

## Nr 14.

Ankom till riksdagens kansli den 14 mars 1946 kl. 5 em.

*Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.*

Genom en den 4 januari 1946 dagtecknad proposition, nr 12, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen 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.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehaft två i anledning av densamma väckta motioner, nr 223 i första kammaren av herr *Ericsson, Herman, m. fl.* och nr 356 i andra kammaren av herr *Pettersson* i Degerfors *m. fl.*

I motionerna, vilka äro likalydande, har hemställts, att riksdagen måtte avslå förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord samt vidtaga härav betingad ändring i förslaget till lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Beträffande de skäl som utöver vad nedan anföres återopats till stöd för de framlagda förslagen ävensom i fråga om de skäl motionärerna andragit till stöd för sina yrkanden får utskottet hänvisa till propositionen och motionerna.

### 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, Lagklarebäcks gård, agrono-

men 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, Envikens och Svartnäs, Venjans, Arjeplogs, Arvidsjaur och Gällivare socknars allmänningstyrelser, Sveriges lantbruksförbund och Riksförbundet landsbygdens folk (RLF).

## **II. Arrendebestämmelser för kommunal jord.**

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

1936 års arrendeutredning, vars betänkande legat till grund för den år 1943 antagna nya arrendelagstiftningen, hade i samband med prövning av frågan om vilka arrenden som borde falla under de sociala arrendebestämmelserna 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 upplåtelse, knappast torde te sig ändamålsenligt.

I den proposition, nr 346, varigenom förslaget till ändring av arrendelagstiftningen framlades för 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 klockarlönefastigheter, 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 klockarlönefastigheter 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 anført skäl befunnits icke böra ske.

De från städerna inkomna uppgifterna ha av utredningsmännen sammanställts i två tabeller, av vilka den förra upptar för hela riket antalet brukningsdelar och tiden för arrendeupplåtelseerna och den senare upptar länsvis arealen och värdet å den utarrenderade jordbruksjorden. Förstnämnda tabell är intagen nedan å s. 4.

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 upp-

## 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	18	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

givits 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 skolorbruk. — 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.

### 3. Utredningsmännens förslag.

#### *Förslagets 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.

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. Här om 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. — — —

Vid uppbyggnaden 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. — — —

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 särslagstiftning 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 arrendeupplåtelse 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 hygie-

niska inrättningar såsom vårdanstalter, vattenverk, renhållningsverk m. m., anläggning av idrottsplatser, koloniträdgårdar, friluftsbad, friluftservat, 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 hänvisning till vissa uppgifter i den ovan intagna tabellen anfört.

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 oobbyggda 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 åsyftas 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 arrendeupplåtelse 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 upphöran det vore, att kommunen avsåge att disponera fastigheten för tillgodoseende av något allmänkommunalt 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 undersökning 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 härefter givit en närmare motivering till sitt förslag om borttagande av den övre arealgränsen och fastställande av en nedre sådan gräns i fråga om de kommunala arrendena.

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 ovedersägligen av den räckvidd att de icke kunde utan vidare avvisas. Utredningsmännen ha därför tagit under övervägande 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 omintetgöra 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.

Sedan utredningsmännen föreslagit en förkortning i fråga om kommunala arrenden av den i 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen stadgade tiden för lämnande av meddelande om jordägarens avsikt att bryta optionsrätten samt en därmed sammanhängande ändring beträffande sagda arrenden av de i 2 kap. 54 § samma lag angivna tidsfristerna, ha utredningsmännen vidare anført.

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 hän-

syn 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 samhällseliga 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 anfört 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.

Beträffande utredningsmännens specialmotivering får utskottet hänvisa till s. 23 och 24 i propositionen.

En av de sakkunniga, fastighetsdirektören F. Persson, har i *särskilt yttrande* förklarat sig icke kunna giva sin anslutning åt utredningsmännens förslag. För motiveringen till denna avvikande mening redogöres å s. 24—27 i propositionen.

#### 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 Stockholm, 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 förefunnnes 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.

