

Nr 13.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående provisorisk lagstiftning mot oskälig arrendestegring.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 73, vilken behandlats inom andra lagutskottet, har herr *Johanson* i Norrköping m. fl. yrkat, »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om utarbetande av förslag till provisorisk lagstiftning mot oskälig arrendestegring och att detta förslag måtte föreläggas innevarande års riksdag för prövning».

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för detta yrkande, får utskottet hänvisa till motionen.

I 2 kapitlet 49—69 §§ *lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom*, vilket kapitel bär överskriften »Om arrende», inrymmas särbestämmelser om vissa arrenden, de s. k. sociala arrendena. Under dessa bestämmelser faller enligt 49 § arrende av brukningsdel, som omfattar högst 50 hektar odlad jord, såvida brukningsdelen äges av person eller samfällighet av i lagrummet närmare angivet slag och är av viss beskaffenhet. I 51 § föreskrives, att om arrendet gäller för viss tid, arrendatorn vid tidens utgång äger rätt till nytt arrende för en tid av fem år. Dylig optionsrätt får arrendatorn sedan utöva vid varje ny periods utgång. Om jordägaren och arrendatorn icke kunna nå överenskommelse om arrendevillkoren med avseende å sådant förlängt arrende, skola enligt 54 § dessa bestämmas av skiljemän. Därest icke mellan parterna träffats skiljeavtal, fungerar jämlikt 55 § vederbörande jordbrukskommission som skiljenämnd. I 58 § stadgas, att om i orten inträffar allmän svårare missväxt, arrendatorn äger njuta skälig nedläggning i arrendeavgiften.

För utövande av uppsikt å jordbruk enligt vanhävdslagstiftningen finnes jämlikt 4 § *lagen den 27 juni 1927 angående uppsikt å vissa jordbruk* en jordbrukskommission för varje hushållningssällskaps område.

I anledning av den prisstegring, som inträdde i samband med 1914—1918 års världskrig, tillkommo vissa under de närmaste efterkrigsåren fram till den 1 mars 1923 gällande lagregler till förhindrande av oskälig arrendestegring. Sedermera har i anledning av väckta motioner frågan om reglering och maximering av arrendeavgifterna varit föremål för riksdagens prövning åren 1930, 1932 samt 1934—1936. Vid 1942 års riksdag antogs lag om jämkning av arrendeavtal i vissa fall. I fråga om före den 1 september 1940 slutna arrendeavtal medgav denna lag rätt för arrendatorn att under angivna omständigheter påfordra skälig jämkning av arrendeavgiften, då denna till

Bihang till riksdagens protokoll 1947. 9 saml. 2 avd. Nr 13.

minst hälften utgjordes av jordbruksalster, samt även i vissa fall, då avgiften beräknades med ledning av värdet å dylika produkter. I sammanhang med ändring och förlängning av prisregleringslagen vid 1943 års riksdag behandlades även frågan om priskontroll å arrendeavgifter, varvid föredragande departementschefen, statsrådet Wigforss, yttrade, att om förhållandena skulle nödvändiggöra en statlig priskontroll med avseende å arrenden, denna fråga borde göras till föremål för specialreglering. Detta uttalande lämnades av riksdagen utan erinran. För frågans historik i nu angivna delar får utskottet hänvisa till den redogörelse, som lämnats i utskottets utlåtande nr 37 vid 1943 års riksdag (s. 2—7).

Vid 1943 års riksdag hemställdes i likalydande motioner, nr 62 i första kammaren av herr Persson m. fl. samt nr 61 i andra kammaren av herr Nilson i Spånstad m. fl., att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om åtgärder snarast möjligt för att förhindra oskäligen arrendestegring.

I sitt över motionerna avgivna utlåtande, nr 37, fann utskottet det vara lämpligast, att man avvaktade den proposition om ändring i arrendelagstiftningen, som sedermera avlämnades vid riksdagens höstsession och som kom att ligga till grund för de förut återgivna nu gällande lagreglerna. Under hänvisning till ovannämnda departementschefsuttalande i samband med prisregleringslagens omarbetning och förlängning förklarade sig utskottet förutsätta, att Kungl. Maj:t ägnade uppmärksamhet åt förevarande spørsmål samt, därest förhållandena skulle nödvändiggöra ett ingripande på detta område i lagstiftningsväg, innan frågan om revisionen av arrendelagstiftningen erhållit sin slutliga lösning, vidtog de åtgärder, som kunde anses erforderliga.

Utskottets hemställan, att motionerna icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd, bifölls av denna.

