, där i stort sett trakterna ovan och nedom odlingsgränsen var för sig gjordes till föremål för allmän avvittring, avsattes allmänningssockor allenast vid avvittringen ovan odlingsgränsen eller inom Dorotea, Vilhelmina, Stensele, Tärna och Sorsele socknar. — I samband med den allmänna avvittringen i Norrbottens län utlades inom samtliga socknar i länets lappmark samt i en socken i dess kustland särskilda allmän-

ningar eller allmänningsskogar för vederbörande jordägares räkning. Därjämte avsattes vid den särskilda avvittning som efter den allmänna avvittningens slutförande verkställdes i fråga om nybyggen å odisponerade överloppsmarker inom vissa socknar av länet dels allmänningar för respektive nybyggares räkning dels ock — på det nybyggarna skulle erhålla delaktighet i de vid den allmänna avvittningen avsatta allmänningsskogarna — vissa områden av nybyggarnas skogsanslag, vilka områden tillades berörda skogar. De allmänningsskogar som sålunda avsattes vid den allmänna och särskilda avvittningen inom Västerbottens och Norrbottens län voro följande: inom Västerbottens län Dorotea övre, Vilhelmina övre, Tärna och Stensele samt Sorsele övre allmänningsskogar och inom Norrbottens län Arvidsjaur, Arjeplogs, Jokkmokks, Gällivare och Jukkasjärvi allmänningsskogar, Pajala, Junosuando och Tärendö socknars allmänningsskogar samt nybyggarnas särskilda allmänningar i Arjeplogs, Jokkmokks och Gällivare socknar.

Enligt 1 § i förberörda lag den 17 juni 1938 tillhöra allmänningsskogarna ägarna av de fastigheter för vilka skogen vid storskifte eller avvittning blivit avsatt eller med vilka enligt vad som bestämts vid jorddelning är förenad rätt till delaktighet i skogen. Allmänningsskogarna förvaltas i det stora hela efter samma grunder som häradsallmänningarna.

För utredning om i vilken utsträckning å allmänningsskogarna i fråga finnas utarrenderade jordbrukslägenheter och huru arrendevillkoren för dessa lägenheter äro reglerade ha utredningsmännen införskaffat vissa upplysningar från ordförandena i vederbörande allmänningsstyrelser.

För de inkomna svaren ha utredningsmännen lämnat följande redogörelse.

Kopparbergs län.

Beträffande Lima sockens besparingsskog upplyses: Å allmänningen finnas icke några utarrenderade jordbrukslägenheter i egentlig mening. Dock ha för odling av myrmark upplåtits lägenheter på 50 års avgiftsfritt nyttjande med rätt för innehavarna under viss förutsättning till fortsatt nyttjande vid nämnda tids utgång. Sådana upplåtelser ha sedan år 1907 skett i omkring 50 fall, varav icke alla fullföljts. Lägenheternas areal växlar mellan 1 och 6 hektar men är i de flesta fall 2 eller 3 hektar.

I fråga om Transtrands sockens besparingsskog uppgives: Å skogen finnas icke några jordbrukslägenheter. En del småbrukare har dock medgivits rätt till odlingslägenheter avgiftsfritt under en tid av 50 år. Efter arrendetidens utgång kunna avtalen förnyas. Lägenheterna, som icke äro taxerade, äro icke bebyggda på annat sätt än att å dem i vissa fall uppförts lador för foder-skörden; odlingarna tjäna endast som stöd för jordbruk i bygden.

Å Orsa sockens besparingsskog finnas tolv utarrenderade jordbrukslägenheter med en areal åker och slätteräng växlande mellan 18,74 och 0,24 hektar. Lägenheterna bruka utarrenderas på en tid av 5 eller 15 år. I allmänhet tillförsäkras arrendatorerna rätt till nytt arrende vid löpande arrendeperioders utgång. Arrendeavtalen innehålla ej några bestämmelser om nybyggnadsskyldighet för arrendatorerna; däremot skola dessa enligt avtalen utföra smärre reparationer å byggnaderna.

Å övriga besparingsskogar inom länet finnas ej några utarrenderade jordbrukslägenheter.

Gävleborgs län.

Beträffande Hamra besparingsskog upplyses följande: Å allmanningen förekomma ej några utarrenderade jordbrukslägenheter. Hamra kapellags jordägare ha dock inköpt fem nu utarrenderade jordbrukslägenheter, vilka de ej ha för avsikt att tillföra besparingsskogen. Dessa lägenheter, vilka ha en åkerareal av 3—8 hektar, utarrenderas på 5 år. Arrendena förlängas automatiskt, därest arrendatorn fullgör sina förpliktelser. Föreskrift därom är dock icke intagen i avtalen. Lägenheterna äro försedda med åbyggnader, som underhållas av ägaren, utom såvitt angår mindre reparationer, vilka dock inskränka sig till ett minimum.

Västerbottens län.

Beträffande Vilhelmina övre allmanningsskog uppgives, att hittills två lägenheter med en storlek av 2 respektive $2\frac{1}{2}$ hektar upplåtits med nyttjanderätt på 50 år dock utan arrendeavgift.

I fråga om de övriga allmanningsskogarna inom länet upplyses, att några utarrenderade jordbrukslägenheter icke förekomma.

Norbottens län.

Å Arvidsjaur's allmanningsskog finnas åtta arrendelägenheter med en totalareal växlande mellan 6,5 och 2,72 hektar, till största delen odlingsbar mark. Ängsmark eller s. k. ströängar få i regel disponeras å allmanningsskogens mark utanför arrendegårdarna. Arrendatorernas behov av skogsprodukter till lägenheterna tillgodoses genom kostnadsfria utsyningar från allmanningsskogen. Arrendetiden utgör för fyra lägenheter 50 år och för de övriga 20 år, därvid i samtliga fall arrendatorn tillförsäkrats förtursrätt till nytt kontrakt vid arrendeperiodens utgång. Samtliga lägenheter äro bebyggda genom arrendatorernas försorg. Frågan om nybyggnads- eller underhållsskyldighet är ej reglerad i arrendeavtalen.