### **5. Föredragande departementschefen.**

Föredragande departementschefen, statsrådet Sköld, har i propositionen anfört:

»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 skäligen 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 an-

nan 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 skol-distrikt och fattigvårdssamhälle, kommunalförbund och landsting, ävensom församling i den mån arrendet icke är underkastat de ecklesiastiska 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 intressen kräva, att de sociala bestämmelserna gälla så snart någon del av den utarrenderade jorden ligger utom stadsplan. Utsträcket 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 ifrågavarande 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 arrendebestäm-

melserna. 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 bliva 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 läser 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 arrenden. 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 arrenden jämkas till sex respektive fem månader före arrendetidens slut. Bestämmelserna i 2 kap. 67 och 69 §§ nyttjanderättslagen böra icke göras tillämpliga på kommunala arrenden.

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

lande byggnadsplikten och skyldigheten att ersätta förbättringar ur städernas synpunkter skulle vara oskäliga. Likaså finner jag den i några av städerna avgivna yttranden framställda anmärkningen, 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 stadsgården i nyttjanderättslagen torde nämligen komma att medföra att bestämmelserna däri bleve mindre överskådliga.»

## 6. Lagrådet.

*Lagrådet* har förordat, att begreppet kommun erhåller en annan definition än i det till lagrådet remitterade förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord. Vidare har lagrådet föreslagit en formell jämkning av 2 §, vilket lagrum innehåller avvikelser för de kommunala arrendenas del i fråga om bestämmelserna i 2 kap. 50 och 51 §§ nyttjanderättslagen. Därjämte har lagrådet hemställt om vissa ändringar av de i det remitterade förslaget angivna tidsfristerna för tillkännagivande att ändring av arrendevillkoren påkallas och för hänskjutande till skiljemän av frågan om sådan ändring. Slutligen har lagrådet föreslagit en mindre jämkning av den föreslagna dispensbestämmelsen samt ett tillägg till nämnda bestämmelse av innebörd, att därest sådant undantag medgivits som bestämmelsen avser, undantaget ej skall gälla med mindre erinran därom gjorts i arrendeavtalet.

De av lagrådet sålunda gjorda anmärkningarna ha beaktats vid den slutliga utformningen av lagförslaget.

## III. Arrendebestämmelser för viss allmänningssjord.

Utredningsmännen ha införskaffat vissa uppgifter angående förekomsten av arrenden av allmänningssjord. En redogörelse härför lämnas å s. 39—45 i propositionen.

Utredningsmännen ha kommit till den uppfattningen, att de sociala arrendebestämmelserna böra göras tillämpliga på arrendeupplåtelser från fyra slag av allmänningssjord, 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.

I anslutning härtill ha utredningsmännen anført, 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 allmänningssjorden brukade ske, utvisade svar som inkommit till utredningsmännen från Sveriges häradsallmäningsförbund och styrelserna för de i 1938 års lag avsedda allmänningsskogarna 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 allmänningssjorden plögades 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 allmänningssjord 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 allmänningssjord 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 densamma, ehuru införlivning ännu ej ägt rum, liksom ock beträffande arrende av mark, vilken förvärvats av delägarna utan att införlivning med allmänningen 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 brukningsdelarna 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 upplåtelseerna i fråga. I detta sammanhang ha utredningsmännen erinrat om att, för den händelse de sociala arrendebestämmelserna gjordes tillämpliga jämväl å arrenden av all-

männingsjord, 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 brukningsdelar, därå arrendatorerna icke av jordbruket kunde erhålla sin huvudsakliga bärning.

Det av utredningsmännen framlagda förslaget till arrendebestämmelser för viss allmänningjord har i nära nog samtliga inkomna yttranden blivit tillstyrkt eller lämnat utan erinran.

*Föredragande departementschefen* har helt anslutit sig till utredningsmännens förslag om de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning å arrenden av viss allmänningjord.

*Lagrådet* har lämnat förslaget i denna del utan erinran.

