

Nr 7

Utlåtande i anledning av motioner om viss översyn av arrendelagstiftningen.

Tredje lagutskottet har behandlat två i riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 41 i första kammaren¹ av herr *Johansson, Robert, m. fl.*, samt nr 50 i andra kammaren av herr *Gustavsson* i Alvesta *m. fl.*

I motionerna som är likalydande hemställes, »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om översyn av arrendelagstiftningen i syfte att få till stånd enhetliga arrendebestämmelser i enlighet med vad i motionen anförts».

Över motionerna har utskottet i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttranden från domänstyrelsen och lantbruksstyrelsen. På begäran av utskottet har yttranden därjämte avgivits av Sveriges lantbruksförbund och Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF).

Motionernas huvudsakliga innehåll

Motionärerna framhåller att bestämmelser, som reglerar arrenderättsliga förhållanden, återfinnes i ett flertal skilda författningar. Detta medför att lagstiftningsområdet är mycket svåröverskådligt. Betänkligare än detta är emellertid att samma situation ofta regleras på olika sätt i de skilda författningarna. Som exempel på centrala frågor, som sålunda behandlas olika, nämnes arrendetidens längd, optionsrätten — d. v. s. rätten för arrendatorn att erhålla förlängt arrende sedan den avtalade arrendetiden utlöpt — uppsägningstid, särskild besvärinstans och möjligheten till nedsättning av arrendeavgiften vid missväxt.

Motionärerna anser det nödvändigt att en besvärinstans motsvarande arrendenämnderna inrättas för alla slag av arrenden. Härigenom skulle bl. a. vinnas att arrendevillkoren skulle kunna bli mera enhetliga än nu är fallet.

Motionärerna anser vidare att »det allmänna» såsom jordägare i flera hänseenden i författningarna tillerkänts en förmånligare ställning än enskilda jordägare. Tvingande lagregler borde i större utsträckning gälla för arrenden som upplåtes av det allmänna.

Bestämmelserna om tillträdes- och avträdessyner är oklara i fråga om behandlingen av sådana delar av en fastighet som har kortare livslängd än åbyggnaderna.

¹ Motionen i sin helhet tryckt bland andra kammarens motioner.

Även övriga bestämmelser i arrendelagstiftningen bör överses enär deras innebörd ofta misstolkas.

Gällande rätt

Med arrende avses i svensk rätt upplåtelse av jord till brukande mot lega. För arrende liksom för hyra är utmärkande att nyttjanderätten är total, d. v. s. ägaren överlåter rätten att nyttja egendomen i sin helhet till brukaren. Upplåtelse av rätt att nyttja hus eller del av hus hänföres till hyra. Mellan arrende och hyra har gränsen bestämts så att upplåtelse som omfattar både hus och jord hänföres till hyra, om den upplåtna jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Eljest är sådana kombinerade upplåtelser att beteckna som arrende. Ägarens och brukarens ömsesidiga rättigheter och skyldigheter regleras liksom eljest inom privaträtten i första hand av vad de överenskommit. Arrendelagstiftningen fyller i huvudsak två uppgifter. Å ena sidan skall den i delar, där parternas överenskommelse är ofullständig, suppleras denna. Å andra sidan skall lagstiftningens s. k. tvingande regler, d. v. s. stadganden, som icke genom överenskommelse mellan parterna kan sättas ur kraft, skydda ena parten mot övergrepp eller missbruk från den andra partens sida.

Den grundläggande författningen på arrendelagstiftningens område är andra kapitlet i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, vilket kapitel i det följande benämnes *arrendelagen*. Denna innehåller *dels* allmänna bestämmelser om jordbruksarrende (1—44 §§), *dels* bestämmelser om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende (45—48 §§), *dels* »särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden», de s. k. sociala arrendena (49—69 §§), *dels* ock bestämmelser om arrende för annat ändamål än jordbruk (70 §). Arrendelagens sociala bestämmelser gäller flertalet arrenden där den odlade jordens areal icke överstiger femtio hektar.

Bestämmelser om särskilda slag av arrenden finnes härutöver i förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom, kungörelsen samma dag med tillämpningsföreskrifter till nämnda förordning, ecklesiastika boställsordningen den 30 augusti 1932, ecklesiastika arrendestadgan den 29 juni 1945, stadgan den 15 november 1945 angående utarrendering av universitetsjord, lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord, allmänna förfogandelagen den 26 maj 1954 (46 och 47 §§) samt lagen den 27 juni 1957 om fiskearrenden.

1934 års kronoarrendesförordning är tillämplig å upplåtelser av kronan genom domänverket. I delar där denna författning eller dess tillämpningsföreskrifter icke uttalar sig gäller arrendelagen. Denna gäller därjämte då kronan upplåter jord genom annat verk än domänverket. Den sociala arren-

delagstiftningen i 49—69 §§ arrendelagen gäller icke vid upplåtelse av kronan. Även enligt lagen om fiskearrenden har undantag gjorts från lagens bestämmelser i det fall att kronan är upplåtare. Undantaget är dock här tidsbegränsat och skall upphöra den 30 augusti 1962.

