



Statens
offentliga
utredningar
1968: 57

Jordbruks-
departementet

Jordbruks- arrende

SOU

Arrendelagsutredningens slutbetänkande
Stockholm 1968

SOU
1968: A
Ref

Statens offentliga utredningar 1968

Kronologisk förteckning

1. Ekonomisystem för försvaret. Esselte. Fö.
2. Ekonomisystem för försvaret. Bihang. Esselte. Fö.
3. Kreditmarknadens struktur och funktionssätt. Esselte. Fi.
4. Händläggningen av säkerhetsfrågor. Isaac Marcus. Ju.
5. Industris struktur och konkurrensförhållanden. Esselte. Fi.
6. Strukturutveckling och konkurrens inom handeln. Esselte. Fi.
7. Ägande och inflytande inom det privata näringslivet. Esselte. Fi.
8. Skogsbrukets planläggningsfrågor. Svenska Reproduktions AB. Jo.
9. Virkesbalanser 1967. Esselte. Jo.
10. Säkerhetspolitik och försvarsutgifter. Esselte. Fö.
11. 1958 års utredning kyrka-stat. XI. Svenska kyrkan och staten. Esselte. U.
12. Förvaltningen av kyrklig jord m.m. Berlingska Boktryckeriet. Lund. U.
13. Fritidsfisket. Esselte. Jo.
14. Skolboksleveranser. Svenska Reproduktions AB. U.
15. Musikutbildning i Sverige. Esselte. U.
16. Rennäringen i Sverige. Esselte. Jo.
17. Allmänna vägar. Svenska Reproduktions AB. K.
18. Parkering. Esselte. K.
19. Trefikmålsutredningar. Beckman. Ju.
20. Upphandling av byggnader. Del I. Formerna. Esselte. Fi.
21. Pensionstillskott m.m. Esselte. S.
22. Jordhävdslag. Esselte. Jo.
23. Bilregistrering. Berlingska Boktryckeriet. Lund. K.
24. Avstämning av 1965 års långtidsutredning. Esselte. Fi.
25. Studieprognos och studieframgång. Svenska Reproduktions AB. U.
26. Ändrade avskrivningsregler för rörelse- och hyresfastigheter. Beckman. Fi.
27. Förvaltningslag. Esselte. Ju.
28. Intersexuellas könstillhörighet. Esselte. Ju.
29. Statistikbehov och statistikproduktion för regionala utredningar. AB Kopla. I.
30. Bostadsbyggandets planering och kreditförsörjning. Esselte. I.
31. 1965 års allmänna fastighetstaxering. AB Kopla. Fi.
32. Fastighetstaxeringens regler och organisation. Esselte. Fi.
33. Lokal trafikservice. Svenska Reproduktions AB. K.
34. Transportforskningens organisation. Beckman. K.
35. Storlandstingets författning. Svenska Reproduktions AB. K.
36. Läromedel för specialundervisning. Svenska Reproduktions AB. U.
37. Konfliktdirektiv. Esselte. I.
38. Boendeservice 1. Esselte. I.
39. Eldistributionens rationalisering. Beckman. Fi.
40. Verkställighet av utländska domar. Esselte. Ju.
41. Utsökningsrätt VII. Beckman. Ju.
42. Förslag till predikotexter ur Gamla Testamentet för kyrkoårets sön- och helgdagar. Esselte. U.
43. Upphandling av stora bostadsprojekt. Esselte. I.
44. Företagshälsövärd. Esselte. S.
45. Affärsverken: Ekonomi, konkurrens och effektivitet. Del 1. Esselte. Fi.
46. Affärsverken: Ekonomi, konkurrens och effektivitet. Del 2. Bilagor. Esselte. Fi.
47. Förvaltning och folkatyre. Esselte. K.
48. Dagspressens situation. Esselte. Ju.
49. Musikutbildning i Sverige. Del II. Esselte. U.
50. Traktorbeskattning. Berlingska Boktryckeriet. Lund. Fi.
51. Vettenlagens torrlägningsbestämmelser. Esselte. Ju.
52. Statligt förskydd. Esselte. Fi.
53. Arkiv inom hälso- och sjukvård. Esselte. K.
54. Frivilligförsvaret 1. Esselte. Fö.
55. Bot eller böter. Del 1. Victor Pettersson. Ju.
56. Bot eller böter. Del 2. Bilagor. Victor Pettersson. Ju.
57. Jordbruksarrande. Esselte. Jo.



Statens offentliga utredningar
1968:57
Jordbruksdepartementet

Jordbruksarrende

Arrendelagsutredningens slutbetänkande
Stockholm 1968

Innehåll

Skrivelse till jordbruksministern	9	<i>Kapitel 2. Inledning</i>	
Författningsförslag		I. Arrendets ställning i rättssystemet	72
1. Jordabalk i arrenderättsliga delar	13	II. Historik	76
2. Lag om ändring i samäganderättslagen	52	1. Före 1907	76
3. Lag om ändring i bysamfällighetslagen	53	Bakgrunden	76
4. Lag om ändring i fiskearrendelagen	54	Landskapslagarnas tid	78
5. Lag om ändring i fiskerättslagen	56	Landslagarnas tid	79
6. Synemannakungörelse	57	1734 års lag	81
7. Kungörelse om ändring i reglementet för arrendenämnderna	58	2. 1907 års reform och arbetet med en ny jordabalk	84
8. Kungörelse om ändring i kungörelsen den 18 maj 1934 om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader för biträde i frågor rörande arrendeförhållanden	59	3. Norrländska arrendelagen 1909	86
9. Förordning om ändring i förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom	60	4. Tiden mellan 1909 och 1943	89
10. Stadga angående ändring i stadgan den 15 november 1945 angående utarrendering av universitetsjord	62	5. 1943 års reform	94
11. Lag om införande av nya jordabalken i arrenderättsliga delar	63	6. Efter 1943	100
Motiv		III. Huvuddragen av den gällande arrenderätten	105
<i>Kapitel 1. Utredningsuppdraget</i>		1. Arrendelagstiftningens systematik	105
I. Direktiven	67	2. Vanliga jordbruksarrenden	107
II. Övriga till utredningen överlämnade framställningar	70	3. Sociala jordbruksarrenden	110
III. Remisser m. m.	70	<i>Kapitel 3. Förekomsten av jordbruksarrende</i>	
IV. Utredningsarbetet i övrigt	71	I. Nuläget	113
		II. Utvecklingslinjer	118
		1. Arrendejorden ökar - arrendatorerna blir färre	118
		2. Storleksrationaliseringen går snabbast på arrendegårdarna	120
		3. De sociala arrendena minskar snabbast i antal	125
		4. Den lediga jorden delas mellan huvudgård och kvarvarande arrendegårdar	127
		5. Specialundersökning för Östergötland. De sociala arrendena visar måttlig minskning	128
		6. Arrende är av väsentlig betydelse	

vid strukturomvandlingen inom jordbruket	128
--	-----

Kapitel 4. Allmänna synpunkter på jordbruksarrende

I. Jordbrukets – särskilt arrendejordbrukets – förändrade situation	130
1. Jordbruksbefolkningens minskning	130
2. Arrendets förändrade ställning	130
3. Ändrade ägareförhållanden	131
4. Mekanisering och rationalisering	132
5. Sidoarrende – innebär rationalisering och ökning av arrendefrekvensen	133
II. Svar på utsända frågor	134
1. Frågorna och de svarande	134
2. Tillgång och efterfrågan på arrenderad jord	135
3. Förändringar på arrendemarknaden efter 1943 års reform	137
4. Är det önskvärt med fler eller färre arrenden?	138
5. Effekten av 1943 års reform	142
III. Nordiska jämförelser	145
1. Allmänt	145
2. Danmark	145
3. Norge	146
4. Finland	147
IV. Utgångspunkter för en arrenderreform	147
1. Behövs alltså en arrendelag?	147
2. Lärdomar av tidigare arrender reformer	149
3. Arrendelagen får inte motverka sina egna syften	150
4. Arrendelagen kan ej isoleras från jordbrukspolitiken	150
V. Principdiskussion. Förslagets huvudpunkter.	153
1. Varför liberalisering?	153
2. Trygghet och avtalsfrihet	154
3. Besittningsskydd vid gårdsarrende	154
4. Besittningsskydd vid sidoarrende	157
Gårdsarrenden och andra jordbruksarrenden	157
Gällande rätt	158
Framställning av Svenska stadsförbundet.	158
Svar på utsända frågor	159
Arrendelagsutredningen	161
5. Förköpsrätten	165
6. Inflation och arrende	166
7. Behövs alltså en särskild lagstift-	

ning för sociala och publika arrenden?.	167
Svar på utsända frågor	167
Arrendelagsutredningen	168
8. Borgen och annan säkerhet	170
Avtalspraxis	170
Bestämmelser	170
Fördelar och nackdelar med rådan-	
de system	171
Olika möjligheter för framtiden	171

Kapitel 5. Principer för den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen

I. Den publika jorden och dess brukare	175
Allmänt	175
Kronan	176
Universiteten	178
Kyrkan	178
Kommunerna	180
Andra publika jordägare	180
II. Den historiska bakgrunden	180
III. Författningsarbete efter tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag	182
IV. Reformkrav	192
V. Arrendelagsutredningens förslag till principlösning	194
1. Utgångspunkter.	194
2. Försök till karakteristik av den publika arrendatorns rättsställning	195
Arrendeförhållandets uppbyggnad. Betydelsen av att kontraktet hänvisar till specialförfattningen	195
Administrativ författnings betydelse för det arrenderättsliga förhållandet	196
Vad har det för betydelse att upplåtaren inte är ägare?	199
Boställsordningens arrenderättsliga betydelse	201
Är arrendelagens dispositiva bestämmelser tvingande inom det publika arrendeområdet?	204
3. Den publika arrendelagstiftningens anknytning till allmänna lagen ytterligare belyst	206
Förbättringsersättning 207, Synekostnad 207, Avkastning från samfälligheter 208	
4. Fördelar och nackdelar med en specialreglering	208

Minimitid	208	11 §. Synemännen. Tidpunkten för syn	316
Optionsrätt.	210	12 §. Synegången m. m.	325
Ansvar för byggnaderna	210	13 §. Klander av syn	330
Allmänt	211	14 §. Bostädernas tillträdesskick	335
5. Sammanfattning av läget. Mål och medel	211	<i>Byggnadsskyldighet</i>	
6. Utredningens förslag	214	15 §. Jordägarens byggnadsskyldighet	338
		16 §. Arrendatorns byggande	346
		<i>Fristående förbättringar verkställda av arrendatorn</i>	
		17 §. Täckdikning m. m.	347
		18 §. Överloppshus m. m.	356
<i>Kapitel 6. Motivering till ändringarna i arrendelagen</i>		<i>Gödsel</i>	
<i>8 kap. jordabalken. Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende</i>		19 §. Bortföringsförbudets omfattning	358
<i>Avtalets form</i>		<i>Rätten till skog m. m.</i>	
1 §.	217	20 §.	361
<i>Arrendetiden</i>		<i>Jakt och fiske</i>	
2 §. Automatisk förlängning m. m.	218	21 §.	363
3 §. Uppsägningsgrunderna	224	<i>Besiktning</i>	
4 §. Överskridande av maximitiden	226	22 §.	363
5 §. Fardag	226	<i>Fastighetsskatt</i>	
<i>Betalning av arrende</i>		23 §.	363
6 §.	226	<i>Lega av inventarier</i>	
1. Gällande rätt	226	24 §.	363
2. Frågeställningen	227	<i>Oriktiga uppgifter</i>	
3. Precisering av gällande rätt	228	25 §.	363
4. Behovet av index och riktlinjer för dess användning	241	<i>Förändringar av arrendestället</i>	
5. Något om val av index	252	26 §. Naturhändelse	364
6. Index vid kronoarrenden	258	27 §. Arrenderättens utövande efter lantmåteriförrättning	365
7. Arrendenedsättning vid missväxt	258	28 §. Arrende villkoren efter lantmåteriförrättning m. m.	370
<i>Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt</i>		<i>Verkan i vissa fall av jordens överlåtelse samt av konkurs m. m.</i>	
7 §.	262	29 §. Exekutiv auktion. Ändringsavtal	373
<i>Arrendatorns rätt att sätta annan i sitt ställe</i>		30 §. Ny ägare	373
8 §.	263	31 §. Jordägarens konkurs	373
<i>Arrendatorns död</i>		32, 33 §§. Arrendatorns konkurs	373
9 §.	267	34 §. Säkerhet	373
<i>Arrendeställets skick. Syn</i>		35 §. Övergivande	374
10 §.	270	<i>Förverkande</i>	
1. Lagtextens disposition	270	36 §. Förverkandegrunderna	374
2. Principerna för ansvaret för	271	37 §. Begränsningar i uppsägningsrätten vid förverkande	377
Gällande rätt 271, Nordiska jämförelser 286, Svar på ut-sända frågor 287, Kritik och förslag 293		<i>Uppsägning</i>	
3. Avräkningen och dess underlag	308	38 §. Sättet för uppsägning	378
4. Tidpunkten för avräkning och syn	310	39 §. Uppsägningsstid och avflyttningsdag	379
5. Alltför gamla tillträdessyner kan leda till rättsförluster	312	<i>Bevarande av rätt till talan m. m.</i>	
		40 §. Preskription	379
		41 §. Retentionsrätt	380
		42 §. Skiljeavtal	381
		<i>Arrendenämnd</i>	
		43 §. Nämndens sammansättning	381
		44 §. Besvär	382

<i>9 kap. jordabalken. Arbetsavtal i samband med jordbruksarrende</i>	
1 §. Grundläggande principer	382
2 §. Arbetslönen	382
3 §. Underlåtenhet att tillhandahålla arbete	383
4 §. Kapitlet i princip tvingande	383
<i>10 kap. jordabalken. Gårdsarrende</i>	
<i>Tillämpningsområde</i>	
1 §. Definition	383
2 §. Undantag	386
3 §. Underarrendators ställning	387
<i>Arrendetiden</i>	
4 §. Minimitid, arrendatorns död	389
<i>Optionsrätt</i>	
5 §. Huvudstadgandet. De optionsbrytande grunderna	391
6 §. Uppsägningstid	395
7 §. Uppsägnings innehåll. Klander.	396
8 §. Verkan av passivitet m. m.	398
9 §. Riktlinjer för ändring av arrendevillkoren	400
10 §. Organ för prövning av klander	401
11 §. Arrendevillkoren vid tvist	403
<i>Flyttningersättning</i>	
12 §.	403
<i>Fiske</i>	
13 §. Gårdsarrendators rätt till husbehovsfiske	409
<i>Bestämmelsernas allmänna karaktär.</i>	
<i>Dispens</i>	
14 §. Dispens från tvingande bestämmelser	411
15 §. Särskilda dispensregler för kommuners upplåtelse	411
<i>Kontrollbestämmelser</i>	
16 §. Förbud att sälja och utarrendera i vissa fall	416
<i>11 kap. jordabalken. Arrende för annat ändamål än jordbruk</i>	
<i>Lägenhetsarrende</i>	
1 §. Allmänna bestämmelser	416
2 §. Avträdesdag	417
3 §. Köp kan bryta arrende	417
4 §. Ändringsavtal	418
5 §. Förverkande	418
<i>Kapitel 7. Motivering till ändringar i andra författningar än arrendelagen</i>	
I. 12 kap. jordabalken. Hyra	419
II. Samäganderättslagen och bysamfällighetslagen	421
III. Fiskearrendelagen	421

IV. Fiskerättslagen	422
V. Synemannakungörelsen	425
VI. Reglementet för arrendenämnderna	426
VII. Biträdeskungörelsen	426
VIII. Kronoarrendesförordningen	427
IX. Universitetsarrendestadgan	432
X. Särskilda arrendebestämmelser för kyrklig jord	433

Kapitel 8. Övergångsbestämmelser

Allmän motivering	436
Motivering till de särskilda paragraferna	438

Kapitel 9. Sammanfattning

<i>Reservation av herrar Larsson och Öhrström</i>	451
---	-----

Bilagor

1. Den framtida jordbrukspolitiken (remissyttrande).	454
2. Anmärkningar till tabell 5	460
3. Arrendejordbruken enligt SOB-utredningen	462
4. Anmärkningar till tabellerna 6 och 7	466
5. Arrendefrekvensen på 58 gods	468
6. Sociala arrenden i Östergötland	471
7. Frågeformulär nr 1	472
8. Sidoarrenden i tre byar	475
9. Det ekonomiska utfallet på statens jordbruksdomäner	478
10. Principer för statens jordbruksdomäners förvaltning	482
11. Kostnader och intäkter för statens jordbruksdomäner 1951—1966	486
12. Sammanträde mellan domänstyrelsen och uppskattningsnämnderna i Skåne	488
13. Lunds stiftsnämnd om indexreglering av arrendeavgifter	492
14. Avräkningsprisindex	493
15. Kostnad för synemannakurser	494
16. Lantbruksstyrelsen om sambandet mellan prissättningen på jordbruks-	

produkter och byggnadsskyldighe- ten på arrendegårdar	495	20. Lunds stiftsnämnd om ersättning för mistad optionsrätt	506
17. Behovet av täckdikning	499	21. Arrendenämndernas verksamhet	509
18. Jordbruksarrendets skattemässiga behandling	501	22. Rapport om engelska arrendeför- hållanden	515
19. Kammarkollegiet om »allmän tunga»	504	Rättsfallsregister	518
		Sakregister	519
		Kartbilagor	