#### IV. Utskottet.

Under behandlingen vid 1943 års riksdag av förslaget till ändrad arrendelagstiftning samt under förarbetena till den nu framlagda propositionen har det ansetts, att de sociala arrendebestämmelserna böra göras tillämpliga å kommunala arrenden om dessa äro att betrakta såsom permanenta.

Vissa svårigheter föreligga att avgöra, i vilken utsträckning de kommunala arrendena äro av mera varaktig art. Ehuru den i ärendet förebragta utredningen giver vid handen, att en avsevärd del av kommunernas utarrenderade jord är upplåten på korttidsarrende, framgår likväl även, att jorden i icke ringa utsträckning är utarrenderad på jämförelsevis lång tid. Det bör givetvis även beaktas, att den omständigheten i och för sig att kommun tillhörig fastighet utarrenderas endast för kort tid icke behöver innebära att marken inom en snar framtid kommer att användas för något annat ändamål än jordbruk. Kommunerna torde ofta förvärva mark långt innan frågan om markens exploatering för något kommunalt ändamål blir aktuell och sedan för alla eventualiteters skull anse försiktigheten bjuda att utarrendering sker endast för kort tid i sänder. Det torde alltså vara obestridligt, att kommunernas jordbruksfastigheter i stor utsträckning komma att förbli utarrenderade under relativt lång tid efter det kommunerna förvärvat dem.

Det bör även uppmärksammas, att, såsom utredningsmännen och föredragande departementschefen framhållit, kommunala arrenden, även om de icke kunna sägas vara permanenta i samma mening som de i 2 kap. 49 §

nyttjanderättslagen avsedda arrendena, likväl förete den likheten med sistnämnda arrenden att jordägaren endast mycket sällan brukar fastigheten själv.

Utredningen i ärendet utvisar, att den ställning som de kommunala arrendatorerna inneha ofta är mycket svag. I viss utsträckning förekomma otvivelaktigt för arrendatorerna oförmånliga arrendevillkor, som icke kunna anses i högre grad motiverade av de allmänna intressen som kommunerna ha att tillgodose.

Ur nu berörda synpunkter framstår det således såsom önskvärt, att arrendatorer av kommunal jord komma i åtnjutande av de förmåner som de sociala arrendebestämmelserna innebära. Fråga uppkommer då, huruvida och i vad mån detta önskemål kan tillgodoses utan att kommunernas berättigade intressen trädas för nära. Vid undersökning angående detta spörsmål bör hållas i sikte dels att tillämpningsområdet för en lagstiftning i ämnet ej behöver omfatta alla kommunala jordbruksfastigheter och dels att de sociala arrendebestämmelserna kunna modifieras i fråga om de kommunala arrendena. I det följande skall med beaktande av vad nu anförts undersökas, huruvida det genom propositionen framlagda förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord, eventuellt med en eller annan jämkning, kan anses medföra orättmätigt intrång i kommunernas intressen.

Vad till en början angår den föreslagna lagens tillämpningsområde erfordras, att arrendet för att lagen skall bli tillämplig därå skall avse »brukningsdel». Begreppet brukningsdel förekom icke i utredningsmännens lagförslag, som endast uppställde kravet på att arrendet skulle omfatta odlad jord med viss minimiareal. Användandet av begreppet brukningsdel, varigenom överensstämmelse vunnits med stadgandet i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen, innebär givetvis en begränsning av den föreslagna lagens tillämpningsområde i förhållande till vad de sakkunniga föreslagit.

Med hänsyn till kommunernas intresse att fritt kunna disponera den jord som ligger inom stadsplanelagt område har Kungl. Maj:t föreslagit, att sådan jord i princip skall vara undantagen från lagens tillämpning. Nämnda undantag är enligt utskottets mening välmotiverat. I det fall att arrendejorden ligger delvis inom och delvis utom stadsplan föreslås lagen skola tillämpas å arrendet. Enligt utskottets mening skulle en bättre avvägning mellan kommunernas och arrendatorernas intressen åstadkommas genom att lagen icke göres tillämplig i sistnämnda fall. Kommunernas anspråk på att snabbt kunna disponera stadsplanelagd mark för det i stadsplanen angivna ändamålet gör sig gällande med sådan styrka, att all mark som ligger inom stadsplan bör undantagas från tillämpning av sociala arrendebestämmelser.