Såsom exempel på fall då en och samma situation reglerats på olika sätt i de olika författningarna må följande anföras.

Beträffande *arrendetidens längd* gäller: För *arrenden i allmänhet* är minimitid ej föreskriven. Maximitiden är femtio år eller arrendatorns livstid. För planlagda delar av stad och vissa andra tätorter gäller en maximitid av tjugufem år (1 kap. 1 § 1907 års lag). För *sociala arrenden* gäller en minimitid av fem år, om upplåtelsen skett på viss tid (50 §). Enligt *kronoarrendesförordningen* (7 §) och *universitetsjordstadgan* (5 §) skall arrendetiden i allmänhet utgöra minst tio och högst tjugu år. Om särskilda i lagen angivna omständigheter föreligger kan dock andra tider bestämmas. Längsta upplåtelse tiden är dock trettio år. Enligt *ecklesiastika boställsordningen* skall arrendetiden för löneboställe, där ej särskilda omständigheter annat föranleder, utgöra tio år i sänder (27 §). Enligt den *ecklesiastika arrendestadgan* skall arrendetiden för jordbruk, om ej särskilda förhållanden till annat föranleder, utgöra minst tio och högst tjugu år. I undantagsfall kan den emellertid bestämmas både längre och kortare (5 §). Enligt den *kommunala arrendelagen*, som dock ej gäller brukningsdelar som är större än femtio hektar, utgör minimitiden ett år (2 §). För de större kommunala arrendena gäller arrendelagens allmänna bestämmelser. Allmänna förfogandelagen föreskriver att upplåtelsen skall ske på bestämd tid, dock högst tio år.

Beträffande *optionsrätten* gäller: För *arrenden i allmänhet* finnes icke några bestämmelser om optionsrätt. För de *sociala arrendena* finnes däremot föreskrifter härom (51 och 53 §§). Dessa är av tvingande natur och innebär bl. a. att arrendet under i lagen närmare angivna villkor kan tvångsvis förlängas med fem år i sänder. Även enligt *kronoarrendesförordningen* föreligger under i lagen angivna förutsättningar en ovillkorlig optionsrätt (9 §). Enligt den *kommunala arrendelagen*, som ej gäller brukningsdelar med mer än femtio hektar odlad jord, föreligger optionsrätt som dock är inskränkt till ett år i sänder. För de större kommunala arrendena gäller även här arrendelagens allmänna bestämmelser. Enligt *ecklesiastika arrendestadgan* föreligger likaså optionsrätt. Rätt till option föreligger dock icke »där särskilda omständigheter till annat föranleda» (19 §). Liknande är förhållandet enligt *universitetsjordstadgan*. Rätt till option föreligger där ej, om detta på grund av särskilda förhållanden kan anses för universitetet medföra påtagligt men (7 § sista stycket).

Eftersom arrende alltid avser bestämd tid eller relativt bestämd tid (ar-

rendatorns livstid) och arrende på obestämd tid icke är medgivet, saknar arrendelagen bestämmelser om uppsägnings tid. Enligt bestämmelserna för de sociala arrendena gäller dock att optionsberättigad arrendator, som ej önskar fortsätta med arrendet när arrendetid gått till ända, senast ett år dessförinnan är skyldig att meddela jordägaren denna sin avsikt, vid påföljd att han eljest anses ha iklätt sig fortsatt arrende för fem år (52 §). Önskar jordägaren på någon av de i lagen angivna skälen bryta optionsrätten skall han inom samma tid underrätta arrendatorn härom (53 §). — Optionsrätten har i *kronoarrendesförordningen, ecklesiastika arrendestadgan och universitetsjordstadgan* anknutits till ett hembudsförfarande från jordägarens sida. Föreligger optionsrätt skall rätten till fortsatt arrende av jordägaren hembjudas arrendatorn. Enligt Kungl. Maj:ts cirkulär till stiftsnämnderna den 23 maj 1941 har dessa anbefallts att tillse att förslag till nytt arrendekontrakt skall i god tid och senast sex månader före arrendetidens utgång delgivas optionsberättigad arrendator. Eljest synes någon frist inom vilken hembud senast skall ske icke någonstädes vara föreskriven. Däremot åligger det arrendatorn, om han vill begagna optionsrätten, att inom en månad efter hembudet antaga detsamma.