I den vid samma riksdags höstsession avlämnade propositionen, nr 346, med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m. m. yttrade föredragande departementschefen, statsrådet Pehrsson-Bramstorp, bland annat följande:

För egen del är jag knappast benägen att betrakta ett tvångsingripande i legans bestämmande såsom något från principiell synpunkt förkastligt, även om ett sådant ingripande självfallet i viss mån inskränker den enskilde jordägarens rörelsefrihet. Tydligt är att möjligheten för arrendevillkorens omprövning genom skiljemannaförfarande kan innebära ett visst skydd för arrendatorn, därest omständigheterna äro sådana, att denne i händelse av fritt avtal skulle ha befunnit sig i beroende ställning. Ävenledes äro fall tänkbara, där det ligger i jordägarens intressen att en opartisk uppskattning av legans belopp kan verkställas.

Tredje särskilda utskottet uttalade i sitt utlåtande, nr 2, i anledning av propositionen sitt gillande av den föreslagna anordningen, att arrendevillkoren skulle vid oenighet mellan parterna kunna bestämmas genom skiljemän.

1942 års lag om jämkning av arrendeavtal ersattes påföljande år av lagen den 5 mars 1943 om jämkning av arrendeavtal i vissa fall. Denna lag, vilken utformats i överensstämmelse med den tidigare lagen, åsyftade dock endast arrendeavtal, enligt vilka arrendet till minst hälften skulle utgöras genom avlämnande av mjölk och smör. Den nya lagen, som ursprungligen avsåg allenast arrendeavgifter för år 1943, kom genom särskilda lagar att utsträckas att gälla avgifterna även för åren 1944 och 1945 men avser icke avgifter för tid därefter.

Genom infogande i prisregleringslagen av en ny paragraf, 1 a §, utvidgades vid 1945 års riksdag nämnda lag till att omfatta bland annat också vissa i 1 kap. 7 § nyttjanderättslagen angivna begränsade nyttjanderätter till fast egendom. Därvid sattes emellertid icke i fråga att prisreglera även arrendeavgifterna.

Efter framställning av 1942 års jordbrukskommitté uppdrog Kungl. Maj:t i skrivelse den 9 oktober 1942 åt statens livsmedelskommission att verkställa en undersökning av jordbruksarrendenas utveckling. Kommissionen avlämnade sedermera ett den 15 april 1944 dagtecknat stencilerat betänkande om jordbruksarrendenas utveckling och arrendejordbrukens lönsamhet.

Undersökningen omfattade sådana arrenden, beträffande vilka kontrakten omskrivits eller förnyats under tiden 1938—1942. Materialet insamlades genom att vederbörande arrendatorer tillställdes ett frågeformulär, som de hade att ifylla och insända. I formulären skulle lämnas uppgifter angående bl. a. arrendevillkoren i såväl det äldre som det vid uppgiftslämnandet gällande under något av åren 1938—1942 slutna kontraktet. Antalet arrenderade brukningsdelar, varifrån uppgifter bearbetades, motsvarade något över 11 procent av det totala antalet arrenderade brukningsdelar i landet enligt 1937 års jordbruksräkning.

Ur betänkandet skola här återgivas utdrag av två tabeller:

Tabell 10. Kontant årligt arrende per brukningsdel och per hektar jordbruksjord, med specifikation på områden och storleksgrupper.

Ä g a r e t y p	Kontant arrende per brukningsdel			Kontant arrende per ha jordbruksjord		
	Nuvarande kontrakt, kronor	Förutvarande kontrakt, kronor	Index, om »förutvarande kontrakt» sättes = 100	Nuvarande kontrakt, kronor	Förutvarande kontrakt, kronor	Index, om »förutvarande kontrakt» sättes = 100
Staten	1 100	866	127	57,4	44,7	128
Ecklesiastik myndighet....	1 273	894	142	57,7	39,9	144
Civill myndighet eller stiftelse	1 263	1 149	110	68,7	62,6	110
Bolag.....	470	422	111	49,1	44,1	111
Fideikommiss	1 375	1 188	116	57,3	49,0	117
Enskild ägare	1 234	1 082	114	57,7	51,2	113
Samtliga	1 123	943	119	57,6	48,4	119

Tabell 11. Kontant årligt arrende per brukningsdel och per hektar jordbruksjord, med specifikation på områden och storleksgrupper.