I fråga om Arjeplogs allmanningsskog upplyses: Å allmanningen förekommer utarrendering endast av ett hemman om $\frac{3}{64}$ mantal med ett taxeringsvärde av 6 000 kronor. Hemmanets areal är 235,70 hektar, varav 1 hektar odlad jord, 0,30 hektar hårdvall-trädgård, 0,40 hektar annan betesäng, 78,30 hektar skogsmark och därutöver 155,70 hektar (huvudsakligen vatten). Arrendet omfattar endast åbyggnader, odlad jord, hårdvall-trädgård och betesäng. Arrendeavgiften utgör 150 kronor årligen. Värdet av skogen ingår i taxeringsvärdet med 1 000 kronor. Av senare inkomna uppgifter framgår, att arrendatorsskifte ägt rum den 14 mars 1945 samt att allmänningstyrelsen sannolikt kommer att utarrendera fastigheten på nytt på 5—10 års tid, därvid verkliga nybyggnadsarbeten skola åvila jordägaren medan mindre underhållsarbeten å befintliga byggnader åläggas arrendatorn.

Beträffande Gällivare sockenallmanning upplyses: Förutom ett område om $2\frac{1}{2}$ hektar, å vilket arrendatorn uppfört bonings- och uthus samt uppodlat en del av arealen till åker och potatisland, är inom allmanningsskogen endast en del ängsslätter utarrenderad. Denna ängsslätter består så gott som uteslutande av självväxande myr- och bäckängar, vilka samtliga sakna åbyggnader.

Å övriga allmanningsskogar inom länet finnas ej några utarrenderade jordbrukslägenheter.

4. Utredningsmännens förslag till arrendebestämmelser för viss allmänningjord.

Utredningsmännen ha kommit till den uppfattningen, att de sociala arrendebestämmelserna böra göras tillämpliga på arrendeupplåtelser från fyra slag av allmänningjord, nämligen å arrende av brukningsdel, som ingår i häradsallmänning eller i sådan till socken hörande allmänning, som avses i 63 § lagen den 13 maj 1932 om häradsallmänningar, eller i allmänningsskog, som omförmäles i lagen den 17 juni 1938 om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, eller ock utgöres av mark, som förvärvats av delägarna i allmänning som nyss sagts utan att den blivit med allmänningen införlivad. Den härav betingade lagändringen ha utredningsmännen ansett lämpligen kunna ske på det sätt, att till 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen fogas ett nytt stycke av nu angivet innehåll. Förslag till lag härom har uppgjorts av utredningsmännen och torde få fogas som bilaga till detta protokoll (*Bilaga C*).

I anslutning härtill ha utredningsmännen anfört, att det föreliggande lagstiftningsspörsmålet komme att i första hand avse frågan huruvida dessa arrendeupplåtelser, som hittills fallit under nyttjanderättslagens allmänna arrendebestämmelser, kunde anses vara av sådan permanent natur att de borde likställas med de sociala arrendena och därför dragas under specialregleringens tillämpningsområde. Vad anginge den tid, för vilken utarrendering av den nu omförmälda allmänningjorden brukade ske, utvisade de från häradsallmänningförbundet och styrelserna för allmänningsskogarna inkomna svaren, att den sedvanliga arrendetiden för lägenheter å häradsallmänningarna utgjorde tio år samt att arrendeavtalen för lägenheter å allmänningsskogarna icke avsåge kortare tid än fem år men ofta inginges för längre tidsperiod. Vidare hade i vissa svar uppgivits, att arrendatorerna brukade tillförsäkras rätt till nytt arrende vid löpande arrendeperiods utgång. Med hänsyn till vad sålunda framkommit om de villkor, på vilka allmänningjord (en plögade upplåtas, syntes det kunna göras gällande, att förevarande arrendeupplåtelser vore permanenta redan så till vida som avtalen slötes för längre tidsperioder. Emellertid föreläge en ytterligare likhet mellan de fastigheter, som genom bestämmelserna i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen hänföras under specialregleringen, och jordbrukslägenheterna å den allmänningjord varom nu vore fråga. Beträffande förstnämnda fastigheter torde det nämligen regelmässigt förhålla sig så, att de ej brukades av jordägarna själva utan att i stället utarrendering framstode såsom den sedvanliga brukningsformen. Vad sålunda sagts torde självfallet i ännu högre grad gälla den allmänningjord som vore lämpad för jordbruksdrift. Här framstode överhuvud taget arrendeformen såsom det enda möjliga och användbara brukningssättet. I det hänseende som nu nämnts vore de åsyftade arrendena otvivelaktigt att anse såsom permanenta. De sålunda anförda synpunkterna på arrendeförhållandenas varaktighet syntes i lika mån gälla beträffande utarrendering av sådan mark som av delägare i allmänning som nyss sagts förvärvats för införlivning med den-

samma, ehuru införlivning ännu ej ägt rum, liksom ock beträffande arrende av mark, vilken — såsom förhållandet vore med Hamra kapellags jordägares nyinköpta fastigheter — förvärvats av delägarna utan att införlivning med allmanningen skulle ske.

Utredningsmännen ha sålunda hållit före, att arrendeupplåtelser av mark som nu berörts vore av så varaktig natur, att de borde likställas med de arrenden som avses i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen och att de därför borde, under förutsättning att de utarrenderade bruksdelarna omfattade högst femtio hektar odlad jord, föras in under specialregleringen. Utredningsmännen ha vidare uttalat, att anledning syntes saknas att i lagstiftningsväg undanta någon av särbestämmelserna från tillämpning å upplåtelse i fråga. I detta sammanhang ha utredningsmännen erinrat om att, för den händelse de sociala arrendebestämmelserna gjordes tillämpliga jämväl å arrenden av allmänningensjord, stadgandet i 2 kap. 68 § nyttjanderättslagen gäve allmänningstyrelsen såsom representant för jordägarna möjlighet att dispensvägen erhålla befrielse från tillämpning å arrendeförhållande av eljest tvingande bestämmelser. Vidare har anmärkts att därest, såsom ofta syntes vara förhållandet, med arrendeupplåtelse väsentligen åsyftades att tillförsäkra jordägarna stadigvarande arbetskraft för skogsbruket å allmänningarna, stadgandena om minimitid, optionsrätt och förköpsrätt jämlikt bestämmelserna i 2 kap. 49 § andra stycket nyttjanderättslagen icke bleve tillämpliga å upplåtelse om desamma avsåge sådana mindre bruksdelar, därå arrendatorerna icke av jordbruket kunde erhålla sin huvudsakliga bärning.