I motionerna har framhållits att gällande bestämmelser om tillträdes- och avträdessyn ej är tillräckligt klart utformade med tanke på de förändringar, som skett beträffande fastigheternas utrustning med sådana detaljer som har kortare livslängd än själva åbyggnaderna. Det synes sannolikt att motionärerna härmed åsyftar bestämmelserna om jordägarens lösnings skyldighet vid arrendets upphörande för sådana förändringar som arrendatorn låtit verkställa beträffande *åbyggnaderna*. Bestämmelser härom finnes i 10, 14—16 samt 18 §§ arrendelagen. Som en huvudregel gäller därvidlag att arrendatorn är berättigad till gottgörelse om han avhjulpt brist som fanns vid tillträdet. I övrigt får arrendatorn själv svara för kostnader för nybyggnader som han i stället för äldre byggnad låtit verkställa. Om nybyggnaden skett efter plan, som jordägaren godkänt, eller om byggnaden är lämplig för sitt ändamål får dock arrendatorn räkna sig till godo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den äldre byggnaden. Från det belopp som sålunda tillgodoräknas arrendatorn skall avgå kostnad, som kan erfordras för att avhjälpa brist varmed nybyggnaden kan vara behäftad. Vidare gäller att om arrendatorn uppfört annan byggnad, s. k. överloppshus, eller, utöver vad som ålegat honom, nedlagt kostnad på fastigheten får han icke avlägsna vad han påkostat innan hembud först skett till jordägaren. Ovillkorlig rätt att i fråga om åbyggnader påfordra lösnings skyldighet av jordägaren föreligger härvidlag endast beträffande elektrisk anläggning som arrendatorn låtit installera.

Inträffar allmän svårare missväxt finnes i vissa fall bestämmelser om nedsättning av arrendet. Är arrendelagens sociala bestämmelser tillämp-

liga, är arrendatorn direkt på grund av lagens stadgande berättigad till sådan nedsättning (58 § andra stycket). En arrendator av ecklesiastik arrendegård kan efter beslut av Kungl. Maj:t erhålla samma förmån (ecklesiastika arrendestadgan 13 §).

Tidigare ej slutbehandlade reformförslag

Sedan lagstiftningen om de sociala arrendena genomförts år 1943 har frågan om fortsatt översyn av arrendelagstiftningen såväl i fråga om detaljer som beträffande området i dess helhet vid skilda tillfällen aktualiserats.

Sålunda har vid olika tillfällen i motioner till riksdagen hemställts om åtgärder mot att bärkraftiga arrendejordbruk indrages till sambruk med huvudgård eller sammanslås till större brukningsenheter. I två motioner till 1953 års riksdag (I:11 och II:20) hemställdes sålunda, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsam utredning och förslag dels i syfte att underlätta arrendatorernas friköp av arrendegårdar under större gods, dels i syfte att utvidga den sociala arrendelagen på ett sådant sätt att sammanslagning av arrendegårdar under gods antingen med varandra eller med huvudgården kunde förhindras, då något behov ur rationaliseringssynpunkt ej kunde synas förefinnas för sådana sammanslagningar. — I en annan till 1953 års riksdag avlåten motion (II:76) påtalades, att jordägare i många fall själva tillgodogjorde sig en brukningsenhets skogsmark och utarrenderade åkerjorden till någon närboende jordbrukare för att sambrukas med dennes övriga jord. Härigenom upphörde i realiteten ofta ett bärkraftigt jordbruk. Motionärerna ifrågasatte därför, om icke lagen den 30 juni 1947 om uppsikt å jordbruk borde ges en översyn och kompletteras med en bestämmelse om att en brukningsenhet icke fick på angivet sätt utarrenderas i avsikt att från jordägaren avlasta skyldighet att hålla hus och jord i önskvärt skick, därest lantbruksnämnden fann jordbruket bärigt och ansåg att det skulle ha en på detsamma boende brukare. Motionen utmynnade i en hemställan om skyndsam utredning och förslag i avsikt att snarast åstadkomma en komplettering av 1947 års uppsiktslag i enlighet med motionens syfte.

Tredje lagutskottet åberopade i sitt utlåtande (nr 13) över nämnda tre motioner hl. a. att lantbruksstyrelsen i yttrande till utskottet upplyst, att styrelsen övervägde såväl vissa ändringar i nyttjanderättslagen i avsikt att särskilt stötande arrendeuppsägningar skulle kunna förhindras som en utredning rörande behovet av en översyn av uppsiktslagen. Utskottet ansåg att man tills vidare borde avvakta resultatet av dessa av lantbruksstyrelsen planerade utredningar.

På hemställan av utskottet föranledde de tre motionerna ingen åtgärd från riksdagens sida.

Efter framställning av lantbruksstyrelsen den 28 april 1953 gav Kungl. Maj:t den 11 december 1953 i uppdrag åt styrelsen att verkställa översyn av uppsiktslagen. Uppdraget redovisades av styrelsen den 11 december 1956 med ett betänkande med förslag till ändringar i lagstiftningen angående uppsikt å jordbruk m. m. Över betänkandet har remissyttranden avgivits. Frågan torde komma att närmare behandlas av 1958 års jordlagsutredning.

Riksdagen har vidare i skrivelse till Kungl. Maj:t den 7 december 1955 (nr 375), under hänvisning till tredje lagutskottets utlåtande nr 29 över motionerna I:165 och II:206, anhållit att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende i lämpligt sammanhang göres till föremål för översyn i syfte att öka arrendatorns skydd mot uppsägning. Utskottet ansåg, att bestämmelser om minsta arrendetid, minsta uppsägningstid och tyst förlängning av arrendeavtal för viss tid kunde övervägas.