Förkortningar

AL	arrendelagen = 2 kap. NJL	KS 15/11 1945	Kungl. Maj:ts stadga den 15 november 1945 angående utarrendering av universitetsjord
AK	andra kammaren		
ALU	andra lagutskottet		
BB	byggningabalken		
BrB	brottsbalken	lagen 12/4 1946	lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord
EBO	ecklesiastika boställsordningen den 30 augusti 1932		
FK	första kammaren		
FL	lagen den 1 december 1950 om rätt till fiske	MJU	Meddelanden från Jordbrukets utredningsinstitut
FLU	första lagutskottet	NJA	Nytt juridiskt arkiv, avd. I
HB	handelsbalken	NJA II	Nytt juridiskt arkiv, avd. II
HD	högsta domstolen	NJL	nyttjanderättslagen = lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom
HL	hyreslagen = 3 kap. NJL		
JB	jordabalken	NyaJB	förslaget till ny jordabalk
JDL	lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet	RB	rättegångsbalken
JK	justitiekanslern	RF	regeringsformen
JL	jaktlagen	RLF	Riksförbundet Landsbygdens folk
JO	riksdagens justitieombudsman	SCB	Statistiska centralbyrån
JU	Jordbrukets utredningsinstitut	SFS	Svensk författningssamling
KC 6/5 1949	Kungl. Maj:ts cirkulär den 6 maj 1949 angående provisoriska bestämmelser för utarrendering av vissa kyrkofastigheter i Skåne, Halland och Blekinge	SLF	Statens lantbruksbyggnadsförsök
KF 22/6 1934	kronoarrendesförordningen = Kungl. Maj:ts förordning den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom	Skarstedt, 1907	S. Skarstedt, Lagen om nyttjanderätt till fast egendom, första upplagan, 1907
KS 29/6 1945	Kungl. Maj:ts stadga den 29 juni 1945 angående stiftsnämnds förvaltning av ecklesiastisk jord (ecklesiastisk arrendestadga)	Skarstedt m. fl., (1945) 1946	S. Skarstedt, S. Ekberg, E. Anderberg, Arrendelagstiftningen av år 1943, sista upplagan 1946
		SOU	Statens offentliga utredningar
		SvJT	Svensk juristtidning
		TfR	Tidsskrift för rettsvetenskap
		TSA	Tidskrift för Sveriges advokatsamfund
		TLU	tredje lagutskottet
		UL	utsökningslagen
		VL	vattenlagen
		Walin	G. Walin, Allmänna hyreslagen m. m., 1960



Till Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet

Kungl. Maj:t bemyndigade den 11 december 1959 chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla högst sju sakkunniga för att verkställa översyn av och avgiva förslag rörande arrendelagstiftningen och därmed sammanhängande frågor. Med stöd av bemyndigandet tillkallade dåvarande departementschefen, statsrådet Netzén, samma dag såsom sakkunniga borgmästaren B. G. Widegren, tillika ordförande, riksdagsmännen friherre H. J. F. -A. Hamilton af Hageby, skogsarbetaren J. S. Jonsson, lantbrukaren L. T. Larsson och jordbruksinstruktören G. Pettersson samt direktören A. Öhrström och förbundssekreteraren G. V. Jönsson. Jonsson avled den 31 juli 1962. I hans ställe utsågs den 11 september 1962 riksdagsmannen E. G. V. Mossberger. Hamilton avled den 3 februari 1968.

De sakkunniga, som påbörjade sitt arbete i april 1960, har antagit benämningen arrendelagsutredningen. Den 23 februari 1960 förordnades assessorn numera hovrättsrådet G. M. Bäärnhjelm att vara sekreterare åt utredningen. Till biträdande sekreterare förordnades den 30 december 1960 lantmätaren numera avdelningsdirektören i lantmäteristyrelsen jur. kand. S. A. Axelson.

Den 27 maj 1966 överlämnade utredningen till jordbruksministern ett delbetänkande, benämnt Bostadsarrende m. m. (SOU 1966: 26). Betänkandet innefattade förslag och motiv till förutom ett tillägg till 7 § arrendelagen nya bestämmelser för vissa

slag av lägenhetsarrenden, kallade bostadsarrende och anläggningsarrende. På grundval av betänkandet har den 28 maj 1968 (nr 342) utfärdats lag om ändring i nyttjanderättslagen m. m.

Utredningen får härmed vördsamt överlämna sitt betänkande »Jordbruksarrende». Det åt de sakkunniga lämnade uppdraget är därmed avslutat.

Betänkandet innehåller förslag och motiv till ändringar i lagstiftningen om jordbruksarrende och därmed sammanhängande författningar. De nya lagreglerna om jordbruksarrende är utformade med tanke på att kunna infogas i det förslag till ny jordabalk, över vilket Kungl. Maj:t den 11 februari 1966 och den 20 januari 1967 hemställt om lagrådets utlåtande.

I frågan om optionsrätt vid andra arrenden än gårdsarrende är vid betänkandet fogad en reservation av herrar Larsson och Öhrström. Betänkandet är i övrigt enhälligt.

Ledamoten Hamilton deltog i utredningsarbetet till i december månad 1967. Huvuddelen av betänkandet förelåg dessförinnan i justerat skick. I samtliga då avgjorda frågor hade Hamilton anslutit sig till utredningsmajoriteten. Frågor av principiell betydelse som behandlats efter det Hamilton lämnade utredningsarbetet har varit flyttningssersättning till gårdsarrendatorer och övergångsbestämmelserna.

Stockholm den 10 december 1968.

Björn Widegren

Gustav V. Jönsson

Thorsten Larsson

Gunnar Pettersson

Eric Mossberger

Arne Öhrström

| Mauritz Bäärnhjelm

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

The history of the United States is a story of growth and change. From the first settlers to the present day, the nation has evolved through various stages of development. The early years were marked by exploration and the establishment of colonies. The American Revolution led to the birth of a new nation, and the subsequent years saw the expansion of territory and the growth of industry. The Civil War was a pivotal moment in the nation's history, leading to the abolition of slavery and the strengthening of the federal government. The Reconstruction era followed, and the nation continued to grow and change. The late 19th and early 20th centuries saw the rise of industrialization and the emergence of a new social order. The Progressive Era brought about significant reforms, and the United States emerged as a world power. The 20th century was a period of great change, with the United States playing a leading role in the world. The end of the century saw the beginning of a new era, with the United States facing new challenges and opportunities.

The history of the United States is a story of growth and change. From the first settlers to the present day, the nation has evolved through various stages of development. The early years were marked by exploration and the establishment of colonies. The American Revolution led to the birth of a new nation, and the subsequent years saw the expansion of territory and the growth of industry. The Civil War was a pivotal moment in the nation's history, leading to the abolition of slavery and the strengthening of the federal government. The Reconstruction era followed, and the nation continued to grow and change. The late 19th and early 20th centuries saw the rise of industrialization and the emergence of a new social order. The Progressive Era brought about significant reforms, and the United States emerged as a world power. The 20th century was a period of great change, with the United States playing a leading role in the world. The end of the century saw the beginning of a new era, with the United States facing new challenges and opportunities.

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

Författningsförslag



1 Förslag till Jordabalk

Härigenom förordnas att jordabalken i Sveriges rikets lag i nedanstående delar skall ha följande lydelse.

(Nuvarande lydelse)¹

2 KAP.

Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende

1 §.

Avtal, varigenom jord upplåtes till brukande mot lega, skall upprättas skriftligen; och varde i avhandlingen upptagna samtliga villkor, som betingas. Ändring eller tilllägg, som ej avfattas skriftligen, vare utan verkan.

Har fastigheten övertagits till brukande mot lega, utan att skriftligt avtal blivit upprättat, njute brukaren, där det ej berott på honom, att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, ersättning för den skada, som därigenom tillskyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.

¹ Gällande lagrum återges i den lydelse de hade den 1 juli 1968. Den nuvarande lydelsen avser när annat ej sägs lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom; senaste lydelse SFS 1968: 342 o. 346.

(Föreslagen lydelse)²

Första avdelningen

Rättsförhållanden rörande fast egendom

8 KAP.

Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende

Avtalets form

1 §.

Avtal varigenom jord mot vederlag upplåtes till brukande skall upprättas skriftligen. I handlingen skall alla avtalsvillkor intagas.

Har jorden tillträtts utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på brukaren att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Talan därom skall vid påföljd av rättens förlust väckas inom ett år från det jorden avträdde.

² Redaktionellt ansluter sig den föreslagna lydelsen till Kungl. Maj:ts den 11 februari 1966 och den 20 januari 1967 till lagrådet hänskjutna förslag till delar av ny jordabalk.

(Nuvarande lydelse)

Den, som vill framställa anspråk på skadestånd enligt andra stycket, skall anhängiggöra sin talan inom ett år från det fastigheten avträddes, eller vare sin rätt förlustig.

2 §.

Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller ock för arrendatorns livstid; dock att, där upplåtelsen angår huvudgård till fideikommiss, boställe eller annan fastighet, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen besittningstid, upplåtelsen jämväl må kunna ske för sådan tid. Är icke arrendetiden så bestämd, som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år.

Har vid arrende gällande för viss tid arrendatorn fortfarit med brukningen efter arrendetidens utgång, och har ej inom två månader därefter jordägaren anmanat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på fem år.

3 §.

Den, som till annan upplåter jord på arrende, må ej i vidare mån än som överensstämmer med vad här nedan i 9, 27, 33-37 och 39 §§ stadgas förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

4 §.

Är arrendetiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderätts bestånd överskrides, och vill jordägaren eller arrendatorn förty frånträda av-

(Föreslagen lydelse)

Förbehåll som strider mot denna paragraf är utan verkan.

Arrendetiden

2 §.

Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller för arrendatorns livstid. Avser upplåtelsen boställe eller annan fast egendom, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen besittningstid, får upplåtelse ske även för sådan tid. Är icke arrendetiden så bestämd som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år.

Arrende för viss tid förlänges med samma tid, dock högst fem år i sänder, och i övrigt på oförändrade villkor, om uppsägning ej sker senast åtta månader före arrendetidens slut. Bestämmelsen gäller icke, om arrendetiden är kortare än ett år.

Förbehåll som strider mot första stycket är utan verkan. Förbehåll som strider mot andra stycket är ej gällande mot arrendatorn; dock kan den i 43 § omnämnda arrendenämnden medgiva undantag om särskilda skäl föreligger.

3 §.

