

Nr 18.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående ändring av bestämmelserna i 2 kap. 52—54 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

I en inom andra kammaren väckt motion, nr 172, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har herr *Hammarlund* hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om förslag till vissa i motionen närmare angivna ändringar av 2 kapitlet 52—54 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Med utgångspunkt från ett nyligen avgjort rättsfall föreslår motionären, att då innebörden av begreppet arrendevillkor av rättsfallet att döma är oklar och då av praktiska skäl mindre ändringar av arrendeområdets omfattning böra inrymmas i begreppet, lagtexten under sagda 54 § förtydligas i sådan riktning. En konsekvens av detta förslag blir enligt motionären att begreppet optionsrätt ej kan tolkas så snävt, att vid dess utövande icke ens den obetydligaste ändring av arrendeområdets gränser medgives, utan får den mer naturliga betydelse, som i 53 § ovan nämnda kapitel uttryckts med orden: »kvarsitta å fastigheten».

Motionären anför vidare:

I sådana fall, då jordägaren ej vill förmena arrendatorn rätten att kvarsitta å fastigheten men däremot önskar genomföra en mer eller mindre ingripande förändring av dess ägoinnehåll, synes det innebära större våld än nöden kräver, att arrendatorn skall behöva förklaras helt förlustig rätten till nytt arrende för att regleringen skall kunna genomföras, om arrendatorn motsätter sig den. Det torde vara möjligt att i lagen införa en bestämmelse om att arrendatorn i sådant fall har optionsrätt i fråga om de ägor, som icke undantagas från arrendet. Efter en sådan ändring skulle kraven på beviskraft i fråga om ändamålsenligheten av en önskad reglering kunna reduceras, eftersom eventuella betänkligheter däremot med hänsyn till det tillspetsade alternativet optionsrätt eller icke optionsrätt då skulle bortfalla.

Då arrendevillkoren böra bestämmas av skiljenämnd även beträffande arrenden, där arrendeområdets omfattning ändrats genom domstolsutslag, synes nödigt att i 54 § införa en bestämmelse härom. För denna bör ej gälla någon tidsbegränsning, enär alternativet, att arrendevillkoren skola förbli oförändrade, om ärendet ej inom förelagd tid hänskjutes till skiljemän, ej lämpligen kan tillämpas på ett arrendeområde, som kanske avsevärt avviker från det gamla.

Motionären hemställer även om en förkortning av den i förutnämnda 52 och 53 §§ gjorda tidsbestämningen av ett år före arrendetidens utgång till sex möjligen åtta månader före arrendetidens utgång med därav föranledda jämkningar av tidsangivelserna i påföljande 54 §.

Beträffande vidare skäl, som anförts till stöd för motionärens hemställan, 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. Dylik optionsrätt får arrendatorn sedan utöva vid varje ny periods utgång. 52—54 §§, vilka närmast beröras i motionen, ha följande lydelse:

52 §.

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

53 §.

Har arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet, eller avser jordägaren, att han själv, hans make eller avkomling eller hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten, eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, skall rätten till nytt arrende förfalla, så framt jordägaren senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat lämnar meddelande därom med uppgift tillika att arrendatorn, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad instämna talan om bibehållande av rätten till nytt arrende. Där arrendatorn ej inom nämnda tid instämt sådan talan, skall så anses, som om han medgivit skyldighet att avflytta.

54 §.

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

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

I 55 § inrymmas bestämmelser om skiljedomsförfarandet. Enligt 56 § skola, om vid arrendetidens utgång tvist om rätt till nytt arrende eller om arrendevillkor ännu icke avgjorts, de förut gällande arrendevillkoren tillämpas, så framt ej annat avtalats.

Särskilda bestämmelser om optionsrätt vid kronoarrenden m. fl. liknande grupper av arrenden ha meddelats i 9 § *förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom*, 7 § *stadgan den 15 november 1945 angående utarrendering av universitetsjord*, 30 § *ecklesiastik*

boställsordning den 30 augusti 1932 och 19 och 22 §§ stadgan den 29 juni 1945 angående stiftsnämnds förvaltning av ecklesiastik jord (ecklesiastik arrendestadga). Enligt stadganden i dessa paragrafer kan den optionsrätt, arrendator jämlikt nämnda författningar åtnjuter, komma att avse allenast del av det förut arrenderade området, t. ex. om jordägaren önskar uppdelna den tidigare brukningsdelen i flera lotter. Den optionsberättigade arrendatorn skall på fastställda arrendevillkor hembjudas arrendet av vederbörande myndighet (domänstyrelsen, universitets drätselråd, pastorat eller stiftsnämnd). Hembud skall beträffande arrenden lydande under den ecklesiastika arrendestadgan verkställas av stiftsnämnd i god tid — såvitt möjligt minst ett år — före den nya arrendetidens början. Liknande bestämmelse om viss tid för hembuds verkställande saknas beträffande övriga här nämnda publika arrenden. Enligt samtliga fyra författningar åligger det arrendatorn att inom en månad efter erhållen del av hembudet anmäla, om han godtagit detta. Försummar han sådan anmälan, förfaller optionsrätten. Vid arrenden lydande under ecklesiastika boställsordningen är arrendatorn dock icke skyldig att träffa sitt val förrän nio månader före arrendetidens utgång.