Riksdagen har slutligen i skrivelse den 10 april 1956 (nr 154), under hänvisning till tredje lagutskottets utlåtande nr 8 i anledning av motionerna I:460 och II:594, anhållit, att gällande arrendelagstiftning i lämpligt sammanhang göres till föremål för översyn i syfte att klarlägga vilka åtgärder som kan vidtagas för att åstadkomma ur sociala och jordpolitiska synpunkter tillfredsställande förhållanden beträffande utarrendering av egendom för jordbruk. I motionerna framställt yrkande om utredning rörande vidgade möjligheter för arrendatorerna att friköpa arrendegårdarna avvisades av utskottet.

Utöver nu nämnda skrivelser från riksdagen har såväl statliga som enskilda organ gjort framställningar till Kungl. Maj:t eller chefen för jordbruksdepartementet om reformer av arrendelagstiftningen. Av dessa är följande av mera allmänt intresse.

Den 13 juni 1945 har *Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF)* anhållit om en utredning, syftande till enhetliga och efter den nya arrendelagen anpassade regler för utarrendering av den staten tillhöriga jord, som ej sorterar under domänverket m. fl., för vilka nya sådana regler redan utformats. Över framställningen har remissyttranden avgivits.

Den 16 juni 1952 har *RLF* vidare anhållit om en allmän översyn av arrendelagstiftningen.

Den 15 september 1953 har *Svenska stadsförbundets styrelse* hemställt om sådant förslag till ändring i lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord, att arrenden av obebyggd jord uttryckligen uteslöts från lagens tillämpningsområde. Över framställningen har remissyttranden avgivits.

Den 25 november 1953 har *lantbruksstyrelsen* avgivit förslag till ändring i fråga om arrendatorers optionsrätt. Styrelsen har däri framhållit, att de

åtgärder, som kunde vidtagas medelst uppsiktslagen, endast kunde sikta till att förhindra olämpliga sammanföranden av brukningsenheter. Även om lantbruksnämnderna skulle få ökade möjligheter i detta hänseende, löste man ej därigenom frågan om ökat skydd åt enskilda arrendatorer mot obilliga uppsägningar. Skrivelsen utmynnar i ett förslag till ändring i nyttjanderättslagen av innebörd, att uppsägningsrätt ej skall föreligga »där anledning finns att antaga, att arrendatorns skiljande från arrendet skulle leda till en uppenbart olämplig ändring av indelningen i brukningsenheter eller där, på grund av att fastigheten under lång tid innehafts av arrendatorn och hans släkt, synnerliga skäl måste anses föreligga att arrendatorn skall bibehållas vid arrende».

Över förslaget har remissyttranden avgivits.

Den 7 januari 1955 har *lantbruksstyrelsen* framhållit, att sedan 1943 inträtt en stark stegring av byggnadskostnaderna och en ökning av de hygieniska krav, som i olika avseenden ställs på byggnader. Dessa förhållanden hade medfört, att den byggnadsskyldighet, som enligt de sociala arrendebestämmelserna åvilade jordägare, blivit betungande och lett till en ganska omfattande indragning under eget bruk av tidigare utarrenderade gårdar. Styrelsen hemställde därför om en grundlig och förutsättningslös utredning i syfte att åvägabringa en efter nuvarande förhållanden lämplig avvägning mellan arrendatorernas och jordägarnas berättigade intressen såvitt gäller de sociala arrendena.

I en av 1951 års *jordbruksrationaliseringsutredning* den 5 juli 1955 upprättad PM angående godkännande i vissa fall av arrendeupplåtelse m. m. har utredningen, för att belysa innebörden av en eventuell lagstiftning på området, som bilaga till promemorian fogat ett utkast till lag om godkännande i vissa fall av arrendeupplåtelse. Utredningen har emellertid uttalat, att — även om vissa fördelar kunde vinnas genom en lagstiftning som den ifrågasatta — lagstiftningsåtgärder icke kunde f. n. anses påkallade. I särskilda yttranden har två av utredningens ledamöter helt avstyrkt sådan lagstiftning, medan två andra ledamöter ansett att lagstiftningsåtgärder omedelbart borde vidtagas. Promemorian har varit föremål för remissbehandling.

Den 13 december 1956 har *Svenska landsbygdens ungdomsförbund* hemställt om ändring och komplettering av gällande lagstiftning i syfte att skapa bättre skydd mot sammanläggning av bärkraftiga gårdar genom arrende samt mot indragning av bärkraftig arrendegård till huvudgård.

Yttrandena

Lantbruksstyrelsen avstyrker motionerna. Styrelsen erinrar om det förslag om en allmän översyn av arrendelagstiftningen som styrelsen fram-

förde den 25 november 1953 och för vilket redogjorts härovan. Härefter anför styrelsen.

Någon sådan utredning som nu sagts har ännu icke kommit till stånd. Styrelsen anser det angeläget att den föreslagna översynen av arrendelagen igångsättes och styrelsen utgår från att, när så sker, också vissa av de i nu förevarande motioner framförda förslagen komma att övervägas. Det är däremot enligt styrelsens mening icke anledning att företa en utredning syftande till att genom tvingande lagbestämmelser åstadkomma likartade arrendevillkor för alla slags arrenden.