Den som till annan upplåter jord på arrende får ej i vidare mån än som överensstämmer med vad i 2, 9, 28, 33-37 och 39 §§ stadgas förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att återtaga jorden före arrendetidens slut. Sådant förbehåll är dock giltigt om det godkänts av arrendenämnden. Godkännande får lämnas endast om särskilda omständigheter föranleder därtill.

4 §.

Är arrendetiden så bestämd att den i 7 kap. 5 § stadgade längsta tiden för nyttjanderätts bestånd överskrides och vill jordägaren eller arrendatorn av sådan anled-

(Nuvarande lydelse)

talet när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 38 § bestämmer.

5 §.

Fardag för tillträde och avträde av arrenderad fastighet är den fjortonde dagen i mars månad. Infaller fardag å söndag, skall tillträde eller avträde ske följande dag.

Fjorton dagar före tillträdesdagen äge tillträdaren få åt sig upplåten hälften i fastighetens hus.

6 §.

Legan må ej utsättas annorledes än i penningar. Sker det ändock, skall legan, oavsett vad i avtalet föreskrivits, beräknas i penningar till belopp, som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses utgöra skäligt arrende. Om förbehåll att arrendatorn skall utgöra arbete stadgas i 45–48 §§.

Är ej tid utsatt för erläggande av arrende, skall det erläggas sist tre månader före varje arrendeårs utgång.

58 §.¹

Arrendeavgift skall vara till sin storlek bestämd.

Inträffar i orten allmän svårare missväxt, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; och skall i ty fall vad i 36 § stadgas angående påföljd av dröjsmål med erläggande av arrende icke äga tillämpning, där arrendatorn före förfallodagen påyrkat nedsättning i arrendeavgiften och inom en månad efter det denna blivit slutligen bestämd erlägger densamma.

(Föreslagen lydelse)

ning frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 38 § bestämmer.

5 §.

Fardag för tillträde och avträde av arrende är den 14 mars. Är det en söndag är i stället nästa dag fardag.

Fjorton dagar före tillträdesdagen skall hälften i arrendeställets hus upplåtas åt tillträdaren.

Betalning av arrende

6 §.

Arrendet skall utsättas och erläggas i pengar. Skall arrendet utgå enligt index, skall avtalet innehålla uppgift om ett efter förhållandena avpassat högsta belopp som ej får överskridas. Eljest skall arrendet vara till sin storlek bestämt. Har vad sålunda stadgats icke beaktats i avtalet, skall arrendet bestämmas till belopp, som med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden vid tiden för avtalets slutande får anses vara skäligt. Om förbehåll att arrendatorn skall utföra arbete eller leverera varor stadgas i 9 kap.

Arrendet skall betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om annat ej avtalats.

¹ 58 § st. 1 gäller endast vid sociala arrenden; 58 § st. 2 gäller endast vid vissa sociala arrenden; 49 § st. 1 o. 3.

7 §

Utan jordägarens medgivande må ej arrendatorn åt annan upplåta nyttjanderätt till fastigheten eller del därav; dock må arrendatorn, där det kan ske utan men för jordägaren, uthyra rum till bostad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål.

Arrendatorn får uthyra egen byggnad, om det kan ske utan påtaglig olägenhet för jordägaren.

8 §.

Ej må arrendatorn, i vidare mån än av andra stycket framgår, utan jordägarens samtycke till annan överlåta arrenderätten.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år, och vill arrendatorn lämna från sig arrendet, bjude då jordägaren att återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde. Är jordägaren därtill villig, men kan ej överenskommelse träffas om ersättningens belopp, varde arrenderättens värde fastställt vid avträdes-syn, som i 10 § avses. Vill jordägaren ej återtaga fastigheten, eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarat sig därtill villig, vare arrendatorn öppet att i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

9 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens utgång, skall, där ej för sådant fall arrendeavtalet innefattar annat förbehåll, avtalet fortfarande vara gällande, men delägarna i boet äge i ty fall, ändå att avtalet icke är slutet för viss tid ej understigande tio år, enahanda rätt, som vid arrende för så-

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt

7 §.

Utan jordägarens medgivande får ej arrendatorn åt annan upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del därav; dock får han, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren, hyra ut lediga utrymmen i byggnad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål.

Arrendatorns rätt att sätta annan i sitt ställe

8 §.

Arrendatorn får ej utan jordägarens samtycke sätta annan i sitt ställe.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år får dock arrendatorn överlåta arrendet till annan, om denne skäligen kan godtagas av jordägaren. Innan överlåtelsen sker skall arrenderätten hembjudas jordägaren till inlösen. Antages hembudet, vilket i så fall skall ske inom en månad, men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, skall den bestämmas vid avträdes-syn enligt 10 §.

Arrendatorns död

9 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens slut skall avtalet likväl gälla. Dödsboet får dock frånträda avtalet, om det uppsäges inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet äger även, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt 8 § andra stycket tillkommer arrendator för där av-

(Nuvarande lydelse)

dan tid enligt 8 § tillkommer arrendator; dock åligger dem, där de vilja göra bruk av denna rätt, att inom sex månader efter dödsfallet hembjuda jordägaren att återtaga fastigheten.

Vid livstidsarrende njute arrendatorns hustru, där äktenskapet var ingånget innan avtalet slöts, efter mannens död arrendet till godo så länge hon förbliver änka; går hon i nytt gifte, må jordägaren uppsäga avtalet.

10 §.

Arrendatorn åligger att väl hävda jorden samt vårda och underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras. Eftersätter han vad sålunda åligger honom, vare han pliktig att utgiva ersättning till jordägaren när fastigheten avträdes; finnes då arrendatorn hava avhjälpt brist, som befanns vid tillträdet, njute han därför gottgörelse av jordägaren.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall, där ej i följd av överenskommelse bevisning angående fastighetens skick är obehövlig, hållas syn, när fastigheten tillträdes och när den avträdes. Ej må i avtalet intagas förbehåll, som med avseende å sätt och tid för synens förrättande eller beträffande fullföljd av talan mot synen strider mot vad nedan i 11–13 §§ är stadgat. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

(Föreslagen lydelse)

sett fall; dock skall hembud göras inom sex månader efter dödsfallet.

Vid livstidsarrende äger arrendatorns make, om äktenskapet var ingånget innan avtalet slöts, tillgodonjuta arrendet för sin egen livstid. Går den efterlevande maken i nytt gifte, får jordägaren uppsäga avtalet.

Förbehåll i avtalet att vad i andra stycket stadgats icke skall gälla mot arrendatorn är utan verkan, om arrendatorn har sin bostad på arrendestället.

Arrendeställets skick. Syn

10 §.

Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad sålunda åligger honom, skall han vid avräkning med jordägaren utgiva ersättning till denne. Avhjälper arrendatorn brist som fanns vid tillträdet, är han vid avräkningen berättigad att erhålla gottgörelse av jordägaren.

Avräkning skall ske när arrendeavtalet upphör att gälla. Avräkning skall också ske när arrendetiden förlänges, om villkoren därvid ändras.

Avräkningen skall grundas på syn, om icke överenskommelse träffas att bevisning om arrendeställets skick skall ske på annat sätt. Överenskommelse att framtida avräkning skall grundas på en redan hållen syn är dock utan verkan, om mer än nio år förflutit sedan synen påbörjades.

Syn skall hållas när arrendatorn tillträder och när han avträder samt vid de avräkningar som däremellan skall ske. Överenskommelse att synen skall förrättas eller klandras på annan tid eller annat sätt än vad nedan i 11–13 §§ stadgas är utan verkan. Förbehåll att första styckets tredje punkt ej skall gälla är giltigt endast om arrendatorn är befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick.

61 §.¹

Arrendatorn åligger att väl hävda jorden, avhjälpa sådana brister å nödiga byggnader, som föranleda blott mindre reparation, samt vårda och underhålla övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras; äge dock till botande av brandskada, som utan arrendatorns vållande timat å byggnad, av jordägaren undfå skäligen gottgörelse för kostnaden. Eftersätter arrendatorn vad sålunda åligger honom, ersätte han jordägaren, när fastigheten avträdes. Finnes arrendatorn då hava på egen bekostnad avhjälpt brist, som befanns vid tillträdet, njute han därför gottgörelse av jordägaren.

11 §.

Syn, som i 10 § avses, skall förrättas av minst två med ortens förhållanden förtrogna män, vilka uttagas bland nämndemän, ägodelningsnämndemän eller de för lantmäteriförrättningar utsedda gode män eller ock bland dem, som förut innehaft sådan befattning och äro därtill valbara. Kunna jordägaren och arrendatorn ej enas om valet, nämne, på begäran av endera, domaren i orten eller, om fastigheten hör till stad, där rådhusrätt finnes, rådhusrättens ordförande synemän som nyss sagts. Mot syneman gälle de jäv, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare.

Yppas hos synemännen olika meningar och äro på vardera sidan lika många, skola synemännen välja ytterligare en syneman; och gälle vad de flesta säga eller, där var har sin mening och jämkning ej kan ske, den särskilt tillkallade synemannens mening. Kunna synemännen ej enas om valet, vare lag som i första stycket för där avsett fall är stadgat.

Tillträdessyn må ej hållas tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter tillträdesdagen, ej heller avträdessyn tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter avträdesdagen.

11 §.

Syn, som i 10 § avses, skall förrättas av minst två ojäviga och med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän. De skall av jordägaren och arrendatorn utses bland dem som av länsstyrelsen förordnats att vara synemän. Enas ej parterna om valet skall rätten utse synemän.