Beträffande upplåtelse på arrende av jord å sådana sockenallmänningar som ej avses i 63 § häradsallmänningenslagen ha utredningsmännen ej ansett påkallat att företaga ändring av gällande arrendebestämmelser. Såsom skäl för denna sin uppfattning ha utredningsmännen anfört följande. Den förebragta utredningen gäve vid handen, att dessa allmänningar i regel blivit föremål för delningar och att numera allenast ett mindre antal allmänningar funnes kvar. Det torde också endast vara en tidsfråga, när även de nu kvarstående sockenallmänningarna försvunne genom skifte eller avyttring. Av de av utredningsmännen införskaffade uppgifterna framginge vidare, att allmänningarna i fråga huvudsakligen utgjordes av avrösningsjord. Där odlad jord förekomme, rörde det sig i allmänhet om mycket små arealer. I de fall där utarrendering skett syntes upplåtelse i regel avse tomtmark; jordbrukslägenheter i egentlig mening förekomme i ytterst ringa antal å allmänningarna.

5. Yttranden över förslaget till arrendebestämmelser för viss allmänningensjord.

Det av utredningsmännen framlagda förslaget till arrendebestämmelser för viss allmänningensjord har i nära nog samtliga inkomna yttranden blivit tillstyrkt eller lämnat utan erinran. *Hamra kapellags allmänningstyrelse* har emellertid i vad avser mark, som förvärvats av delägarna i allmänning utan att den blivit med allmanningen införlivad, ansett lagstiftningen överflödig

med hänsyn till den ringa förekomsten av arrenden å sådan mark. *Orsa sockens allmänningstyrelse* har avstyrkt förslaget under framhållande att de små jordbruken på allmanningarna upplätes i huvudsak för att tillförsäkra skogsbruket en god arbetarstam samt att lagen därför ej fyllde något praktiskt behov och skulle få ringa tillämpning.

V. Departementschefen.

Vid den revision av arrendelagstiftningen som företogs år 1943 genomfördes bland annat en avsevärd utvidgning av de sociala arrendebestämmelsernas tillämpningsområde. Samtidigt härmed gavs genom dessa bestämmelser åt arrendatorerna en mera tryggad och förbättrad ställning. Sålunda infördes bland annat en minsta arrendetid av fem år med options- och förköpsrätt för arrendatorn. Efter denna lagstiftnings genomförande omfatta de sociala bestämmelserna liksom tidigare jord, som äges av bolag, ekonomiska föreningar och s. k. skogsspekulanter, men därjämte även jord tillhörig annan förening ävensom stiftelse, enskild ägare till under huvudgård lydande gård, torp eller annan jordbrukslägenhet samt enskild person, vilken icke är mantalsskriven å den utarrenderade fastigheten och uppenbarligen besitter densamma av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Vid gränsdragningen mellan arrenden som skulle falla under de sociala bestämmelserna och dem, å vilka de allmänna bestämmelserna skulle tillämpas, utgick man från att under de förra borde hänföras sådana arrenden som hade mera permanent karaktär. Genom senare tillkomna författningar ha arrendebestämmelser angående kronohemman och ecklesiastika jordbruksfastigheter anslutits till de sociala bestämmelserna.

Vid 1943 års riksdags behandling av förslaget till nya arrendebestämmelser ifrågasattes om icke även de kommunala arrendena borde underkastas de sociala arrendebestämmelserna. Såsom framgår av vad förut anförts uttalade tredje särskilda utskottet, som behandlade lagstiftningsfrågan, att särskild utredning borde komma till stånd beträffande bland annat de arrenden av kommunal jord vilka besatte en mera varaktig karaktär. Detta utskottets uttalande godkändes sedermera av riksdagen.

I det nu föreliggande förslaget till reglering av de kommunala arrendena ha samtliga sådana arrenden, som omfatta odlad jord till större vidd än ett hektar, ansetts böra lyda under i stort sett samma bestämmelser som de sociala arrendena.

Vid avgörandet av frågan om lämpliga lagbestämmelser för de kommunala arrendena gäller det främst att söka få till stånd en skälig avvägning mellan kommunernas och arrendatorernas intressen. I den mån de kommunala arrendena äro av permanent natur torde någon bärande erinran icke kunna göras mot att dessa underkastas i huvudsak samma reglering som de sociala arrendena. Beträffande de arrenden som icke äro av sådan natur äro förhållandena, såsom även utredningsmännen framhållit, något annorlunda. Den jord

som här är i fråga innehaves i de flesta fall av kommunerna för att vid behov kunna utan större dröjsmål disponeras för ändamål, som kommunerna av skilda orsaker ha att befrämja. Såsom utredningsmännen påpekat föreligga emellertid, även om arrendena icke äro permanenta, i viss mån likartade förhållanden beträffande dessa arrenden samt de arrenden vilka nu äro underkastade de sociala bestämmelserna. Att föreskriva skilda bestämmelser för permanenta och icke permanenta kommunala arrenden torde, enligt vad ock framgår av lagrådets yttrande över förslaget till 1943 års arrendelagstiftning, icke vara möjligt. Den väg, som anvisats i den vid utredningsmännens promemoria fogade reservationen, finner jag icke heller kunna beträdas. Då här är fråga om regler, vilka enligt statsmakternas uppfattning äro av den vikt och betydelse, att de för arrenden av permanent natur principiellt ansetts böra vara av tvingande natur, finner jag det oriktigt att, när det gäller en viss kategori av sådana arrenden, låta reglernas tillämpning vara beroende på åtgärd av den ena parten i arrendeförhållandet. En dylik anordning skulle uppenbarligen ställa ifrågavarande arrendatorer i ett avsevärt sämre läge än de arrendatorer, beträffande vilkas arrenden de sociala bestämmelserna utan vidare gälla. Enligt min mening torde under sådana förhållanden någon annan utväg icke stå öppen än att godtaga utredningsmännens förslag att samtliga arrenden av kommunal jord i princip hänföras till de arrenden, som skola vara underkastade de för sociala arrenden gällande bestämmelserna. Emellertid bör vid det närmare utformandet av den ifrågavarande lagstiftningen all möjlig hänsyn tagas till kommunernas berättigade intressen. Främst bör sålunda åt stadgandena givas ett sådant innehåll, att kommunerna icke hindras att i mån av behov tillräckligt snabbt kunna disponera över jord som erfordras för kommunala behov. Såvitt jag kan finna torde denna fråga kunna lösas på ett för såväl kommunerna som arrendatorerna tillfredsställande sätt genom att minimitiden för arrende av kommunal jord bestämmes lägre än vad som eljest gäller i detta hänseende. Emellertid synes även vissa andra jämkningar i de sociala arrendebestämmelserna vara påkallade vid tillämpningen på kommunal jord. Till dessa frågor återkommer jag i det följande.