Stadsplan kan upprättas — förutom för stad — jämväl för stadsliknande samhällen å landet. Är större byggnadsverksamhet att förvänta inom område, hörande till den egentliga landsbygden, skall om plan för byggnadsverksamheten erfordras upprättas byggnadsplan. Byggnadsplan, som i lik-

het med stadsplan skall utmärka och till gränserna angiva de för olika ändamål avsedda områden som ingå i planen samt innehålla ytterligare bestämmelser angående områdenas bebyggande och användande i övrigt, får anses utgöra en motsvarighet för den egentliga landsbygdens del till stadsplanen i städer och stadslänkande samhällen. Samma skäl som motivera, att kommun tillhörig utarrenderad fastighet som helt eller delvis ligger inom fastställd stadsplan undantages från den föreslagna lagens tillämpningsområde, föranleda enligt utskottets mening till att sådant undantagande sker även beträffande fastighet som till någon del ligger inom fastställd byggnadsplan.

Utskottet övergår härnäst till frågan, huruvida de sociala arrendebestämmelserna med de modifikationer som föreslås i propositionen kunna anses innebära ett oskäligt betungande av kommunerna.

Vad till en början angår föreskrifterna om minimitid hade utredningsmännen föreslagit, att densamma skulle liksom vid de i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen angivna arrendena sättas till fem år. Likaså skulle enligt utredningsmännens förslag i fråga om optionsrätten denna avse nytt arrende för en tidrymd av samma längd. I propositionen föreslås emellertid, att berörda tider skola sättas till ett år. Denna betydelsefulla ändring av utredningsmännens förslag innebär en påtaglig lättnad för kommunerna. Såsom föredragande departementschefen anför, torde det ha varit stadgandet att förenämnda tider skulle utgöra fem år som under remissbehandlingen av utredningsmännens förslag framkallat de allvarligaste betänkligheterna mot den ifrågasatta lagstiftningens genomförande.

Jordägare äger rätt att bryta arrendators optionsrätt bland annat därest det på grund av särskilda förhållanden måste anses medföra påtagligt men för jordägaren att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. Denna föreskrift torde, såsom i propositionen framhålles, bli tillämplig för det fall att kommun önskar använda utarrenderad jord för något kommunalt behov eller exploatering till bostads- eller industribbyggelse.

Det föreliggande förslaget synes i betraktande av vad nu anförts väl tillgodose kommunernas berättigade önskemål att i fall av behov snabbt kunna taga i anspråk utarrenderad mark för allmänt ändamål. Det synes sålunda utskottet föga antagligt, att arrendator av kommunal jord, såsom motionärerna göra gällande, genom utnyttjande av sin optionsrätt skulle kunna tvinga kommunen att utgiva oskälig ersättning för att undvika avbräck i exploateringsverksamheten.

Den förköpsrätt som tillkommer optionsberättigad arrendator torde bli av ringa praktisk betydelse och läser icke kunna förorsaka kommunerna några olägenheter.

Den sociala arrendelagstiftningen ålägger jordägaren en avsevärd byggnadsskyldighet. Bestämmelserna härom äro — liksom övriga sociala arrendebestämmelser med visst undantag — av tvingande karaktär. Vissa rörande arrenden i allmänhet gällande bestämmelser skola vara tvingande i fråga om de sociala arrendena. De viktigaste av dessa senare bestämmelser äro de som reglera arrendatorns rätt till ersättning för förbättringsarbeten. I den

föreliggande propositionen ha inga modifikationer föreslagits i fråga om de kommunala arrendena i bestämmelserna om byggnadsskyldighet och plikt att ersätta förbättringsarbeten. Det torde icke kunna förnekas, att dessa förpliktelser, om de skulle gälla utan undantag, i vissa fall kunde framstå såsom betungande för kommunerna. Härutinnan bör emellertid beaktas den möjlighet att erhålla dispens från en eller flera av de sociala arrendebestämmelserna, som föreligger enligt nyttjanderättslagen och som enligt 4 § i det framlagda förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord med viss modifikation i för jordägaren förmånlig riktning skall tillämpas även beträffande de kommunala arrendena.