Syneman skall ha avlagt domared eller försäkran enligt 4 kap. 11 § rättegångsbalken.

Har synemännen olika meningar skall flertalets mening gälla. Kan beslut ej åstadkommas på sådant sätt men har parterna eller rätten utsett en av synemännen att vara ordförande, skall hans mening gälla som synemannens beslut. Kan ej heller på detta sätt beslut åstadkommas, skall synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas ej synemännen om valet skall rätten utse.

Tillträdessyn och avräkningssyn får ej påbörjas tidigare än sex månader före eller avslutas senare än tre månader efter den dag till vilken synen hänför sig. Föreligger särskilda skäl kan dock arrendenämnden på

¹ Gäller vid sociala arrenden i stället för 10 § st. 1.

(Nuvarande lydelse)

12 §.

När syn, som i 10 § sägs, skall hållas, utsätte synemännen dag för förrättningen å tid, då marken därför är tjänlig, och underrätte jordägaren och arrendatorn om dagen. Utebliver någondera, må synen icke hållas, där icke den uteblivne bevisligen underrättats om tiden för förrättningen.

Menar part, att syneman är jävig, anmäla det vid synen, och give synemännen däröver beslut. Ej må av part, som varit vid synen tillstådes, fråga om jäv senare väckas, där ej jävet blivit veterligt först efter synen, ej heller må i något fall jäv göras gällande annorledes än i sammanhang med klander av förrättningen; skolande beträffande rättighet för part att i rättegången göra gällande jäv mot syneman vad i fråga om domarejäv är i allmänhet stadgat i rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Vad nu stadgats skall ock gälla, där part menar, att syneman, som förut suttit i nämnd eller ägodelningsrätt eller varit god man vid lantmåteriförrättningar, icke vidare är valbar till den befattning, eller att syneman icke är förtrogen med ortens förhållanden.

Vid synen skall undersökas allt vad till fastigheten hör, såsom åbyggnad, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och vattenledningar, samt i penningar uppskattas vad till botande av därvid befunna brister erfordras. Från synen må dock undantagas viss del av fastigheten, så framt mellan jordägaren och arrendatorn överenskommes, i vad mån brister därå skola tagas i beräkning, samt anteckning om sådan överenskommelse göres i synehandlingen. Vid avträdesyn skall verkställas den uppskattning, som erfordras för bestämmande av ersättning enligt 17 §. (12 § st. 4)

Över allt vad vid synen förekommer skall upprättas skriftlig handling, som av synemännen undertecknas. (12 § st. 3)

Om vad missnöjd part har att iakttaga

(Föreslagen lydelse)

begäran av part medgiva att synen får avslutas senare.

12 §.

Synemännen skall utsätta synen till tid då marken är tjänlig samt underrätta parterna om dagen. Uteblir part får synen hållas endast om han bevisligen underrättats.

Menar part att syneman är jävig eller icke förtrogen med ortens jordbruksförhållanden, skall han anmäla det innan syngången börjar. Synemännen skall omedelbart och senast samma dag giva beslut över anmärkningen. Senare får sådan anmälan framställas endast i samband med klander av synen och då endast under förutsättning att parten icke varit närvarande vid synen eller först senare fått vetskap om det förhållande varpå anmärkningen grundas. I fråga om parts rätt att därvid åberopa sådant förhållande skall vad om jäv mot domare är i allmänhet stadgat äga motsvarande tillämpning.

Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om mellan jordägaren och arrendatorn överenskommes i vad mån brister därå skall tagas i beräkning, samt anteckning om överenskommelsen göres av synemännen. Vid avräkningssyn skall även verkställas sådan uppskattning som erfordras för bestämmande av ersättning enligt 17 §. Synemännen får anlita sakkunnig och det biträde som de eljest behöver.

Över allt vad vid synen förekommer skall upprättas skriftlig handling, som av synemännen undertecknas. När brist föreligger skall anteckning göras om bristens beskaf-

(Nuvarande lydelse)

för fullföljd av talan mot synen skall i synehandlingen lämnas tydlig hänvisning. (13 § st. 2)

Kostnaden för synen skola jordägaren och arrendatorn gemensamt vidkännas. (12 § st. 5)

13 § första stycket

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn, som hållits på sätt och inom den tid 11 § bestämmer, äge efter stämning klandra densamma vid domstol. Instämmer han ej talan inom tre månader från det synehandlingen delgavs honom, gälle synen såsom fullt bevis för fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet; och vare motbevisning emot synen ej vidare tillåten.

14 §.

Har i arrendeavtalet jordägaren utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller att eljest försätta fastigheten i visst skick, men underlåter han det, äge arrendatorn, sedan

(Föreslagen lydelse)

fenhet, de åtgärder som erfordras för dess avhjälpande samt kostnaden härför. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom två månader efter synens avslutande delgivas envar av parterna. Vad om delgivning av uppsägning är stadgat skall därvid äga motsvarande tillämpning.

Kostnaden för synen skall parterna betala gemensamt. Sinsemellan skall de fördela kostnaden lika. Förbehåll som strider häremot är utan verkan.

13 §.

Är part missnöjd med syn, som hållits på sätt och inom tid som 11 § bestämmer, får han genom stämning å motparten klandra synen vid domstol. Instämmer han ej sin talan inom tre månader från det synehandlingen delgavs honom, vinner synen laga kraft och gäller såsom fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning emot synen är därefter ej tillåten. För återställande av försutten klandertid skall gälla vad i rättegångsbalken stadgas om återställande av försutten laga tid för fullföljd av talan mot dom.

Har ena parten i rätt tid klandrat synen, får även den andra parten göra det, om det sker inom två veckor från den dag då den första partens klandertid utgick. Återkallas eller förfaller eljest den första klander-talan förfaller också den senare.

I mål om klander är synemännen efter beslut av rätten skyldiga att avgiva yttrande eller att efter återförvisning fortsätta synen. Rätten har att bestämma tid inom vilken fortsatt syn skall avslutas.

Har parterna avtalat att klander skall prövas av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, skall i stället skiljeavtalets tillämpning påkallas inom nu angivna tider.

14 §.

Ingår i arrendet bostad för arrendatorn eller hans anställda åligger det jordägaren att vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som hälsovårdsstadgan kräver.

(Nuvarande lydelse)

vid syn beräknats kostnaden för bristens avhjälpande, verkställa arbetet i jordägarens ställe och i mån av arbetets utförande undfå gottgörelse med det vid synen fastställda belopp; vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, vare det honom öppet, där ej bristen är av allenast ringa betydelse. För den tid fastigheten på grund av jordägarens underlåtenhet är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Har frågan om kostnadens beräkning ej upptagits vid tillträdessynen, må hållas särskild syn. Beträffande sådan särskild syn gälla i tillämpliga delar vad i 11–13 §§ stadgas om syn vid tillträde eller avträde; dock att kostnaden för synen skall gäldas enligt de för kostnad i rättegång stadgade grunder.

Ingår arbetarbostad i arrendet, åligge jordägaren, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, att verkställa nybyggnad eller ombyggnad, som erfordras för bostadens hållande i det skick som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves. Försummar jordägaren det, vare lag som i första och andra styckena sägs.

59 §.1

Jordägaren åligge att vid tillträdet avlämna ej mindre bostadshus i det skick, som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves, än även för jordbruket nödiga ekonomibyggnader så beskaffade, att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Med mindre reparation förstås avhjälpande av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse såsom tillfällig lagning.

(Föreslagen lydelse)

Finnes vid tillträdessynen brist, som jordägaren enligt första stycket skall undanröja, skall vid synen bestämmas arbetets omfattning och beskaffenhet samt den tid och kostnad det anses betinga. Synemännen skall även förelägga jordägaren att inom den utsatta tiden verkställa arbetet. Underlåter han det, får arrendatorn utföra det i jordägarens ställe. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av endast ringa beskaffenhet. För den tid som arrendeställets bostäder enligt vad här sagts är i bristfälligt skick är arrendatorn berättigad till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till skadestånd.

Botar arrendatorn brist i jordägarens ställe, har han i mån av arbetets utförande rätt till ersättning med vid synen fastställt belopp.

Förbehåll som strider mot denna paragraf är utan verkan, dock kan arrendenämnden medgiva undantag om särskilda skäl föreligger.

¹ 59 och 60 §§ gäller endast vid sociala arrenden, se 49 §.

(Nuvarande lydelse)

Befinnes vid tillträdessynen i fråga om fastighetens åbyggnader föreligga brist, för vilkens undanröjande det enligt första stycket ankommer på jordägaren att ansvara, skall vid synen bestämmas arbetets omfattning och beskaffenhet samt den tid och den kostnad det anses betinga ävensom föreläggas jordägaren att inom den utsatta tiden verkställa arbetet. Verkställer ej jordägaren arbetet inom den utsatta tiden, äge arrendatorn utföra det i jordägarens ställe; vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, vare det honom öppet, där ej bristen är av allena ringa betydelse. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Botar arrendatorn i fall som nu sagts brist i jordägarens ställe, äge han i mån av arbetets utförande undfå gottgörelse med det vid synen fastställda belopp.

Äskar jordägaren eller arrendatorn bevis, huruvida jordägaren behörigen utfört arbete, som vid syn ålagts honom, vare berättigad att påkalla särskild syn, som i 14 § andra stycket sägs.

60 § första stycket

Vid tillträdessynen skall bestämmas vilka å fastigheten befintliga byggnader äro nödiga för jordbruket.