Domänstyrelsen anser att enhetliga bestämmelser för skilda slag av arrendeupplåtelse med hänsyn till de skiftande förutsättningarna för upplåtelse icke är lämpliga och därför ej bör eftersträvas. Domänstyrelsen föreslår därför att motionerna icke skall föranleda någon riksdagens åtgärd. Styrelsen anför.

Frågan om utarbetande av generella bestämmelser för skilda slag av kronoarrenden har varit föremål för behandling av 1932 års kronojordsutredning i ett den 20 november 1933 avgivet betänkande, som låg till grund för 1934 års förordning. I betänkandet anföres ett uttalande i statsrådsprotokollet för den 28 oktober 1932, att det syntes angeläget att, liksom i fråga om jordbrukslägenheterna å kronoskogarna, beträffande utarrendering av sådana kronans jordbruksfastigheter, som förestodes av annan myndighet än domänstyrelsen, i görligaste mån enhetliga bestämmelser utarbetades, i största möjliga överensstämmelse med motsvarande stadganden i fråga om kronans under domänstyrelsens förvaltning ställda jordbruksdomäner. Enligt utredningen måste i de flesta fall — med hänsyn till de ändamål, för vilka fastigheterna av staten innehaves — vid utarrenderingen antingen mer eller mindre starka inskränkningar i nyttjanderätten stipuleras eller ock, på det hinder ej skall möta för fastigheternas direkta disponerande för det avsedda ändamålet, en mycket kort arrendetid fastställas. Ett fastställande av allmängiltiga regler för utarrenderingen skulle, enligt utredningen, lätteligen verka hindrande för fastigheternas disposition för avsedda statsändamål. Styrelsen tillåter sig att i övrigt hänvisa till i betänkandet gjorda uttalanden.

1936 års arrendeutredning har i sitt den 9 november 1938 avgivna betänkande bland annat lämnat vissa förslag i syfte att åvägabringa större enhetlighet i lagstiftningen. I anslutning till detta betänkande tillkom 1943 års ändringar i allmänna arrendelagen. För egendomar under styrelsens förvaltning skedde en anpassning till de nya bestämmelserna genom utfärdandet av ovan omförmälda 1944 års förordning.

Styrelsen finner skäl till invändning mot motionärernas uppgift, att den optionsrätt, som föreligger för kronoarrenden, »kan brytas av jordägaren, därest han så önskar». Styrelsen hänvisar i detta hänseende till ordalydelsen i 9 § i 1934 års förordning. Optionsrätt för arrendatorn kan brytas endast i ett fåtal fall, till exempel då en egendom under styrelsens förvaltning erfordras för tillgodoseende av särskilt ändamål och därför efter beslut av Kungl. Maj:t överföres till annan statlig myndighet. Optionsrätt föreligger ej heller vid försäljning av egendom för tillgodoseende av ett samhälles behov av tomtmark.

Styrelsen saknar för sin del anledning föreslå omarbetning av 1934 års förordning i av motionärerna antydd riktning. Här må nämnas, att riksdagens revisorer år 1951 (§ 26 i revisorernas berättelse) förordat bland annat att i första hand grunderna för jordbruksdomänernas utarrendering måtte göras till föremål för en allmän översyn i syfte att tillförsäkra statsverket en högre avkastning av domänerna. Statsuskottet fann enligt utlåtande 1952 nr 145 av vad revisorerna anfört styrkt, att behov förelåg av en översyn av bland annat grunderna för domänernas utarrendering och hemställde, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville vidtaga åtgärder i av revisorerna angiven riktning. Detta blev även riksdagens beslut (skrivelse 1952 nr 293).

Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF), som erinrar om sina tidigare gjorda framställningar i ämnet, instämmer till alla delar med motionärerna. RLF hemställer på det bestämdaste om en översyn av arrendelagstiftningen i syfte att få till stånd enhetliga bestämmelser. RLF anför.

Av RLF:s medlemskår om ca 200 000 medlemmar utgör arrendatorerna en betydande del. RLF får därför handlägga en mångfald arrendeärenden av skilda slag berörande samtliga jordägare- och arrendatorkategorier. RLF kan med anledning härav konstatera, att förekommande arrendeproblem icke speciellt hänför sig till någon viss jordägaregrupp eller kategori av arrendatorer.

RLF har kunnat konstatera hur illa gällande arrendelagar tillämpas och hur främmande såväl jordägare som arrendatorer är inför dessa frågor och att detta till stor del beror på att så många olika arrendelagar förefinnes med olikartade bestämmelser om samma angelägenhet. Det virrvarr, som för närvarande råder beträffande minimiarrendetid, uppsägningstid, optionsrätt, byggnadsskyldighet och underhåll m. m., är skrämmande. De tvingande lagbestämmelser, som reglerar s. k. sociala arrenden, har bidragit till att öka missuppfattningarna i dessa avseenden beträffande de andra arrendekategorierna. Vid upprepade tillfällen konstaterar RLF, att jordägare och arrendatorer, som trots sig skyddade av viss lagbestämmelse, vid en närmare granskning finner sig försatta i en allvarlig situation just på grund av dessa olikheter. Behovet av likartade bestämmelser är därför högst nödvändigt enligt RLF:s mening.