I fråga om arrenden av kommun tillhörig jord, som i sin helhet ligger utom fastställd stadsplan eller byggnadsplan, skola enligt lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord under angivna omständigheter de sociala arrendebestämmelserna i 2 kapitlet nyttjanderättslagen tillämpas, dock med vissa avvikelser, bl. a. att arrendators tillkännagivande, att han ej vill tillgodonjuta nytt arrende, skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång. Senast vid denna tidpunkt har också kommun, som vill göra gällande att arrendators rätt till nytt arrende bör förfalla, att lämna denne meddelande därom.

Frågan om optionsrättens omfattning berördes av föredragande departementschefen, statsrådet Pehrsson-Bramstorp, i den till 1943 års riksdag avgivna propositionen, nr 346, innehållande förslag till den förändrade arrendelagstiftning, som såvitt nu är i fråga återgivits ovan. Departementschefen anförde i detta hänseende:

En invändning som torde förtjäna noggrant beaktande är den, att optionsrätten skulle komma att motverka en rationalisering av jordens indelning i brukningsdelar. Bland utarrenderade brukningsdelar finnas givetvis många, vilkas ägoinnehåll eller beskaffenhet i övrigt icke motsvarar vad som under nutida förhållanden anses vara ändamålsenligt med hänsyn till den grad, vari arrendatorn måste kunna påräkna försörjning av jordbruket. Den förteelse, som plägat betecknas med termen ofullständiga jordbruk och som i jordpolitiken under senare år varit föremål för åtskillig behandling, spelar naturligen en framträdande roll icke blott inom det självägda utan även inom arrendejordbruket. Såsom en av grundprinciperna vid egnahemsreformen fastslogs av statsmakterna, att en jordbruksfastighet bör minst vara av den storleksordning att en familj kan erhålla sin försörjning av jordbruket. Undantag härifrån borde endast förekomma då jordbruket å fastigheten allenast är avsett att utgöra ett stöd åt en innehavare, som genom arbete utanför detsamma erhåller en väsentlig del av sin utkomst. Fastigheter, som icke fylla dessa anspråk, höra antingen kompletteras med jord från närliggande

fastigheter eller ock uppdelas i och för komplettering av andra ofullständiga jordbruk. Med hänsyn härtill är det av vikt, att den nuvarande indelningen i brukningslotter icke för all framtid fastläses utan i stället möjlighet hålles öppen för en fortgående omreglering i syfte att tillskapa mera bärkraftiga jordbruk. I detta hänseende skulle arrendatorns optionsrätt i förening med en lagstadgad minimiarrendetid av fem år kunna tänkas giva upphov till vissa svårigheter. En optionsberättigad arrendator är måhända icke alltid villig att göra sådana medgivanden som erfordras för en omreglering, om denna — såsom torde bli vanliga — förutsätter att den arrenderade jorden sammanslås med annan brukningsdel eller uppdelas mellan angränsande fastigheter.

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

Tredje särskilda utskottet yttrade i sitt över propositionen avgivna utlåtande, nr 2, följande:

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

Referat av det rättsfall, som i nu ifrågavarande hänseende återopas i motionen, återfinnes i Svensk Juristtidning 1946 rättsfallssamlingen s. 88.

I sådana fall, då optionsrätt tillerkänts arrendator, uppstår fråga om bestämmande av den tidpunkt, då jordägare och arrendator ha att senast giva varandra till känna sin ståndpunkt till en förlängning av arrendet.

I *jordkommissionens* betänkanden del VI (SOU 1923: 40) framlades förslag till social arrendelag, innehållande bl. a. regler om optionsrätt. I förslaget hade ifrågavarande tidpunkt bestämts till senast sex månader före arrendetidens utgång.

I betänkande med förslag till lag om ändrad lydelse av vissa delar av nyttjanderättslagen (SOU 1926: 8) hade *jordsakkunniga* intagit bestämmelser om optionsrätt. Därvid föreskrevs, att ville arrendatorn tillgodonjuta optionsrätten, han hade att giva jordägaren det till känna senast tio månader före arrendetidens utgång samt att, om arrendatorn inom sex månader före den tid, sådant tillkännagivande sist kunde göras, av jordägaren blev tillspord, huruvida han påfordrade nytt arrende, arrendatorn hade att giva jordägaren besked inom en månad efter det han tillspordes, vid äventyr att vara förlustig sin rätt till nytt arrende. Vidare stadgades, att om jordägaren ville påstå, att arrendatorn ej finge åtnjuta nytt arrende, han hade att giva det den andre till känna senast nio månader före arrendetidens utgång.