15 § första punkten

Varder genom våld eller annorledes, utan arrendatorns vållande, byggnad förstörd eller så skadad, att ny byggnad eller ombyggnad erfordras, åligge jordägaren, där icke byggnaden utan olägenhet kan undvaras, att utan oskäligt dröjsmål verkställa byggnaden; underlåter han det, vare lag som i 14 § sägs.

(Föreslagen lydelse)

Byggnadsskyldighet

15 §.

Har byggnad, anläggning för täckdikning eller annan sådan del av arrendestället, vars fullständiga iståndsättande vanligen icke omfattas av fastighetsunderhållet, utan arrendatorns vållande förstörts eller så skadats att byggnaden eller anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, åligger det jordägaren, om icke byggnaden eller anläggningen utan olägenhet kan undvaras, att utan oskäligt dröjsmål verkställa arbetet. Underlåter han det, får arrendatorn själv utföra arbetet. Sedan det fullbordats har arrendatorn rätt till gottgörelse av jordägaren, dock ej med högre

60 § andra stycket

Erfordras under arrendetiden, utan att vållande ligger arrendatorn till last, att till uppfyllande av vad i 59 § första stycket kräves, nybyggnad eller ombyggnad sker av hus, som enligt vad vid tillträdesyn bestämts är att hänföra till nödig byggnad, eller att å sådant hus verkställas annan än mindre reparation, vare jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål därom besörja. Underlåter han det, vare lag som i 59 § sägs, dock att vad där stadgas om tillträdesyn i stället skall gälla särskild syn, som i 14 § andra stycket sägs.

15 § andra punkten

Var skadan ringare än nyss sagts, ligge å arrendatorn att ombesörja dess botande; njute dock vid brandskada skälig gottgörelse av jordägaren för kostnaden.

16 §.

Vill arrendatorn i annat fall än 14 eller 15 § avser i stället för byggnad, som han

belopp än vad som föranledes av andra stycket. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det om icke bristen är ringa.

I fall som i första stycket första och andra punkterna avses får vardera parten påkalla lantbruksnämndens prövning, huruvida ett ifrågasatt byggnads- eller anläggningsarbete är erforderligt eller kan undvaras. Önskar arrendatorn utföra arbetet är lantbruksnämndens godkännande en förutsättning för att han skall vara berättigad att få gottgörelse av jordägaren. Nämnden skall vid sin prövning beakta icke blott om arrendatorn har behov av den nya byggnaden eller anläggningen utan även om kostnaden är försvarlig med hänsyn till den beräknade nyttan och en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten. I nämndens beslut skall i förekommande fall angivas den kostnad och tid som beräknas åtgå. I ärenden av detta slag skall båda parterna höras. Nämnden kan besluta att arbetet får utföras även om beslutet ej vunnit laga kraft.

För den tid arrendestället är i bristfälligt skick på grund av händelse som i första stycket sägs, är arrendatorn berättigad till skälig nedsättning i arrendet. Han har även rätt till ersättning för skada.

Denna paragraf gäller ej om arrendatorn är befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick. Förbehåll att vad i paragrafen stadgas icke gäller mot jordägaren är eljest utan verkan.

16 §.

Drabbas arrendestället av brandskada, som är mindre än vad i 15 § sägs, åligger det arrendatorn att bota den. Jordägaren skall betala skälig ersättning för arrendatorns kostnader, såvida ej denne själv är vållande till skadan.

Vill arrendatorn i annat fall än 14 eller 15 § avser i stället för byggnad som han

(Nuvarande lydelse)

mottagit, uppföra ny byggnad, ligge kostnaden därför å honom, där ej överenskomelse med jordägaren kan träffas; äge dock, där byggnaden uppföres efter plan, som av jordägaren godkänts, eller den eljest prövas vara för sitt ändamål lämplig, vid avträdet, ändå att arrendeavtalet annorlunda bestämmer, räkna sig till godo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med avdrag, där den nya byggnaden finnes behäftad med brist, av kostnaden för bristens avhjälpande.

17 §.

Låter arrendatorn efter plan, vilken antingen blivit av jordägaren godkänd eller ock uppgjorts av statens lantbruksingenjör eller konsulent hos lantbruksnämnd eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent, å fastigheten verkställa täckdikning med användande av tegelrör eller andra rör av lika varaktig beskaffenhet eller anlägga cementerad gödselstad, vare jordägaren pliktig att till arrendatorn utgiva ersättning, beträffande täckdikning, så snart arbetet blivit behörigen utfört, för så stor del av kostnaden, som motsvarar värdet av rören, ävensom när fastigheten avträdes, för vad arrendatorn i övrigt kostat å täckdikningen i den mån det varit nödigt, samt beträffande gödselstad, så snart arbetet blivit behörigen utfört, för så stor del av kostnaden för gödselstadens anläggande, som motsvarar värdet av därvid använt material. Från det belopp, som beräknats för utförande av täckdikning utöver kostnaden för rören, skall dock avdrag ske ej mindre med en tjugufemtedel för varje helt år, varunder arrendatorn utan förhöjning av arrendet dragit nytta av täckdikningen, än även, därest å denna finnes brist, med kostnaden för bristens avhjälpande.

Har arrendatorn anlagt markväg, inrättat silo för konservering av foder eller utfört

(Föreslagen lydelse)

mottagit uppföra ny byggnad, får han själv svara för kostnaden, om ej överenskomelse kan träffas med jordägaren. Uppföres byggnaden efter plan, som godkänts av jordägaren, eller är den eljest lämplig för sitt ändamål, har arrendatorn rätt, även om annat är avtalat, att vid avräkningen räkna sig tillgodo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med avdrag av kostnaden för avhjälpande av brist som kan finnas på den nya byggnaden. Vad här sagts om byggnad skall också gälla om ledningar och andra anläggningar som ingår i arrendet.

Fristående förbättringar verkställda av arrendatorn

17 §.

Låter arrendatorn verkställa täckdikning efter plan, som godkänts av jordägaren eller lantbruksnämnden, skall jordägaren vid nästkommande avräkning ersätta arrendatorn för kostnaden. Från denna skall dock avdragas dels en tjugofemtedel för varje helt år som arrendatorn dragit nytta av täckdikningen, dels ock, därest å denna finnes brist, kostnaden för dess avhjälpande. Vid lantbruksnämndens prövning av täckdikningsplan skall vad i 15 § andra stycket sägs äga motsvarande tillämpning.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan var-

(Nuvarande lydelse)

annan varaktig, för jordbruket nyttig anläggning, som ej är att hänföra till åbyggnad eller elektrisk anläggning, och har sådant skett med jordägarens samtycke eller efter godkännande av lantbruksingenjör eller konsulent, som i första stycket sägs, och av två andra personer, vilka äro behöriga att vara synemän, njute arrendatorn, när fastigheten avträdes, ersättning av jordägaren motsvarande det ökade värde, fastigheten i följd av anläggningen då kan anses äga, dock ej med högre belopp än som svarar mot den nödiga kostnaden för anläggningen.

Finnes när fastigheten avträdes, att dess värde av arrendatorn genom nyodling, särskilda åtgärder för anordnande av betesbruk eller annan jordförbättring än sådan, som avser bättrande av brister efter ty i 10 § första stycket sägs, blivit på ett varaktigt sätt förökad, njute arrendatorn av jordägaren ersättning enligt vad i andra stycket är sagt. Har ej jordägaren, där fråga är om nyodling eller betesförbättring, lämnat sitt samtycke till åtgärden, må ej utgå högre ersättning än som, efter medeltal räknat, belöper å två hektar, ändå att den mark, som förbättrats, är av större omfattning.

18 §.

Har arrendatorn å fastigheten uppfört annan byggnad än i 14, 15 eller 16 § avses, eller har han utöver vad honom ålegat verkställt plantering av fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, hembjude det jordägaren till inlösen när han frånträder arrendet.

Nu hembjudes elektrisk anläggning för fastighetens förseende med belysning eller drivkraft; har den utförts efter plan, som blivit av jordägaren godkänd, eller prövas anläggningen, där den avser annat ändamål än alstrande, omformande eller ackumulering av elektrisk kraft, lämplig med hänsyn till fastighetens storlek och belägenhet samt förhållandena i övrigt, vare jordägaren skyldig lösa anläggningen med undantag av vad som icke är fast förlagt eller är att anse såsom tillhör till sådan i första stycket avsedd byggnad, som icke är nödig för an-

(Föreslagen lydelse)

aktig och för jordbruket nyttig anläggning eller åtgärd och därigenom ökat arrendeställets värde, är han också därför berättigad att vid avräkningen erhålla ersättning av jordägaren, dock ej med högre belopp än som motsvarar den nödiga kostnaden. Bestämmelsen i detta stycke avser ej byggnader och täckdikning, ej heller avhjälpande av brister varom i 10 § första stycket stadgas.

18 §.

Har arrendatorn på arrendestället uppfört annan byggnad än i 14, 15 eller 16 § avses, eller har han utöver vad honom ålegat verkställt plantering av fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest nedlagt kostnad på arrendestället, skall det vid avträdet hembjudas jordägaren till inlösen.

läggningen. Lösen skall utgå efter det ökade värde, fastigheten i följd av anläggningen kan anses äga när den avträdes, men må ej överstiga den nödiga kostnad, arrendatorn nedlagt å anläggningen. Äro till anläggningen ämnen hämtade från fastigheten, skall skäligt avdrag därför göras.