De sociala arrendebestämmelser, som icke behandlats här ovan, torde icke lända kommunerna till förfång.

Vad nu anförts giver enligt utskottets mening vid handen, att det framlagda förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord med de jämkningar i fråga om tillämpningsområdet som utskottet enligt vad ovan framhållits anser lämpliga icke torde komma att medföra några nämnvärda olägenheter för kommunerna.

Ehuru såsom ovan anförts minimitiden för arrendeupplåtelse i nämnda lagförslag satts kortare än den arrendetid som hittills i många fall tillämpats i fråga om kommunala arrenden, torde det kunna förväntas, att kommunerna även i fortsättningen komma att vara villiga att upplåta jord på arrende för längre tid än ett år.

Utskottet är alltså berett att godtaga lagförslaget med de jämkningar som förut nämnts.

Förslaget om de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning på arrenden av viss allmänningjord föranleder ingen erinran från utskottets sida.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen måtte med avslag å motionerna I: 223 och II: 356 och med förklaring att riksdagen funnit vissa ändringar böra vidtagas i det genom propositionen nr 12 framlagda förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord antaga följande förslag till

*(Kungl. Maj:ts förslag.)*

*(Utskottets förslag.)*

### 1) L a g

**med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord.**

Härigenom förordnas som följer.

#### 1 §.

Upplåtes kommun tillhörig jord,      Upplåtes kommun tillhörig jord,  
som till någon del ligger utom fast-      som i sin helhet ligger utom fast-  
ställd stadsplan, på arrende för jord-      ställd stadsplan eller byggnadsplan,

*(Kungl. Maj:ts förslag.)*

bruksändamål 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.

*(Utskottets förslag.)*

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.

## 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 förbliva 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

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

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 erhöll 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 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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

**2) L a g****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 egendom<sup>1</sup> 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 allmänningsskogar 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 avtalet, därest vid arrendetidens utgång arrendatorn, eller ock arrendatorn samt före honom någon av hans föräldrar, brukat fastigheten under sammanlagt minst tio år.

<sup>1</sup> Senaste lydelse se 1943:883.



(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 § 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 §§ 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.

---

Stockholm den 12 mars 1946.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

---

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar *Norman*, *Holmbäck\**, *Löfvander\**, *Hage\**, *Sten*, fröken *Andersson*, herrar *Nils Elowsson* och *Hagman\**;

från andra kammaren: herrar *Olovson* i Västerås, *Hellbacken*, *Hermansson*, *Hedlund* i Rådom\*, *Andersson* i Gisselås\*, *Lundberg*, *Andersson* i Alfredshem och *Jacobsson* i Igelsbo.

---

\*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

---

### Reservationer:

- 1) av herr *Hage*;
- 2) av herr *Sten*;
- 3) av herr *Hellbacken*, som anfört:

De av utskottet föreslagna ändringarna av förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord innebära en inskränkning i tillämpningsområdet för den föreslagna lagen i två hänseenden.

Under det att enligt Kungl. Maj:ts förslag arrende av brukningsdel som ligger delvis inom och delvis utom fastställd stadsplan skall omfattas av bestämmelserna i lagen, skall enligt utskottets förslag sådant arrende vara undantaget från lagens tillämpning. Vidare skall enligt utskottets förslag vad som föreslagits i fråga om mark som åtminstone delvis ligger inom fastställd stadsplan tillämpas även beträffande mark som helt eller till någon del är belägen inom fastställd byggnadsplan.