RLF vill också i likhet med motionärerna starkt understryka behovet av att i samtliga arrendelagar, vari optionsrätt föreskrives till fortsatt arrende, tvingande bestämmelser om uppsägningstid införes. Såväl jordägare som arrendator skulle härigenom i god tid erhålla vetskap om hur förhållandena blir sedan arrendetiden är till ända.

Motionärerna konstaterar, att »det allmänna» har förmånligare lagbestämmelser vid utarrendering av jord än som gäller för enskilda jordägare och bolag. Detta konstaterande är enligt RLF:s mening riktigt och medverkar i hög grad till den nu rådande begreppsförvirringen bland arrendatorerna. Dessa kan icke förstå skillnaden mellan en optionsrätt, som härleder sig från en tvingande lagbestämmelse, och en optionsrätt, som endast härleder sig ur arrendeavtalet, och en översyn även i detta avseende är därför nödvändig.

RLF instämmer i motionärernas förslag om utvidgning av arrendenämndernas kompetens och förmenar, att de nuvaran-

de förhållandena beträffande ingivandet av besvär över arrendesättningen m. m. vid arrenden tillhörande staten, kommun, kyrkan och universitetet icke är praktiska och inte heller inger arrendatorerna förtroende. RLF förmenar därför att motionärernas förslag, att arrendenämnden lagligen skall utformas till sådan instans, bör allvarligt övervägas i vad det gäller ovan uppräknade jordägarekategorier. Arrenden tillhörande enskild person, å vilka den allmänna arrendelagens bestämmelser är tillämpliga, bör däremot allt fortfarande undantagas i detta avseende. Motionärernas förmodan, att arrendevillkoren härigenom skulle bli mera likartade för samtliga arrendekategorier, är betydelsefull.

RLF instämmer därjämte helt i motionärernas synpunkter beträffande en översyn av synbestämmelserna i arrendelagen. — — — Förbundet vill särskilt påpeka de förändringar, som ägt rum beträffande nämndemannakåren vid häradsrätterna. Dessa består numera till stor del av personer, vilka icke på något sätt är kompetenta att bedöma hithörande spörsmål men det oaktat, enligt nu gällande föreskrifter, erhåller befogenhet att verkställa av- och tillträdessyner. Allvarligast framträder dessa nackdelar vid s. k. sociala arrenden, där synemännen äger alldeles särskilda befogenheter och kan ålägga jordägaren stora ekonomiska åtaganden beträffande fastighetens byggnader.

Motionärerna anför vidare exempel på att nu gällande lagstiftning i vissa delar försätter jordägare och arrendatorer under likartade förutsättningar i olikartade situationer, såsom t. ex. bestämmelsen om nedsättning av arrendavgiften vid missväxt. Samtliga pastoratsarrenden t. ex. erhåller arrendenedsättning vid allmän svårare missväxt, oavsett areal. Samma förhållande gäller beträffande de s. k. sociala arrendatorerna. då däremot brukare med över 50 ha åker icke kan erhålla sådan nedsättning. De olika lagbestämmelserna medverkar härigenom till en olikartad behandling av arrendatorer under samma betingelser, som dessa självfallet har mycket svårt att förstå. RLF finner detta konstaterande alldeles riktigt och skulle kunna exemplifiera andra lagbestämmelser, som leder till samma situation.

RLF vill även framhålla den oklara terminologi som förefinnes i vissa nu gällande lagparagrafer. Sålunda föreskriver preskriptionsbestämmelserna (§ 41), att talan skall anhängiggöras inom två år från det avtalet »upphört att gälla». Synebestämmelserna föreskriver bl. a., att syn skall hållas när »fastigheten avträdes». Hembuds föreskrifterna i § 18 föreskriver lösen när arrendatorn »frånträder» arrendet.

Enligt RLF:s mening avträdes arrendet varje gång ett arrendeavtal upphör, även om arrendatorn fortsätter att bruka fastigheten med stöd av förlängning eller genom helt nytt kontrakt. För att bestämmelserna i §§ 17 och 18 vid fortsatt arrende icke skall komma i kollision med preskriptionsbestämmelserna måste samtliga dessa bestämmelser förtydligas, enär man i annat fall framtvingar en definitiv reglering av alla ekonomiska mellanhavanden mellan jordägaren och arrendatorn även för så korta arrendeperioder som t. ex. fem år, vilket enligt RLF:s mening är opraktiskt.

Inte heller kan jordägare och arrendator med stöd av 17 § klart avgöra vad som menas med »täckdikning». Många förmenar att med täckdikning avses alla i jorden nedlagda rör, medan andra förfäktar den uppfattningen att endast rör upp till 8 tum är att betrakta såsom täckdikning i arrendelagens mening. Ersättning till arrendatorn för sådant arbete kan härigenom

komma att utgå på olika sätt, därest man följer bestämmelserna i 17 eller 18 §.