Efter denna redogörelse för min allmänna inställning till den föreliggande lagstiftningsfrågan torde jag få närmare ingå på de särskilda bestämmelser som böra gälla och dessas tillämpningsområde. I huvudsaklig anslutning till vad utredningsmännen föreslagit anser jag, att ifrågavarande lagstiftning bör avse arrende av jord, som tillhör kommun, municipalsamhälle, särskilt skoldistrikt och fattigvårdssamhälle, kommunalförbund och landsting, ävensom församling i den mån arrendet icke är underkastat de ecklesiastika arrendebestämmelserna. Emellertid bör, med hänsyn till kommunernas intresse av att fritt kunna disponera den jord som ligger inom stadsplanlagt område, sådan jord i princip vara undantagen från tillämpning av bestämmelserna. I det fall att arrendejorden ligger delvis inom och delvis utom stadsplan torde dock av praktiska skäl enhetliga bestämmelser böra gälla för arrendet i dess helhet. Vid övervägande av frågan vilka regler som i ett dylikt fall böra gälla har jag kommit till den uppfattningen, att arrendatorernas berättigade in-

tressen kräva, att de sociala bestämmelserna gälla så snart någon del av den utarrenderade jorden ligger utom stadsplan. Utsträckes stadsplan så att utarrenderad brukningsdel kommer att i sin helhet ligga inom densamma, böra de sociala arrendebestämmelserna upphöra att tillämpas vid utgången av den arrendeperiod under vilken stadsplanen fastställes. Att från de nya bestämmelserna undantaga jord, för vars bebyggande endast vidtagits mera förberedande åtgärder såsom att stomplan eller byggnadsplan upprättats eller utomplansbestämmelser meddelats, torde vara varken ändamålsenligt eller av förhållandena påkallat. Genom att undantaga dylik jord från ifrågasättande stadganden skulle nämligen uteslutas betydande områden, som säkerligen under avsevärd framtid komma att nyttjas för jordbruk.

Med hänsyn till den inskränkning av minimitiden för utarrendering av kommunal jord jag i det följande kommer att föreslå torde anledning icke heller föreligga att från den nya lagstiftningens tillämpningsområde utesluta jord, som avses skola användas till flygplats.

I fråga om lagstiftningens omfattning med hänsyn till den utarrenderade jordens storlek ha utredningsmännen föreslagit vissa avvikelser från vad som gäller vid arrenden som nu äro underkastade de sociala arrendebestämmelserna. Enligt utredningsmännens förslag ha de nya bestämmelserna ansetts i princip böra tillämpas å alla kommunala arrenden som omfatta odlad jord till större vidd än ett hektar. För de sociala arrendebestämmelserna i nyttjanderättslagen gäller ingen nedre arealgräns men däremot har fastställts en övre arealgräns så att stadgandena ej äro tillämpliga på brukningsdel med mer än femtio hektar odlad jord. Otvivelaktigt tala vissa skäl för en reglering i överensstämmelse med utredningsmännens förslag. Behovet av att uttryckligen undantaga de minsta och att utsträcka lagstiftningen även till de större arrendena synes mig dock icke vara så stort, att det överväger önskemålet om såvitt möjligt enhetliga regler för kommunal och annan jord. Med hänsyn härtill har jag icke funnit skäl att i förevarande avseende föreslå bestämmelser som avvika från de i nyttjanderättslagen upptagna.

Såsom framgår av vad jag tidigare anfört kan jag icke biträda utredningsmännens förslag, att den sociala arrendelagstiftningens bestämmelser om arrendatorns besittningstid oförändrade skola tillämpas på kommunala arrenden. Ehuru detta endast i förhållandevis få av yttrandena direkt framhållits, torde det ha varit stadgandet, att arrendeupplåtelse för viss tid skall gälla för minst fem år, som framkallat de allvarligaste betänkligheterna mot den ifrågasatta lagstiftningens genomförande. Det synes icke heller kunna bestridas, att en dylik föreskrift med avseende å kommunala arrenden skulle komma att föranleda icke obetydliga olägenheter för kommunerna. Uppenbarligen kan det ofta ställa sig svårt att på förhand med någon säkerhet avgöra, om viss jord kan komma att inom de närmaste fem åren behöva tagas i anspråk för sådana ändamål som kommunerna i första hand anse sig böra främja. Under dessa förhållanden måste kommunerna helt naturligt ofta ställa sig tveksamma till frågan om deras jordbruksjord bör utarrenderas eller ej, och icke sällan torde då försiktigheten anses bjuda att jorden icke upplåtes på arrende.

I stället för att såsom avsett verka till jordbrukets befrämjande skulle lagstiftningen då komma att leda till ett motsatt förhållande. Till undvikande av dylika konsekvenser av lagstiftningen synes minimitiden för arrendeupplåtelse av kommunal jord böra sättas till ett år. I följd härav bör arrendatorn vid utgången av arrendetiden äga rätt till nytt arrende för en tid av endast ett år samt sådan optionsrätt ånyo få utövas vid varje arrendeårs utgång. Därjämte bör den i 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen för jordägare, som önskar bryta optionsrätten, föreskrivna uppsägningstiden av ett år före arrendetidens utgång, såsom utredningsmännen föreslagit, förkortas till sex månader.

Med dessa avvikelser från de sociala arrendebestämmelserna synas mig kommunernas berättigade anspråk på att snabbt kunna i sin besittning återfå utarrenderad jord böra anses skäligen tillgodosedda. Såsom utredningsmännen framhållit föreligger vid tillämpningen av de nu gällande bestämmelserna om optionsrätt möjlighet för jordägaren att bryta optionsrätten, då på grund av särskilda förhållanden arrendatorns kvarsittande skulle för jordägaren medföra påtagligt men. Denna föreskrift torde bli tillämplig för det fall att kommun önskar använda utarrenderad jord för annat ur dess synpunkt angeläget ändamål än jordbruk såsom för något kommunalt behov eller exploatering till bostads- eller industribebyggelse.

Ehuru minimitiden för arrendatorns besittning vid ett genomförande av vad jag nyss förordat sålunda skulle sättas lägre än den arrendetid, som hittills i många fall enligt avtal varit den vanliga, torde det kunna förväntas, att arrendeavtal rörande kommunal jord i viss utsträckning alltjämt komma att avslutas för längre tid. Även för sådana fall lär emellertid arrendatorns optionsrätt, om annat ej överenskommits, böra innefatta förlängning av avtalet för en tid av endast ett år varje gång.