Område, storleksgrupp	Kontant arrende per brukningsdel			Kontant arrende per ha jordbruksjord		
	Nuvarande kontrakt, kronor	Förutvarande kontrakt, kronor	Index, om förutvarande kontrakt sättes = 100	Nuvarande kontrakt, kronor	Förutvarande kontrakt, kronor	Index, om förutvarande kontrakt sättes = 100
Södra och mellersta Sveriges slättbygder.						
0—10 ha åker	413	358	115	61,6	52,5	117
10—30 » »	1 209	983	123	59,1	49,7	119
30—50 » »	2 656	2 081	128	62,3	50,3	124
50— » »	5 925	4 746	125	60,6	49,8	122
Samtliga	1 629	1 325	123	60,6	50,1	121
Södra och mellersta Sveriges skogs- och dalbygder.						
0—10 ha åker	306	279	110	54,7	48,7	112
10—30 » »	863	760	114	48,4	42,3	114
30—50 » »	1 892	1 726	110	46,3	41,9	111
50— » »	3 888	3 484	112	44,0	38,8	113
Samtliga	617	556	111	49,2	43,6	113
Norra Sverige.						
0—10 ha åker	205	186	110	48,2	43,0	112
10—30 » »	558	499	112	36,4	32,5	112
30—50 » » .....	.	.	.	.	.	.
50— » » .....	.	.	.	.	.	.
Samtliga	246	222	111	44,6	39,7	112
Hela riket.						
0—10 ha åker	330	294	112	56,9	49,8	114
10—30 » »	1 086	904	120	55,9	47,5	118
30—50 » »	2 499	2 009	124	59,4	48,9	121
50— » »	5 608	4 553	123	58,6	48,5	121
Samtliga	1 123	943	119	57,6	48,4	119

Av kommissionens kommentar till dessa tabeller inhämtas, att arealen jordbruksjord erhållits genom att till åkerarealen addera ängsarealen efter viss reduktion av denna. I de kontanta arrendena inräknades även sådana betalningar, som utsatts in natura att lösas enligt markegång. Därvid användes som värdeuppgifter för förutvarande kontrakt 1938 års markegångstaxa och för nuvarande 1942 års taxa för respektive län.

Vidare anföres i kommentaren:

Tabellerna visa, att någon egentlig skillnad i de gällande kontrakten icke förefinnes mellan de olika slagen av arrenden. De skillnader, som före-

komma, torde tillräckligt förklaras av den skilda regionala fördelningen. Däremot förekomma beträffande tidigare kontrakt ganska stora olikheter. De ekklesiastiska arrendena visa sålunda här väsentligt lägre kontantarrenden än övriga typer; vid bedömandet av denna uppgift torde man dock erinra sig, att dessa arrenden ha haft synnerligen långa kontrakt. Höjningen i kontantarrendet blir därigenom olika för olika typer av arrenden och uppgår i genomsnitt till nära 20 procent. Till en del innesluter dock denna höjning en avlösning av övriga prestationer.

Beträffande tabell 11 är ytterligare att tillägga, att någon större skillnad i kontantarrende icke synes föreligga för olika stora brukningsdelar, medan däremot en tydlig regional olikhet förefinnes. De högre taxeringsvärdena för fastigheter på slättbygderna kräva, som väntat, högre arrenden.

Av livsmedelskommissionen upprättade promemorior angående jordbrukarnas kontanta inkomster och utgifter under åren 1938 och 1940—1944 finnas fogade såsom bilagor vid propositionerna till 1942—1946 års riksdagar angående åtgärder i prisreglerande syfte på jordbrukets område (1942 nr 319, 1943 nr 246, 1944 nr 253, 1945 nr 303 och 1946 nr 267). Kommissionens promemoria avseende 1945 torde publiceras i Jordbruksekonomiska uppgifter 1947: 3. I dessa promemorior lämnas upplysningar om jordbrukets kontanta utlägg under nämnda år för bl. a. posten »arrenden och kontanta undantagsförmåner», ävensom angående jordbrukets totala inkomster och utgifter samt dess nettointäkter under samma tid.

I Statistiska meddelanden serie a band VI: I har statistiska centralbyrån publicerat en undersökning med titeln »Priser och taxeringsvärden å jordbruksfastigheter 1/1 1938—30/6 1944». Publikationen belyser utvecklingen av jordpriserna under angivna tid.

Utskottet får hänvisa till de nämnda undersökningarna.