Beträffande sociala arrenden är det av särskilt stor vikt att konstatera huruvida fastigheterna formellt avträdes varje gång en arrendeperiod upphör, enär synemännens särskilda befogenheter vid dessa slags arrenden icke kan utövas utom vid laga av- och tillträdessyner.

Många andra exempel skulle RLF kunna anföra i detta sammanhang som klart skulle belysa behovet av att nu gällande arrendelagstiftning bör överses.

Därjämte vill RLF framhålla, att vissa av statsmakterna på senare tid inrättade institutioner, som på grund av sin verksamhet blivit betydande jordägare — såsom t. ex. lantbruksnämnderna — endast kan handlägga sina arrendeärenden i enlighet med arrendelagens allmänna bestämmelser. RLF förmenar, att även i detta avseende bör kompletterande bestämmelser utfärdas, som skall gälla för lantbruksnämnder, armén, luftfartsstyrelsen o. s. v.

Sveriges lantbruksförbund tillstyrker motionerna. Önskemålet att ernå enhetliga bestämmelser får emellertid icke bli självändamål. Om den föreslagna översynen uttalar förbundet.

En sådan översyn bör emellertid enligt förbundets uppfattning inte bindas enbart vid en strävan efter enhetliga arrendebestämmelser utan avse en översyn av all arrendelagstiftning. Det synes förbundet naturligt att man därvid bl. a. strävar efter största möjliga enhetlighet utan bortseende från att det finns skäl att i en del hänseenden differentiera bestämmelserna.

På vissa punkter i motionerna kan förbundet icke dela motionärernas uppfattningar men det synes förbundet onödigt att precisera dessa, då förbundet inte bara biträder motionärernas hemställan utan även därutöver av erfarenhetsskäl finner det önskvärt med en översyn och sammanjämkning av de många olika arrendelagstiftningarna.

Utskottet

Det år 1958 publicerade resultatet av 1956 års jordbruksräkning, som dock bortser från brukningsenheter som ej uppgår till två hektar, visar att mellan 26 och 27 procent av den odlade jorden i Sverige brukas av arrendatorer. Jordbruksarrendatorernas antal uppges utgöra 63 240. Av dessa är 25 378 sådana som brukar både egen och arrenderad jord. De arrenderade eller delvis arrenderade brukningsenheterna utgör mellan 23 och 24 procent av alla sådana enheter.

Mot bakgrunden av dessa siffror är det uppenbart att den lagstiftning, som skall reglera rättsförhållandet mellan jordägare och arrendatorer, är en för hela samhället väsentlig angelägenhet och att denna lagstiftning bör erhålla en sådan utformning, att den — med utgångspunkt från i samhället rådande värderingar — på ändamålsenligaste sätt tillgodoser det behov av rättslig reglering som här föreligger.

Den allmänna arrendelagen, vilken ingår som en del i 1907 års lag om

nyttjanderätt till fast egendom, utgör den grundläggande författningen på området. Arrendelagen har vid två tillfällen undergått mera genomgripande omarbetningar, nämligen år 1927 och år 1943. Under den tid som gått sedan den senaste reformen har jordbrukets villkor ändrats väsentligt. Redan av denna anledning kan det finnas skäl att överse arrendelagstiftningen. Såsom framgått av den tidigare redogörelsen har icke blott riksdagen utan även andra allmänna liksom enskilda institutioner vid upprepade tillfällen efter 1943 års arrendereform framställt krav på såväl en allmän översyn som reformer på särskilda punkter. Utskottet vill för sin del uttala, att frågan nu torde ha kommit i ett sådant läge, att en översyn av lagstiftningen synes icke utan olägenhet längre kunna anstå.

Vid 1943 års arrendereform uttalades av föredragande departementschefen, statsrådet Pehrsson-Bramstorp, att det främsta huvudsyftet vid en lagstiftning om arrende borde vara jordbruksnäringens främjande. — Även om en översyn av lagstiftningen i huvudsak bör göras förutsättningslös, synes det finnas anledning att icke heller nu släppa ur sikte det mål som sålunda uppställdes vid 1943 års reform.

Även motionärerna vill få till stånd en allmän översyn av hela arrendelagstiftningen. Översynen bör enligt deras uppfattning ske i syfte att åstadkomma enhetligare regler än vad som nu gäller. Deras önskemål motiveras av att rättsförhållandet mellan jordägare och arrendator regleras på olika sätt beroende på dels vem som äger jorden, dels storleken av den arrenderade jorden. Detta är enligt deras mening ej rationellt och leder till att likartade faktiska situationer får olika rättsliga följder. Arrendelagstiftningen är enligt motionärernas mening även i flera andra hänseenden bristfällig och otidsenlig och därför i behov av översyn.

Motionerna har tillstyrkts av Sveriges lantbruksförbund och Riksförbundet Landsbygdens folk men har avstyrkts av lantbruksstyrelsen och domänstyrelsen.