De av utskottet sålunda föreslagna ändringarna komma att medföra, att från lagens tillämpning komma att undantagas en betydande mängd arrenden, som kunna anses vara av varaktig art och i fråga om vilka stort behov föreligger för arrendatorn att erhålla en starkare ställning i förhållande till jordägaren-kommunen. Den utarrenderade mark som genom dessa ändringar skulle komma att undantagas från lagens tillämpning är oftast av sådan beskaffenhet att kommunernas intresse att fritt disponera marken för kommunala ändamål här framträder med förhållandevis liten styrka. Särskilt i de fall, då endast en mycket liten del av arrendefastigheten ligger inom stadsplan eller byggnadsplan, måste det av utskottet framlagda förslaget medföra mycket otillfredsställande konsekvenser.

Att jämställa byggnadsplan med stadsplan är för övrigt ur andra synpunkter icke följdriktigt. I förhållande till stadsplan utgör byggnadsplanen endast en förenklad plan för bebyggelse. Den rättsverkan som tillkommer en byggnadsplan är mera inskränkt än den som en stadsplan medför. Såsom departementschefen anfört är fastställandet av byggnadsplan närmast att betrakta som en förberedande åtgärd för marks bebyggande.

Genomförandet av de utav utskottet föreslagna ändringarna skulle medföra vidsträckta möjligheter för kommunerna att kringgå bestämmelserna i lagen. Kommunerna skulle genom att söka åstadkomma, att endast en mindre remsa eller ett litet hörn av en utarrenderad jordbruksfastighet lades under stadsplan eller byggnadsplan, kunna undvika att arrendet av fastigheten bleve underkastat lagens stadganden. Vad angår undantaget från lagens tillämpning av mark som ingår i byggnadsplan bör bemärkas, att upprättandet

av sådan plan ofta icke torde vara förenat med några större svårigheter eller mera betydande tidsutdräkt. Därest lagförslaget antages med den av utskottet förordade utformningen, beredes även möjlighet för kommun att genom sammanslagning av bruksningsdel, som helt ligger utom stadsplan eller byggnadsplan, med äga belägen inom planen, undandraga arrendet av bruksningsdelen från de föreslagna arrendebestämmelserna.

Under hänvisning till vad sålunda anförts hemställes,

att riksdagen måtte antaga Kungl. Maj:ts förslag till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord oförändrat.

4) av herrar *Norman, Olovson* i Västerås och *Lundberg*, vilka ansett att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

I samband med behandlingen vid 1943 års riksdag av förslaget till reviderad arrendelagstiftning yttrade tredje särskilda utskottet i sitt av riksdagen härutinnan godkända utlåtande, att särskild utredning borde komma till stånd angående tillämpning av de sociala arrendebestämmelserna å sådana arrenden av kommunal jord vilka besutte en mera varaktig karaktär. Detta uttalande gjordes med klar insikt om att de sociala arrendebestämmelserna icke borde tillämpas å mer eller mindre tillfälliga utarrenderingar av jord som kommunerna förvärvat för att inom en nära framtid kunna använda för speciella kommunala ändamål.

I det av särskilda utredningsmän utarbetade förslag som legat till grund för den nu föreliggande propositionen beaktades icke i tillräcklig grad detta kommunernas legitima behov att snabbt kunna disponera mark som anskaffats för sådant ändamål som nyss nämnts. Däremot innebär Kungl. Maj:ts förslag genom sänkningen av minimitiden för arrendeupplåtelse från av utredningsmännen föreslagna fem år till ett år en eftergift åt kommunernas intresse. Ytterligare har detta intresse beaktats av utskottet genom den föreslagna inskränkningen av lagens tillämpningsområde.

Det av utskottet framlagda förslaget innebär sålunda en kompromiss, som emellertid icke kan anses såsom en tillfredsställande lösning av det föreliggande lagstiftningsproblemet för vare sig kommunerna eller arrendatorerna.