Sker hembud i annat fall än då lösnings-skyldighet enligt andra stycket föreligger, men vill ej jordägaren lösa, eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarar sig därtill villig, äge arrendatorn bortföra vad han påkostat; återställa dock jord eller byggnad i det skick, vari han mottog den. Är ej vad arrendatorn sålunda äger från fastigheten skilja bortfört inom tre månader från det arrendet upphörde eller anspråk på inlösen därav slutligen ogillades, tillfalle det jordägaren utan lösen. Äro till byggnad eller annan anläggning ämnen hämtade från fastigheten, må byggnaden eller anläggningen ej borttagas, innan värdet av vad från fastigheten tagits blivit jordägaren gottgjort.

Förmenar jordägaren att lösnings-skyldighet enligt andra stycket ej föreligger, eller kan överenskommelse ej träffas om vad han enligt denna paragraf bör utgiva i lösen eller erhålla i gottgörelse, skall frågan där-om avgöras av tre ojäviga skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedda tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedda ej förena sig om valet av den tredje, äge domaren eller utmätningssmannen i orten att förordna om valet. Den som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äger att draga tvisten under rättens prövning, så framt han instämmer sin talan inom tre månader från det skiljemännens beslut tillställdes honom; och skall i beslutet lämnas tydlig hänvisning om vad den missnöjde har att iakttaga för tvistens dragande under rättens prövning.

19 §.

Utan jordägarens samtycke äge arrendatorn ej bortföra gödsel från fastigheten, ej

Skер hembud men vill jordägaren ej lösa eller har han ej inom en månad efter hembudet förklarar sig villig därtill, får arrendatorn föra bort vad han utfört. Jord eller byggnad skall arrendatorn dock återställa i det skick vari han mottog den.

Är ej vad arrendatorn sålunda får skilja från fastigheten bortfört inom tre månader från det arrendet upphörde eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen. Detsamma gäller om arrendatorn försummar att inom nämnda tid bortföra annan honom tillhörig egen-dom.

Har till byggnad eller annan anläggning ämnen hämtats från jordägarens fastighet, får anläggningen ej borttagas, innan värdet av vad som tagits från fastigheten blivit jordägaren gottgjort.

Gödsel

19 §.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej bortföra gödsel från arrendestället.

(Nuvarande lydelse)

heller, innan arrendet upphör, därifrån föra stråfoder; har arrendatorn, när han skall avflytta, stråfoder kvar, vare han pliktig att till pris motsvarande hälften av det i orten för dylikt foder gångbara överlåta det till jordägaren. Kan ej överenskommelse träffas om den ersättning, vilken sålunda bör utgå, skall denna bestämmas i den ordning, som i 18 § stadgas.

20 §.

Arrendatorn vare oförhindrad att å den arrenderade jorden verkställa nyodling eller åtgärd för anordnande av varaktigt betesbruk, dock ej utan jordägarens medgivande å mark, varå finnes ståndskog eller växtligt ungskogsbestånd eller varå jordägaren vidtagit eller är skyldig vidtaga åtgärder för återväxtens betryggande. Ej heller må utan sådant medgivande nyodling ske å mark, därå särskilda åtgärder vidtagits för varaktigt betesbruk. Utan jordägarens tillstånd må arrendatorn ej å fastighetens ägor svedja eller verkställa bränning av jord.

Arrendatorn äge ej i annan mån än arrendeavtalet bestämmer nyttja fastighetens skog eller taga torv från torvmosse, som hör till fastigheten; äge ej heller avhända fastigheten annat, som icke är att hänföra till dess årliga avkastning.

21 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske å fastigheten är särskilt stadgat.

22 §.

Vill jordägaren under arrendetiden anställa besiktning å fastigheten, vare arrendatorn pliktig att lämna tillträde till fastigheten. Om tiden för besiktningen bör jordägaren i god tid förut underrätta arrendatorn.

(Föreslagen lydelse)

Omfattar en brukningsenhet jord i skilda ägares händer är arrendatorn dock oförhindrad att inom brukningsenheten förfoga över gödsel på sätt som svarar mot de ingående delarnas omfång och beskaffenhet.

Rätten till skog m. m.

20 §.

Arrendatorn får ej i annan mån än arrendeavtalet bestämmer nyttja skog eller taga torv från torvmosse som finnes på arrendestället. Han får ej heller avhända detta annat, som ej är att hänföra till den årliga avkastningen.

Jakt och fiske

21 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske är särskilt stadgat.

Besiktning

22 §.

Vill jordägaren under arrendetiden anställa besiktning på arrendestället, är arrendatorn skyldig att lämna tillträde till egendomen. Om tiden för besiktningen bör jordägaren i god tid förut underrätta arrendatorn.

(Nuvarande lydelse)

23 §.

Arrendatorn må ej förpliktas att ansvara för sådan för fastigheten utgående skatt eller allmän tunga, som enligt lag eller författning åligger jordägaren. Förbehåll som strider häremot vare utan verkan.

24 §.

Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap till fastighetens bruk, och är visst värde satt å vad sålunda lämnats, vare arrendatorn pliktig att under arrendetiden städse å fastigheten hålla sådana lösören, motsvarande för vartdera slaget i värde vad han mottagit. De lösörena skola utan särskilt förbehåll tillhöra jordägaren, ändå att andra sättas i stället för dem, som blivit lämnade.

25 §.

Har i arrendeavtalet jordägaren uppgivit fastighetens ägovidd vara större än den är eller lämnat annan dylik uppgift, som befinnes oriktig, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften ävensom ersättning för skada; äge ock rätt att uppsäga avtalet. Ej må dock uppsägning ske, där det som brister är av ringa betydelse eller efter det ett år förflutit från det arrendatorn tillträdde fastigheten, utan så är att jordägaren svikligen förfarit.

26 §.

Varda genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse, utan arrendatorns vållande, fastighetens ägor minskade eller försämrade, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; äge ock rätt att uppsäga avtalet, där ej förändringen är av allenast ringa betydelse. Ej må dock uppsägning ske efter det ett år förflutit från

(Föreslagen lydelse)

Fastighetsskatt

23 §.

Överenskommelse att arrendatorn skall ansvara för sådan för arrendestället utgående skatt, som enligt lag eller författning åligger jordägaren, är utan verkan.

Lega av inventarier

24 §.

Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap till arrendeställets bruk och är visst värde satt på det som lämnats, är arrendatorn skyldig att under arrendetiden städse hålla sådana lösören på arrendestället. De skall för vartdera slaget i värde motsvara vad han mottagit.

Lösörena tillhör jordägaren utan särskilt förbehåll. Detta gäller även om andra sättas i stället för dem som lämnats.

Oriktiga uppgifter

25 §.

Har i arrendeavtalet jordägaren uppgivit arrendeställets ägovidd vara större än den är eller lämnat annan oriktig uppgift, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning i arrendeavgiften ävensom ersättning för skada. Han får även uppsäga avtalet. Är bristen av ringa betydelse eller har mer än ett år gått från tillträdet, får uppsägning ske endast om jordägaren förfarit svikligt.

Förändringar av arrendestället

26 §.

Minskas eller försämrans arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, skall arrendet nedsättas med skäligt belopp. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det om förändringen ej är av endast ringa betydelse. Uppsägning får dock ej ske sedan ett år

(Nuvarande lydelse)

det förändringen inträffade eller, där denna timade innan arrendatorn tillträtt fastigheten, från det tillträde skett.

Kommer av anledning, som i 1 kap. 3, 5 eller 6 § avses, någon del av fastigheten att frångå arrendatorn, njute han skäligen nedsättning i arrendeavgiften, ävensom skadestånd efter ty i 1 kap. sägs; äge ock, där han var i god tro när avtalet slöts rätt, som nyss sagts, att uppsäga avtalet.

27 §.

Hava till följd av lantmäteriförrättning eller genom dom i ägotvist fastighetens ägor till omfång eller läge så ändrats, att avkomsten och nyttan därav för arrendatorn förringas, skall angående nedsättning i arrendeavgiften och rätt för arrendatorn att uppsäga avtalet tillämpas vad i 26 § första stycket stadgas.

Har för de vid lantmäteriförrättning fastigheten tillagda ägor jordägaren fått utgiva ersättning för odling eller bättre hävd, men vill ej arrendatorn för den ökade avkomst och nytta, som för honom uppkommer, vidkännas skälig förhöjning i arrendeavgiften, vare jordägaren öppet att frånträda avtalet; uppsäga dock avtalet inom ett år

(Föreslagen lydelse)

gått efter förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträtt, efter tillträdet.

Frångår någon del av arrendestället arrendatorn till följd av företräde för annat rättsförvärv eller till följd av bestämmelsen i 7 kap. 24 §, skall arrendet nedsättas med skäligt belopp. Var arrendatorn i god tro när avtalet slöts, får han också säga upp avtalet enligt vad i första stycket sägs. Om rätt till skadestånd för arrendatorn finnes bestämmelser i 7 kap.

27 §.

Om verkan av delning av fastighet, som besväras av arrenderätt, är bestämmelser meddelade i 7 kap. 26 §. Undergår fastigheten annan fastighetsbildning, skall arrenderätten därefter gälla i fastigheten sådan den är efter förrättningen. Närmare bestämmelser härom finnes i lagen om fastighetsbildning.

28 §.