Den nu förordade förkortningen av minimitiden för arrende och av den genom optionsrättens utövande inträdda nya arrendetiden medför, att bestämmelserna i 2 kap. 52 § nyttjanderättslagen icke kunna oförändrade tillämpas på de kommunala arrendena. Enligt dessa bestämmelser skall arrendatorn, om han ej vill tillgodonjuta nytt arrende, giva jordägaren detta tillkänna senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat. Sker ej sådant tillkännagivande inom föreskriven tid, skall arrendatorn anses ha åtagit sig nytt arrende för en tid av fem år. Vid de kommunala arrendena torde tillkännagivande som nyss sagts böra ske senast sex månader före arrendetidens utgång och åtagandet av nytt arrende avse en tid av ett år.

Utöver vad nu anförts synas ytterligare ett par jämkningar vara erforderliga och lämpliga vid de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning på kommunala arrendena. Sålunda torde, såsom utredningsmännen föreslagit, de i 2 kap. 54 § nyttjanderättslagen angivna tidsfristerna för påkallande av ändring i arrendevillkoren och för hänskjutande av frågan därom till skiljemän böra för kommunala arrendena jämkas till sex respektive fem månader före arrendetidens slut. Bestämmelserna i 2 kap. 67 och 69 §§ nyttjanderättslagen böra icke göras tillämpliga på kommunala arrendena.

Genom dispensreglerna i 2 kap. 68 § nyttjanderättslagen beredes för kon-

trahenterna möjlighet att erhålla godkännande av ett ingånget avtal om arrendevillkor, som avvika från de tvingande lagbud specialregleringen innehåller. En förutsättning för beviljande av dispens är att i avtalet gjorts förbehåll om att dispens må sökas. För kommunerna torde det ofta vara av vikt att, innan beslut fattas om utarrendering av jord, erhålla klarhet i frågan huruvida sådana avvikelser från de sociala arrendebestämmelserna, som kommunen i det särskilda fallet anser nödvändiga eller önskvärda, kunna bli godkända. Det torde också vara av betydelse för kommun att för alla arrenden inom ett jordområde, som kanske avses snart skola användas för annat ändamål än jordbruk, kunna uppställas enhetliga villkor, som i ett eller flera avseenden avvika från de sociala arrendebestämmelserna. Det synes mig därför lämpligt att, som utredningsmännen föreslagit, så utsträcka dispensmöjligheterna i fråga om kommunal jord, att kommunerna erhålla möjlighet att få ansökan om dispens prövad redan innan arrendeupplåtelse skett. Dispensmedgivande bör genom tids- och ändamålsbestämmelser kunna modifieras till sin räckvidd.

Med hänsyn till de möjligheter till dispens från de nu föreslagna arrendebestämmelserna, som sålunda böra finnas, anser jag helt obefogade de i några yttranden gjorda uttalandena, att den kommunerna enligt förslaget åvilande byggnadsplikten och skyldigheten att ersätta förbättringar ur städernas synpunkter skulle vara oskäligen. Likaså finner jag den i några av städer avgivna yttranden framställda anmärkningarna, att jordbrukskommissionerna icke ägde förutsättningar att rätt bedöma behovet av dispens i fråga om stadsjord, sakna grund. Erinras må ock att, till följd av den förkortning av minimitiden för arrendeupplåtelser jag i det föregående förordat, det torde kunna förutsättas, att dispens icke skall behöva förekomma annat än i ett förhållandevis ringa antal fall.

Vad angår formen för ifrågavarande lagstiftning delar jag utredningsmännens uppfattning att bestämmelserna rörande de kommunala arrendena lämpligen böra upptagas i en särskild lag. Inarbetning av dessa stadganden i nyttjanderättslagen torde nämligen komma att medföra att bestämmelserna däri bleve mindre överskådliga.

I fråga om de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning på arrenden av viss allmänningssjord har jag funnit utredningsmännens förslag väl avvägt. Jag vill därför förorda, att de sociala arrendebestämmelserna göras tillämpliga å upplåtelse på arrende av brukningsdel, som ingår i häradsallmänning eller i sådan till socken hörande allmänning, som avses i 63 § lagen den 13 maj 1932 om häradsallmänningar, eller i allmänningsskog, som omförmäles i lagen den 17 juni 1938 om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, eller ock utgöres av mark som förvärvat av delägarna i allmänning som nyss sagts utan att den blivit med allmänningen införlivad.

Anledning synes mig icke föreligga att undantaga eller jämka någon av särbestämmelserna vid dessas tillämpning på allmänningssjord. De nu ifråga-

satta stadgandena synas utan större svårighet kunna inarbetas i nyttjanderättslagens bestämmelser.

De föreslagna lagstiftningarna torde böra träda i kraft den 1 juli 1946. För då löpande arrendeavtal rörande kommunal jord och sådan allmänningsjord som beröres av lagändringen synes, såsom utredningsmännen föreslagit, böra meddelas övergångsbestämmelser av motsvarande innehåll som de vilka tillämpades för att reglera övergångsförhållandena vid 1943 års sociala arrendelagstiftnings ikraftträdande.

I enlighet med vad sålunda anförts har inom jordbruksdepartementet upprättats förslag

dels till *lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord,*

dels ock till *lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.*

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över dessa lagförslag, av den lydelse bilagorna nr 1 och 2¹ till detta protokoll utvisa, måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:

Bengt Holmgren.

¹ Bilaga 2, vilken fränsett smärre redaktionella jämkningar är lika lydande med det vid propositionen fogade förslaget till lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, har här uteslutits.

Förslag
till
Lag
med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord.

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Upplåtes kommun tillhörig jord, som till någon del ligger utom fastställd stadsplan, på arrende för jordbruksändamål och avser arrendet brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, skola stadgandena i 2 kap. 50—66 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom lända till efterrättelse, med de avvikelser som föranledas av bestämmelserna i 2 och 3 §§ här nedan.

Med kommun skola vid tillämpningen av denna lag likställas municipal-samhälle, särskilt skoldistrikt, fattigvårdssamhälle som avses i 6 § lagen om fattigvården, kommunalförbund och landsting ävensom församling, när fråga är om arrende, som icke regleras av ecklesiastiska arrendebestämmelser.

2 §.

I stället för den i 2 kap. 50 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom i fråga om upplåtelse för viss tid bestämda arrendetiden av minst fem år skall gälla en arrendetid av minst ett år; och skall den vid utgången av varje arrendeperiod enligt 51 § samma kap. inträdande rätten till nytt arrende avse en tid av ett år.

3 §.