Reglerna motiverades av de sakkunniga med att det för båda kontrahenterna otvivelaktigt vore av vikt, att frågan, huruvida nytt arrende skall komma till stånd eller ej, bleve avgjord i god tid före den löpande arrendeperiodens utgång. Särskilt för jordägaren vore det uppenbarligen av stor betydelse att erhålla kännedom om arrendatorns avsikt i fråga om fortsatt brukande av fastigheten å sådan tid, att jordägaren, där så erfordrades, kunde vidtaga åtgärder för att skaffa annan arrendator.

1936 års arrendeutredning, vars betänkande med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen (SOU 1938: 38) närmast ligger till grund för nu gällande bestämmelser, angav den tidpunkt, då arrendator hade att senast giva jordägaren till känna, att han icke vill tillgodonjuta nytt arrende, till senast tio månader före arrendetidens utgång. För att arrendators rätt till nytt arrende skulle förfalla, hade jordägaren enligt utredningens förslag att instämma talan därom senast åtta månader före arrendetidens utgång.

I den tidigare nämnda propositionen nr 346 till *1943 års riksdag* anförde statsrådet Pehrsson-Bramstorp i denna fråga:

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

Med hänsyn härtill ansåg departementschefen det lämpligt att likaledes till ett år förlänga den tid, inom vilken arrendatorn skulle meddela jordägaren, att han icke önskade tillgodonjuta nytt arrende.

I den till *1946 års riksdag* avgivna propositionen, nr 12, med förslag till lag med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord m. m.

anförde föredragande departementschefen, statsrådet Sköld, att då i sagda lagförslag från de sociala arrendebestämmelserna vidtagits den avvikelsen, att den för arrendator och jordägare i 2 kapitlet 52 och 53 §§ nyttjanderättslagen föreskrivna uppsägningstiden av ett år förkortats till sex månader, denna bestämmelse tillkommit för att i förening med andra stadganden tillgodose kommunernas berättigade anspråk på att snabbt kunna i sin besittning återfå utarrenderad jord.

Utskottet.

För att kunna åstadkomma ändring i omfattningen av utarrenderad brukningsdel, varå de sociala arrendebestämmelserna äro tillämpliga, måste jordägaren, då fråga om förlängning av arrendet uppkommer, bestrida arrendatorns optionsrätt under påstående, att det för jordägaren skulle medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. Arrendatorn kan härigenom komma att gå förlustig optionsrätten till arrendet i dess helhet, på grund av att jordägaren visar det vara av betydelse för honom att från arrendet undantaga en måhända till arealen obetydlig del av den enligt löpande kontrakt utarrenderade jorden. Anledningen till att lagbestämmelserna kunna på detta sätt få för arrendatorn mindre gynnsamma följder är den, att optionsrätten enligt nyttjanderättslagen kan omfatta endast hela det förut utarrenderade området och icke blott en del därav.

Motionären har nu föreslagit att det till förstärkande av arrendatorns ställning skulle stadgas, att optionsrätten alltid skulle omfatta åtminstone den del av den förut arrenderade jorden, som det icke skulle medföra påtagligt men för jordägaren att upplåta på fortsatt arrende. Beträffande förfarandet har motionären vidare anvisat den lösningen, att mindre ändringar i det arrenderade området skulle kunna fastställas i den ordning, som i 2 kapitlet 54 och 55 §§ nyttjanderättslagen föreskrives för avgörande av tvist om arrendevillkor i samband med optionsrätts utövande.

Vad motionären härutinnan föreslagit synes i och för sig vara värt beaktande. Ändringar i lagstiftningen i dessa hänseenden komma dock att draga med sig även andra ändringar, vilket motionären också i viss mån förutsett. Att överblicka alla följder av förslagen är emellertid förenat med svårigheter.

I de olika arrendeförfattningar, som tillerkänna arrendator optionsrätt till nytt arrende vid arrendetidens utgång, är den tidpunkt, då jordägare och arrendator ha att senast giva varandra till känna hur de ställa sig till en förlängning av arrendet, bestämd på skilda sätt. Skälen till olikheterna synas icke i alla fall vara alldeles tydliga. Då i de sociala arrendebestämmelserna fristen angivits till ett år före arrendetidens utgång, har avsikten närmast varit att av hänsyn till arrendatorn tvinga parterna till ett tidigt ställningstagande. Motionären förmenar nu, att arrendatorerna närmast ha intresse av att uppsägningstiden förkortas.

Innan ståndpunkt fattas till de i motionen berörda huvudfrågorna, synes det utskottet lämpligt att avvakta ytterligare erfarenhet från tillämpningen av den nya arrendelagstiftningen. Ännu har icke tillräckligt lång tid förflutit, sedan

denna trädde i kraft, för att säkra rön skola kunnat erhållas. Först vid en senare tidpunkt, då så skett, böra ändringsförslag upptagas till närmare övervägande.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 20 mars 1947.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Norman, Holmbäck, Linder*, Wistrand, Forslund*, Löfvander*, Hage och Björkman;

från andra kammaren: herrar Hellbacken, Ryberg, Johnsson i Kastanjegården, Holm, fru Johansson, herrar Andersson i Gisselås, Lundberg och Andersson i Alfredshem*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Stockholm 1947. Kungl. Boktryckeriet P. A. Norstedt & Söner.
471147