Den fråga varpå motionärerna i första hand riktat uppmärksamheten är icke ny. Under förarbetena till 1934 års kronoarrendesförordning uttalades av föredragande departementschefen, statsrådet Sköld, i direktiven till 1934 års kronojordsutredning att det syntes angeläget att i görligaste mån enhetliga bestämmelser utarbetades beträffande utarrendering av sådana kronans fastigheter som förvaltades av annan myndighet än domänstyrelsen. Vid utarbetande av förslaget till arrendegrunder borde beträffande såväl den ena som den andra gruppen kronoarrenden gällande arrendelagstiftningens grundläggande bestämmelser noga beaktas. — Utredningen fann det ej möjligt att genomföra enhetliga arrendebestämmelser för alla slag av kronoegendomar. Med hänsyn till de ändamål, för vilka fastigheterna av staten innehades, måste i de flesta fall vid utarrenderingar antingen mer eller mindre starka inskränkningar i nyttjanderätten stipuleras eller ock, för att

hinder ej skulle möta för fastigheternas direkta disponerande för det avsedda ändamålet, en mycket kort arrendetid fastställas.

I likhet med motionärerna är även utskottet av den uppfattningen att bestämmelserna för de arrenden där »det allmänna» är jordägare bör kunna göras enklare och enhetligare. De många skiljaktigheter som finnes kan säkerligen i många fall förklaras — förutom av skilda historiska förutsättningar — av bristande samordning vid bestämmelsernas tillkomst, men i fråga om mera väsentliga skiljaktigheter är det uppenbart att de ej beror av tillfälligheter utan i första hand av praktiska skäl. Man bör också i sammanhanget hålla i minnet att de berörda specialförfattningarna icke upphäver arrendelagen utan, var inom sitt område, kompletterar denna. Någon mera genomgripande ändring kan här ej åstadkommas utan att denna för parterna i arrendeförhållandet kommer att få betydelsefulla konsekvenser i ekonomiskt hänseende.

Motionärerna anser att »det allmänna» i förhållande till sina arrendatorer intager en förmånligare ställning än enskilda jordägare. Om jämförelsen inskränkes till arrendelagens sociala bestämmelser är detta delvis riktigt. Det bör emellertid beaktas att arrendeavgälden i dessa fall säkerligen i allmänhet är betydligt lägre än den eljest skulle varit. Det torde också vara uppenbart, att det icke gärna kan ifrågakomma att genomgående tillämpa arrendelagens bestämmelser om exempelvis optionsrätt å jord, som utarrenderas genom vattenfallsstyrelsen eller de militära förvaltningarna, eller å jord, som äges av kommun och är belägen i närheten av befintlig eller planerad tätbebyggelse. I övrigt är — såsom också domänstyrelsen i sitt yttrande framhållit — i fall då jord äges av »det allmänna» ovillkorlig optionsrätt genomförd i betydligt större omfattning än som framgår av motionerna.

Utskottet anser det icke omotiverat att låta en översyn av arrendelagstiftningen omfatta jämväl spörsmålet om enhetligare regler för fall då »det allmänna» är jordägare. Frågan synes dock knappast vara av den vikt att den bör göras till en huvudfråga vid en arrendereform.

En detalj i motionerna anser utskottet förtjäna närmare uppmärksamhet. Det gäller vad som anförts om avsaknad av bestämmelser om uppsägningstid för »det allmännas» arrendatorer. För innehållet i gällande rätt får utskottet hänvisa till s. 4. Läget är att för ecklesiastika arrenden föreskrift finnes om att hembud till optionsberättigad arrendator om fortsatt arrende skall göras senast viss tid innan arrendetiden upphör. Föreskriften finnes i ett kungl. cirkulär som icke intagits i Svensk författningssamling. För de arrenden, varpå kronoarrendesförordningen och universitetsjordsstadgan är tillämpliga, synes någon motsvarighet till cirkulärets bestämmelser över huvud taget icke finnas. Utskottet finner bristen på författningsbestämmelser vara klart otillfredsställande. Det är ett uppenbart rättssäkerhetsintresse att bestämmelser i detta ämne gives i samma ord-

ning som de bestämmelser som eljest gäller för förhållandet mellan »det allmänna» och dess arrendatorer. En reform på denna punkt är enligt utskottets mening så angelägen, att den bör ske snarast och utan avvaktan på resultatet av en allmän översyn av arrendelagstiftningen.

Övriga i motionerna berörda spørsmål synes lämpligen kunna behandlas vid den allmänna översyn av arrendelagstiftningen, som redan flera gånger begärts och som jämväl utskottet funnit anledning tillstyrka.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att motionerna I:41 och II:50 icke måtte föranleda någon annan riksdagens åtgärd än att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om en allmän och skyndsam översyn av arrendelagstiftningen.

Stockholm den 10 mars 1959

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Osvald, Lindahl, Göran Karlsson, Kristiansson, Ebbe Ohlsson, Alexanderson, Ferdinand Nilsson och fru Nilsson;

från a n d r a kammaren: herrar Johansson i Torp, Åhman, Munktell*, Bengtsson i Halmstad, Persson i Tandö, Jansson i Benestad, Wachtmeister och fru Lindberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.