Tillkännagivande av arrendator enligt 2 kap. 52 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom att han ej vill tillgodogjuta nytt arrende, skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång. Det nya arrende, som arrendatorn skall anses hava åtagit sig om sådant tillkännagivande ej skett inom tid som nu sagts, skall avse en tid av ett år.

Vill kommun göra gällande att på grund av något förhållande som avses i 2 kap. 53 § förenämnda lag arrendatorns rätt till nytt arrende bör förfalla, skall kommunen lämna arrendatorn meddelande därom i enlighet med vad i sagda lagrum sägs senast sex månader före arrendetidens utgång.

Tillkännagivande i enlighet med vad i 2 kap. 54 § första stycket samma lag stadgas om påkallande av ändring av arrendevillkoren skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång. Sker ej tillkännagivande såsom nu

är sagt eller varder ej frågan senast fem månader före samma tids utgång hänskjuten till skiljemän, skola arrendevillkoren förbliva oförändrade, där ej annorledes överenskommes.

4 §.

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill, att arrendeavtal som slutits rörande kommun tillhörig jord undantages från tillämpning av något av stadgandena i 2 kap. 50—61 §§ eller 63—65 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom, 50—54 §§ med de avvikelser som angivas i 2 och 3 §§ denna lag, och innehåller avtalet förbehåll att medgivande därtill må sökas, ankomme på jordbrukskommissionen att efter ansökning av kommunen medgiva sådant undantag. Föreligger ej dispensskäl och avslås på den grund ansökningen, skall arrendeavtalet, därest detta ej annorlunda stadgar, anses förfallet.

Undantag som i första stycket avses må medgivas även i avseende å tillämnat arrendeavtal.

Över jordbrukskommissionens beslut i ärende som ovan 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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1946.

Har arrendeavtal slutits före lagens ikraftträdande, skola bestämmelserna i 2 kap. 51—54 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom, med iakttagande av vad i 2 och 3 §§ denna lag finnes stadgat, ävensom 55 § andra stycket och 56 § nämnda kap. 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 andra stycket är nämnt, arrendetiden utgår före den 1 januari 1947, skall nytt arrende för en tid av ett år 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 3 § tredje stycket denna lag angivna tiderna skola hänföra sig till utgången av den nya arrendetiden.

Där på grund av bestämmelse i andra eller tredje 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 kommunen befrielse från de i 2 kap. 59 och 60 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom avsedda skyldigheterna beträffande fastighetens åbyggnader. Sådan befrielse må ock, där särskilda omständigheter visas böra 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 4 § tredje stycket denna lag stadgar.

Bestämmelserna i 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom skola äga tillämpning jämväl å arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande.

*Bilaga A.***Utredningsmännens förslag till lag med vissa bestämmelser
angående arrende av kommunal jord.**

1 §.

Upplåtes kommun tillhörig jord som icke ingår i fastställd stadsplan på arrende för jordbruksändamål, skola, därest arrendet omfattar odlad jord till större vidd än ett hektar, stadgandena i 2 kap. 50—66 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom lända till efterrättelse, med den inskränkning som föranledes av bestämmelserna i 2—4 §§ här nedan.

2 §.

Vill kommun göra gällande att på grund av något förhållande som avses i 2 kap. 53 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom arrendatorns rätt till nytt arrende bör förfalla, skall kommunen lämna arrendatorn meddelande därom i enlighet med vad i sagda lagrum sägs senast sex månader före arrendetidens utgång.

Tillkännagivande i enlighet med vad i 2 kap. 54 § första stycket förenämnda lag stadgas om påkallande av ändring av arrendevillkoren skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång, och skall frågan därom senast fem månader före samma tids utgång vara hänskjuten till skiljemän vid äventyr att arrendevillkoren eljest skola förbli oförändrade, där ej annorledes överenskommes.

3 §.

Arrendator av kommunal jord må, om arrendet omfattar odlad jord till större vidd än femtio hektar, tillförbindas underhållsskyldighet beträffande fastighetens nödiga byggnader i vidsträcktare omfattning än som följer av stadgandena i 2 kap. 60 och 61 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

4 §.

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill att arrendeavtal som slutits rörande kommun tillhörig jord undantages från tillämpning av något av stadgandena i 2 kap. 50—61 §§ eller 63—65 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom, i den mån nämnda stadganden eljest skulle lända till efterrättelse, och innehåller avtalet förbehåll att medgivande därtill må sökas, ankomme på jordbrukskommissionen att efter ansökning av kommunen medgiva sådant undantag. Föreligger ej dispensskäl och avslås på den grund ansökningen, skall arrendeavtalet, därest detta ej annorlunda stadgar, anses förfallet.

Undantag som i första stycket avses må efter ansökning av kommun av jordbrukskommissionen medgivas även i avseende å tillämnade arrendeavtal.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1945.

Har arrendeavtal slutits före lagens ikraftträdande, skola bestämmelserna i 2 kap. 51 och 52 §§, 53 och 54 §§ med iakttagande av vad i 2 § denna lag finnes stadgat, 55 § andra stycket och 56 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom 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 andra 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 § andra stycket denna lag angivna tiderna skola hänföra sig till utgången av den ettåriga arrendetiden.

Där på grund av bestämmelser i andra eller tredje stycket arrendator efter arrendetidens utgång kvar sitter 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 kommunen befrielse från de i 2 kap. 59 och 60 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom avsedda skyldigheterna beträffande fastighetens åbyggnader. Sådan befrielse må ock, där särskilda omständigheter visas böra 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 4 § tredje stycket denna lag stadgar.

Bestämmelserna i 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom skola äga tillämpning jämväl å arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande.

Bilaga B.

**Utredningsmännens i SOU 1945:9 framlagda förslag till lag om
ändring av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om
nyttjanderätt till fast egendom.**

Häri genom förordnas att till 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) sådant detta lagrum lyder enligt lag den 22 december 1943 (nr 883) skall fogas ett nytt stycke av följande lydelse:

Angående upplåtelse på arrende av kommun tillhörig jord är särskilt stadgat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1945.

Utredningsmännens i promemorian den 27 augusti 1945 intagna förslag till lag om ändring av 2 kap. 49 § i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Häri genom förordnas att till 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall fogas ett nytt stycke av följande lydelse:

Beträffande upplåtelse på arrende av brukningsdel, som ingår i häradsallmänning eller i sådan till socken hörande allmänning, som avses i 63 § lagen den 13 maj 1932 om häradsallmänningar, eller i allmänningsskog, som omförmäles i lagen den 17 juni 1938 om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, eller ock utgöres av mark, som förvärvats av delägarna i allmänning som nyss sagts men ej blivit med allmänningen införlivad, skola ock, därest brukningsdelen icke omfattar odlad jord till större vidd än femtio hektar, bestämmelserna i 50—69 §§ med det undantag som angives i andra stycket här ovan äga tillämpning.