Motionärerna ha föreslagit, att riksdagen skulle hemställa om utarbetande av en provisorisk lagstiftning till förhindrande av oskäligen stegring av arrendeavgifterna. Lagstiftningen har tänkts skola få samma form som gällande hyresregleringslag. I motionen har föreslagits, att jordbrukskommissionerna skulle i fråga om arrenden utöva de funktioner, som enligt sistnämnda lag åvila hyresnämnderna. *Utskottet.*

Frågan om att införa priskontroll å arrendeavgifter har som framgår av vad ovan sagts vid olika tillfällen under det andra världskriget varit föremål för statsmakternas uppmärksamhet. Tillräckliga skäl ha dock icke ansetts föreligga för en generell lagstiftning i dylikt syfte. Motionärerna mena nu, att den fria prisbildning, som fått råda vid bestämmande av arrendelehan, lett till oskäligen prisstegringar. Tillgången på brukningsdelar, som utbjudas på arrende, har delvis som en följd av 1943 års arrendelagstiftning minskats, medan efterfrågan är livlig. Till belysning av prisutvecklingen ha i motionen som exempel anförts de höjningar, vilka lehan för 13 arrendegårdar av olika storlek inom Östergötlands län undergått under senare tid.

De anförda exemplen medge icke några bestämda slutsatser. För en bedömning av det skäliga eller oskäliga i dessa arrendestegringar är det nämligen nödvändigt att äga tillgång till en rad andra uppgifter om förhållandena å arrendegårdarna utöver de av motionärerna lämnade, t. ex. rörande byggnadernas tillstånd och skick vid tillfällena för de olika arrendeavtalens slutande. Om man emellertid bortser härifrån, skulle exemplen i motionen utvisa, att i fråga om de nio arrendegårdar, för vilka jämförbara uppgifter föreligga, prisnivån för arrendeavgiften från åren 1936—1940 till åren 1942—1946 stigit med icke fullt en tredjedel. Att en sådan stegring i verkligheten inträffat, motsäges icke utan snarare bestyrkes av andra kända omständigheter.

Från 1938 till 1945 ha de kontanta utgifterna för jordbruk i södra och mellersta Sveriges slättbygder stigit med 64 procent. I förhållande till denna totala utgiftstegring, som för övrigt mer än till fullo uppväges av ökade kontanta inkomster, är den höjning av arrendeprisnivån, som av allt att döma inträffat, fullt förklarlig. Sistnämnda höjning, som kan förutsättas ungefär motsvara ändringarna i jordvärdena, synes därför icke vara av den art, att med hänsyn härtill en reglering av arrendepriserna nu är motiverad.

I motionen göras jämförelser mellan arrenden och hyror. Beträffande hyrorna har man icke velat tillåta en höjning motsvarande penningvärdets fall och fastighetsvärdenas stegring. Det måste emellertid fastslås, att omständigheterna i fråga om arrende i detta hänseende icke äro jämförbara med vad gäller i hyresförhållanden. Vid uthyrning av bostadslägenheter är nämligen ur hyresgästens synpunkt fråga om en nyttighet för konsumtionsbruk. För arrendatorn utgör däremot den arrenderade jorden främst en produktionsfaktor av grundläggande betydelse för hans jordbruksrörelse, även om han genom arrendeavtalet också tillförsäkras bostad för sig och sin familj. Prusbildningen i fråga om bostäder, som äro nyttigheter, varav varje samhällsmedlem är i oundgängligt behov, och i fråga om jord såsom en för drivande av rörelse erforderlig produktionsfaktor måste ske efter olika och icke fullt jämförbara linjer.

Även andra olikheter mellan arrende och hyra kunna påvisas, såsom att enskilda jordägare kunna tillgodogöra sig jorden på annat sätt än genom upplåtelse med nyttjanderätt till annan person, en möjlighet, som i regel icke står hyresvärd till buds. På grund härav torde införandet av prisreglering av arrenden, därest arrendeavgifterna komme att bestämmas alltför lågt i förhållande till värdet av vad jorden enligt jordägarens mening kan producera, leda till att jordägare i stället för att arrendera ut jorden mot en låg arrendeavgift söka tillgodogöra sig jordens kapitalvärde genom att själva bruka den.

På grund av vad nu anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 20 mars 1947.

På andra lagutskottets vägnar:

ÅKE HOLMBÄCK.

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Holmbäck, Linder, Wistrand, Forslund, Löfvander, Hage, fröken Andersson och herr Nils Elowsson;

från andra kammaren: herrar Olovson i Västerås, Ryberg, Hermansson, Holm, Andersson i Gisselås, Andersson i Eskilstuna, Lundberg och fru Sandström*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

- 1) av herr *Hage*; samt
 - 2) av herr *Lundberg*.
-

Iduns tryckeri, Esselte ab. Stockholm 1947
716447