Sett från kommunernas synpunkt kommer förslaget — även med de ovan anmärkta jämkningarna — att medföra påtagliga olägenheter. Jämväl mark som ligger utanför stadsplan eller byggnadsplan kan komma att hastigt behöva tagas i anspråk för kommunalt ändamål. Även en ettårig arrendetid kan då lägga hinder i vägen för kommunens exploateringsverksamhet. Men vida betänkligare än den ettåriga minimitiden är den byggnadsskyldighet och den skyldighet att utgiva ersättning för förbättringsarbeten som enligt förslaget skall åvila kommunerna. Det måste vara uppenbart olämpligt att föreskriva dylika skyldigheter i fråga om fastigheter, som förvärvats i direkt syfte att efter en kortare tids förlopp användas för annat ändamål än jordbruk och

som under tiden innan de tagas i anspråk för sådant ändamål utarrenderas endast för att marken icke skall ligga helt oanvänd. Att nedlägga betydande kostnader å byggnader som endast mera tillfälligt komma att nyttjas för jordbruksändamål måste under alla omständigheter betraktas såsom national-ekonomiskt förkastligt. Vad nu sagts gäller naturligtvis även i fråga om kostnader för förbättringsarbeten å dylika fastigheter.

I fråga om de arrenden av kommunal jord som äro av mera permanent karaktär kunna några berättigade invändningar från kommunernas sida icke resas mot att de sociala arrendebestämmelserna bliva tillämpliga. Någon anledning finnes emellertid icke att beträffande dessa arrenden uppställa regler som avvika från dem som innefattas i de sociala arrendebestämmelserna. Genom sänkningen av minimitiden för arrendeupplåtelse från fem till ett år komma emellertid ifrågavarande arrendatorer i en avsevärt sämre ställning än innehavare av sådana arrenden som avses i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen.

Av nu anförda skäl kan utskottet icke tillstyrka lagförslaget.

En av de sakkunniga som biträtt förenämnda utredningsmän har föreslagit, att föreliggande lagstiftningsproblem löses på så sätt, att genom lämpliga tilläggsbestämmelser till nuvarande arrendelagstiftning möjlighet införes för vederbörande att beträffande ett visst kommunalt arrende, efter prövning av den myndighet, som kan finnas lämplig för ändamålet, utverka förordnande därom, att å arrendet i fråga jämväl skall tillämpas någon eller några av de sociala arrendebestämmelserna. Denna utväg har icke vunnit anslutning från Kungl. Maj:ts sida. Enligt utskottets mening är det emellertid önskvärt, att förnyad omprövning sker huruvida denna utväg kan anses framkomlig. Även andra utvägar böra prövas för att nå fram till en lagstiftning, som å ena sidan lämnar avtalsfrihet beträffande utarrendering av mark som kommunerna anskaffat för andra ändamål än jordbruksdrift och å andra sidan tillförsäkrar arrendatorer av mera permanenta kommunala arrenden i huvudsak samma förmåner som gälla i fråga om de arrenden som avses i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen.

Förslaget om de sociala arrendebestämmelsernas tillämpning på arrenden av viss allmänningjord föranleder ingen erinran från utskottets sida.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen måtte med bifall till motionerna I: 223 och II: 356

1) avslå det genom propositionen framlagda förslaget till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord; samt

2) med förklaring att riksdagen funnit viss ändring böra vidtagas i det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom för sin del antaga följande förslag till

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

Häri genom förordnas, att 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom<sup>1</sup> 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 bruksningsdel, 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 allmänningsskogar 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, jordavsondring eller avstyckning skilda områden av samma hemman eller lägenhet betraktas såsom en fastighet.

Stadgandena i — — — huvudsakliga bärgning.

Vad i — — — eller fideikommiss.

Denna lag — — — (lika med Kungl. Maj:ts förslag) — — — lagens ikraftträdande.

B. att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville låta verkställa ytterligare utredning i vad mån och på vad sätt de sociala arrendebestämmelserna kunna göras tillämpliga å sådana arrenden av kommunal jord som äro av mera permanent art samt att Kungl. Maj:t måtte för riksdagen framlägga det förslag vartill utredningen må föranleda.

<sup>1</sup> Senaste lydelse se 1943:883.