Denna lag träder i kraft den

Har arrendeavtal med avseende å sådan i denna lag angiven fastighet, för vilken bestämmelserna i 2 kap. 51—56 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom 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 andra 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 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom angivna tiderna skola hänföra sig till utgången av den ettåriga arrendetiden.

Där på grund av bestämmelse i andra eller tredje 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 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom avsedda skyldigheterna beträffande fastighetens åbyggnader. Sådan befrielse må ock, där sådana särskilda omständigheter som i 2 kap. 68 § nyssnämnda lag avses visas därtill föranleda, kunna medgivas för efterföljande arrendeperioder, dock ej för längre tid än intill dess femton år förflutit från denna lags ikraftträdande. Över jordbrukskommissionens beslut må klagan föras i den ordning 2 kap. 68 § tredje stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgar.

Bestämmelserna i 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom skola äga tillämpning jämväl å arrendeavtal, som slutits före lagens ikraftträdande.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 2 januari 1946.

N ä r v a r a n d e:

regeringsrådet KELLBERG,
justitieråden GULDBERG,
EKBERG,
SANTESSON.

Enligt lagrådet den 5 december 1945 tillhandakommet utdrag av protokoll över jordbruksärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 23 november 1945, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

dels lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord, dels ock lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av revisionssekreteraren G. U. Schirén.

Förslagen föranledde följande yttrande av lagrådet.

Förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord.

1 §.

Det remitterade förslaget har tydligen icke till uppgift att uttömmande reglera de arrendeavtal, som däri avses, utan åsyftar — liksom de i lagen om nyttjanderätt till fast egendom meddelade särskilda bestämmelserna för vissa jordbruksarrenden — allenast att i vissa avseenden giva speciella regler utöver vad om jordbruksarrende i allmänhet är föreskrivet i nämnda lag. Denna förslagets innebörd har emellertid icke kommit till klart uttryck genom den avfattning, som förevarande paragrafs första stycke erhållit. En komplettering i angivet hänseende bör fördenskull vidtagas.

Enligt andra stycket i paragrafen skola vid tillämpningen av den föreslagna lagen med kommun likställas municipalsamhälle, särskilt skoldistrikt, fattigvårdssamhälle, som avses i 6 § lagen om fattigvården, kommunalförbund

och landsting ävensom församling, när fråga är om arrende, som icke regleras av ecklesiastika arrendebestämmelser. Uppräkningen, som nära ansluter sig till stadgandena i 10 § lagen den 12 juni 1936 om kommunal fondbildning samt i lagen samma dag angående användning i vissa fall av kommun eller annan samfällighet tillhörig egendom, inbegriper ej alla kommunala sammanslutningar. Beträffande omfattningen av ifrågavarande lagstiftning funno utredningsmännen i sin promemoria det vara klart, att därest en särskild reglering av de kommunala arrendena ansåges böra företagas, denna reglering borde gälla alla dylika arrenden, oavsett om ägaren av den arrenderade fastigheten vore stadskommun, landsting, landskommun eller kommun av annan karaktär såsom köping, municipalsamhälle eller dylikt. Vid remissen till lagrådet anförde föredragande departementschefen emellertid, att han i huvudsaklig anslutning till vad utredningsmännen föreslagit ansåge, att lagstiftningen borde avse arrende av jord, som tillhör kommun, municipalsamhälle, särskilt skoldistrikt och fattigvårdssamhälle, kommunalförbund och landsting ävensom församling i den mån arrendet icke vore underkastat de ecklesiastika arrendebestämmelserna. Tvekan kan råda om lämpligheten av att sålunda begränsa lagens tillämpningsområde. Visserligen torde den gjorda begränsningen icke äga nämnvärd praktisk betydelse; men tillräckliga skäl att från lagstiftningen utesluta andra kommunala arrenden än dem, som regleras av ecklesiastika arrendebestämmelser, lära knappast föreligga. Då i lagen den 21 december 1945 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet begreppet kommun avsetts innefatta samtliga kommunala sammanslutningar, kan dessutom angelägenheten av att enhetlighet i största möjliga omfattning vinnas inom den sociala jordlagstiftningens olika delar anföras som stöd för att sagda begrepp får samma innehåll i förevarande lag. Anses detta böra iakttagas, synes för tydlighets skull vara lämpligt, att uttrycket kommun i lagen erhåller en sammanfattande beskrivning. Därvid kan stadgandet i 1 § lagen den 17 maj 1940 om förhandlingsrätt för kommunala tjänstemän tjäna till förebild.

Finnes det erforderligt att begränsa tillämpningsområdet på sätt i förslaget skett, är i allt fall att märka, att avfattningen av ifrågavarande bestämmelse är mindre tillfredsställande. Av det sammanhang, vari begreppet kommun här förekommer, framgår nämligen, att detta brukas i inskränkt bemärkelse d. v. s. åsyftar landskommun, köping med egen kommunalförvaltning samt stad. Till undvikande av att nämnda ord här användes i annan mening än i den besläktade lagen den 21 december 1945, bör avfattningen jämkas. Lämpligen kan stadgas, att med kommun förstås i denna lag landskommun, köping och stad samt församling ävensom municipalsamhälle, särskilt skoldistrikt, fattigvårdssamhälle som avses i 6 § lagen om fattigvården, kommunalförbund och landsting.

Vare sig det förra eller det senare alternativet väljes, bör i ett särskilt stycke tilläggas, att lagen icke äger tillämpning å arrende, som regleras av ecklesiastika arrendebestämmelser.

2 §.

Stadgandet i 2 kap. 50 § nyttjanderättslagen innehåller i första punkten, att upplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år, samt i andra punkten, att om kortare arrendetid är avtalad, upplåtelsen likväl skall gälla för tid som nyss är sagd. Enligt förevarande paragraf skall i stället för den i nämnda lagrum i fråga om upplåtelse för viss tid bestämda arrendetiden av minst fem år gälla en arrendetid av minst ett år. Med den lydelse, som sålunda föreslagits, kan måhända tvekan uppkomma, huruvida hänvisningen avser allenast första punkten i 50 § eller nämnda paragraf i dess helhet och således huruvida en arrendeupplåtelse, som skett för kortare tid än ett år, skall gälla för fem år eller, som meningen är, för ett år. Denna otydlighet kan undvikas genom en mindre jämkning av ordalagen.

3 §.

Beträffande inträdet av optionsrätt stadgas i 2 kap. 52 och 53 §§ nyttjanderättslagen bland annat, att nytt arrende skall anses ha kommit till stånd, därest ej senast ett år före arrendetidens utgång tillkännagivande på sätt om uppsägning är stadgat gjorts av arrendatorn, att han ej vill tillgodonjuta nytt arrende, eller av jordägaren, att han finner rätten till nytt arrende ha förfallit. Vill någon av dem med avseende å det nya arrendet påkalla ändring av arrendevillkoren, har han enligt 54 § i sagda kapitel att på samma sätt giva det den andre tillkänna senast åtta månader före arrendetidens utgång; har sådant tillkännagivande skett men kan ej överenskommelse träffas, skall tvistefrågan hänskjutas till skiljemän senast sju månader före arrendetidens utgång vid äventyr, att arrendevillkoren förbli oförändrade. Det sätt, varpå de olika tidsfristerna sålunda avvägs mot varandra, medför den särskilt för arrendatorn betydelsefulla fördelen, att den, som önskar, att arrendet förlänges men att villkoren ändras, kan avvakta den tidpunkt, då det är klart, att nytt arrende kommer till stånd, innan han framställer sitt ändringsanspråk. Han behöver således icke utsätta sig för risken, att detta anspråk mötes med yrkande från motsidan om optionsrättens upphävande. I anledning av ett under riksdagsbehandlingen av 1943 års arrendelagstiftning motionsvis framfört yrkande, att krav om ändrade arrendevillkor borde delgivas andra parten senast ett år före arrendetidens utgång, åberopades också nyss återgivna förhållande av vederbörande utskott som grund för dess sedermera av riksdagen gillade hemställan om avslag å yrkandet (se NJA II 1944 s. 269). Förslaget inrymmer dock ej motsvarande fördel, eftersom både fristen för uppsägning av optionsrätten och fristen för påkallande av ändring i arrendevillkoren satts till sex månader före arrendetidens slut. Det synes därför önskvärt att vidtaga ändring härutinnan i syfte att bringa förslaget i överensstämmelse med den förut intagna ståndpunkten. Sådan ändring kan lämpligen åstadkommas på det sätt, att de i förevarande paragrafs tredje stycke angivna fristerna minskas med en månad till fem, respektive fyra månader.

4 §.

Första stycket i denna paragraf innehåller, att det skall ankomma på jordbrukskommissionen att efter ansökning av kommunen medgiva undantag från någon av de tvingande bestämmelserna. Härutinnan avviker förslaget från 2 kap. 68 § nyttjanderättslagen, enligt vilket stadgande jämväl arrendator kan söka dispens. Då något sakligt skäl för denna avvikelse ej torde föreligga, hemställes om sådan jämkning, att förslaget i detta hänseende överensstämmer med nyttjanderättslagen.

Enligt nyssnämnda stadgande i nyttjanderättslagen kan dispens ej beviljas, med mindre arrendeavtalet innehåller förbehåll, att dispens må sökas. Detta villkor, som tydligen tillkommit i arrendatorns intresse, innebär, att innan tillstånd till avvikelse från en tvingande rättsregel må medgivas, arrendatorns samtycke därtill måste föreligga. Förslaget har i första stycket i förevarande paragraf upptagit en motsvarande föreskrift. Emellertid innehåller andra stycket ett undantag härifrån. Enligt sistnämnda stycke får dispens medgivas även i avseende å tillämnat arrendeavtal. Härigenom öppnas för kommun, som avser att upplåta ett flertal brukningsdelar genom skilda arrendeavtal, möjlighet att på en gång, innan avtalen slutas, erhålla dispens, som gäller beträffande samtliga avtal. Denna möjlighet är uppenbarligen till fördel för kommunerna och minskar i någon mån de olägenheter, som ifrågavarande lagstiftning medför för dessa. Ur en annan synpunkt möta emellertid vissa betänkligheter mot bestämmelsen i dess föreslagna lydelse. Det kan nämligen icke förutsättas, att det undantag från de tvingande stadgandena, som tillkommit under angivna förhållanden, alltid är känt för arrendatorn vid arrendeavtalets slutande. För att skydda denne mot rättsförlust synes därför erforderligt, att bestämmelsen förbindes med föreskrift, att om undantag, varom här är fråga, medgivits, det dock ej skall vara gällande, med mindre erinran därom göres i avtalet.

Förslaget till lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Förslaget lämnas utan erinran.

Ur protokollet:

Bertil Crona.

Utdrag av protokollet över jordbruksärenden, hållet inför Hans Maj:st Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 4 januari 1946.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, GJÖRES, ERLANDER, DANIELSON, VOUGT, MYRDAL, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG.

Chefen för jordbruksdepartementet, statsrådet Sköld, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets den 2 januari 1946 avgivna utlåtande över de den 23 november 1945 till lagrådet remitterade förslagen till

1) lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord samt

2) lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Efter redogörelse för utlåtandets innehåll anför föredragande departementschefen följande.

De erinringar lagrådet framställt med avseende å förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord ha synts mig böra beaktas och ha följaktligen i förslaget vidtagits därav föranledda jämkningar. Vad särskilt angår frågan om lagens tillämpningsområde torde, såsom lagrådet framhållit, vid bestämmande därav hänsyn böra tagas till att i den numera utfärdade lagen den 21 december 1945 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet begreppet kommun begagnats i en mera omfattande bemärkelse än i förevarande till lagrådet remitterade förslag. För att åstadkomma överensstämmelse härutinnan ävensom största möjliga enhetlighet i fråga om dessa båda lagars tillämpningsområden har andra stycket i 1 § blivit ersatt av två nya stycken med något ändrat innehåll. Bestämmelserna om kommunala arrenden göras därigenom tillämpliga på arrendeupplåtelse från kommunala förvaltningsenheter av alla slag, borgerliga och kyrkliga, allenast med den begränsningen att undantag göres för arrenden, som regleras av ecklesiastika arrendebestämmelser.

Utöver vad nu berörts ha i lagförslagen vidtagits vissa smärre jämkningar av redaktionell innebörd.

Föredraganden hemställer, att ifrågavarande två lagförslag, med de ändringar som angivits, måtte, jämlikt § 87 regeringsformen, genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdde hemställen förordnar Hans Maj:st Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Bengt Holmgren.