Har vid fastighetsreglering på fastighet, som besväras av arrenderätt, något område för arrenderättens utövande ej kunnat utläggas eller har fastigheten därvid så ändrats till omfång eller läge att avkomsten och nyttan för arrendatorn förringas, skall gälla vad i 26 § är föreskrivet om rätt till nedsättning av arrendet och uppsägning av avtalet. Om rätt till skadestånd för arrendatorn finnes bestämmelser i lagen om fastighetsbildning.

Kommer till följd av fastighets delning arrenderätt enligt 7 kap. 26 § första punkten att besvara flera fastigheter tillhörande skilda ägare, skall parternas rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet fördelas mellan dem enligt vad som är skäligt.

Har avkomsten och nyttan av arrendestället ökat till följd av fastighetsbildning och har jordägaren därvid ålagts att utgiva ersättning för odling eller bättre hävd, får jordägaren säga upp avtalet, om arrendatorn icke medgiver en skälig höjning av arrendet. Uppsägning skall ske inom ett år från det tillträde av ägototterna skett. Vad

(Nuvarande lydelse)

efter det tillträde av ägototterna skett, eller vare sin rätt därtill förlustig. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där jordägaren fått vidkännas kostnad för torrläggning av mark enligt vattenlagen eller för byggande av enskild väg; skolande den tid, inom vilken uppsägning skall ske, räknas från det företaget fullbordades.

28 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren.

133 § första stycket utsökningslagen

Köparen äger att tillträda egendomen, då han sin betalningsskyldighet fullgjort; och give, där så fordras, utmätningsmannen därtill handräckning. Har ej gäldenär annat hemvist att tillgå, anvisa utmätningsmannen honom nödiga rum; och må han efter försäljningen sitta i dem kvar till näst infallande fardag för avträdande av förhyrd lägenhet. Finnes å egendomen arrendator eller hyresgäst, vars rätt ej är vid försäljningen bibehållen, åligge köparen, där han ej ändock vill låta legotagaren kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga legoavtalet vid äventyr att det eljest varder mot köparen gällande; sker uppsägning, gälle om tid för avträde vad i lag stadgas angående tid för avträde, när på grund av frivillig överlåtelse av fastighet arrendator eller hyresgäst uppsäges.

29 §.

Nu har i arrendeavtal skett ändring eller tillägg, utan att sådant anmärkts å jordägarens exemplar av handlingen; var ej vad sålunda ändrats eller tillagts nye ägaren kunnigt när överlåtelsen skedde, och vill han det ej godkänna, give det arrendatorn till känna inom en månad efter det

(Föreslagen lydelse)

sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, om jordägaren fått utgiva ersättning för torrläggning av mark enligt vattenlagen eller för byggande av enskild väg; därvid skall dock uppsägningstiden räknas från det företaget fullbordats.

Verkan i vissa fall av jordens överlåtelse samt av konkurs m. m.

29 §.

Säljes fastighet på exekutiv auktion och finnes på fastigheten arrendator, vars rätt ej blivit vid försäljningen förbehållen, åligger det köparen, om han ej ändock vill låta arrendatorn kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga arrendeavtalet vid påföljd att detta eljest blir gällande mot honom.

Är vid frivillig överlåtelse av den arrenderade jorden eller dennas försäljning på exekutiv auktion överenskommelse om ändring eller tillägg till arrendeavtalet icke enligt 7 kap. gällande mot ny ägare, och vill denne ej godkänna överenskommelsen, skall han giva arrendatorn meddelande därom

(Nuvarande lydelse)

denne underrättade honom om ändringen eller tillägget, eller gälla det mot honom såsom hade han det godkänt. Sker sådant tillkännagivande, äge arrendatorn därefter tid av en månad att uppsäga avtalet.

(Föreslagen lydelse)

inom en månad efter det arrendatorn underrättat honom om överenskommelsen; eljest gäller överenskommelsen mot den nye ägaren såsom hade han godkänt den. Sedan arrendatorn erhållit sådant meddelande, får han inom en månad uppsäga avtalet.

Förbehåll, varigenom begränsning sker i arrendatorns rätt enligt denna paragraf är utan verkan.

133 § fjärde stycket utsökningslagen

Angående verkan därav att i arrende- eller hyresavtal eller avtal om rätt till elektrisk kraft, som skall gälla mot köparen, skett ändring eller tillägg, varom icke vid försäljningen gjorts förbehåll, samt om rätt för legotagare eller innehavare av rättighet till elektrisk kraft att, där köparen skulle brista i avtalets fullgörande, hålla sig till förre ägaren, skall vad i fråga om frivillig överlåtelse av fastighet är stadgat äga motsvarande tillämpning.

30 §.

När överlåtelse av fastigheten skett, äge, där ej annan tid för fastighetens övertagande avtalats, nye ägaren uppbära arrende, som förfaller till betalning efter överlåtelsen, och i övrigt utöva de rättigheter, som på grund av arrendeavtalet tillkomma jordägaren. Ej må å arrendebelopp, som förfaller till betalning mer än ett år efter det arrendatorn fick kunskap om överlåtelsen, arrendatorn avräkna vad han må hava att fordra av förre ägaren, ej heller gälla i fråga om sådant arrendebelopp betalning, som av arrendatorn erlagts till förre ägaren, eller annan uppgörelse, som med denne träffats, utan så är att nye ägaren därom hade kunskap när överlåtelsen skedde.

31 §.

Skall arrendeavtal gälla mot den, som efter överlåtelse blivit ägare av fastigheten, svare denne i förre ägarens ställe till de jordägaren åliggande förpliktelser, vilka skola fullgöras efter det han övertog fastigheten.

30 §.

Om ny ägares rättigheter och skyldigheter mot arrendatorn finnes bestämmelser i 7 kap. 19 §.

Vill arrendatorn förbehålla sig rätt att, där nye ägaren skulle brista i avtalets fullgörande, söka ersättning av förre ägaren, give det denne till känna inom sex månader efter det nye ägaren fick lagfart å sitt fång; underlåter han det, äge ej mot förre ägaren annan rätt än till skadestånd efter ty i 1 kap. sägs.

32 §.

Varder, innan tid för tillträde är inne, fastigheten utmätt eller intecknad fordran fastställd till betalning ur fastigheten, äge arrendatorn frånträda avtalet och bekomma ersättning för skada; uppsäga dock avtalet inom en månad efter det han erhöill kunskap om utmätningen eller fastställandet till betalning, eller vare sin rätt därtill förlustig. Varder utmätningen upphävd, eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, må ej därefter uppsägning ske.

Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där före tillträdesdagen jordägaren försättes i konkurs.

Föres, innan tid för tillträde är inne, talan om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, äge ock arrendatorn, där hans rätt i händelse av återköp icke skall bestå, frånträda avtalet; uppsäga dock detsamma inom en månad efter det han erhöill kunskap om stämningen i återköpsmålet, eller vare sin rätt därtill förlustig. Kommer återköp till stånd, äge vad i 1 kap. 6 § sägs om skadestånd motsvarande tillämpning. Förfaller stämningen eller varder talan om återköp genom laga kraft ägande beslut ogillad, må ej därefter uppsägning ske.

33 § första och tredje styckena

Försättes arrendatorn i konkurs, äge konkursboet uppsäga avtalet; sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid, svare konkursboet för arrendeavtalets fullgörande till arrendetidens utgång eller, där uppsägning sker efter utgången av först sagda tid, intill dess på grund därav avtalet upphör att gälla.

31 §.

Skär utmätning av den arrenderade fastigheten före den utsatta tillträdesdagen, får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad efter det arrendatorn fick kännedom om utmätningen. Om den upphäves eller frågan om fastighetens försäljning eljest förfaller, får ej därefter uppsägning ske.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning, om före tillträdesdagen jordägaren försättes i konkurs eller i pantbrev förskriften fordran fastställes till betalning ur fastigheten.

32 §.

Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tiden, skall konkursboet svara för avtalets fullgörande under återstoden av arrendetiden.

(Nuvarande lydelse)

Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, vare jordägaren berättigad till skadestånd, utan så är att avtalet var ingånget för viss tid ej understigande tio år och han själv uppsade avtalet.

33 § andra stycket

Vill jordägaren själv uppsäga avtalet och återtaga fastigheten, äge därtill rätt, dock vid arrende för viss tid ej understigande tio år endast mot skyldighet att gälda ersättning för arrenderättens värde såsom i 8 § sägs. Var avtalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, må jordägaren ej uppsäga avtalet, där konkursboet inom tre månader från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid gitter visa, att överlåtelse skett i enlighet med avtalet; sker överlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk av sin rätt, vare han samma rätt förlustig.

34 §.

Är för avtalets fullgörande ställd pant eller borgen, och försämras sedan säkerheten, vare arrendatorn pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom tre månader, vare jordägaren berättigad att uppsäga avtalet och bekomma ersättning för skada.

35 §.

Övergiver arrendatorn fastigheten och lämnar den obrukad eller utan vård, må jordägaren genast återtaga den; äge ock rätt till skadestånd.

36 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga avtalet:

(Föreslagen lydelse)

Uppsäges avtalet i anledning av arrendatorns konkurs, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

33 §.

Försättes arrendatorn i konkurs får även jordägaren uppsäga avtalet.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år, får jordägaren uppsäga avtalet endast om han lämnar ersättning för arrenderättens värde såsom i 8 § sägs. Var avtalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt arrendet, får jordägaren ej uppsäga avtalet, om konkursboet inom tre månader från bevakningstidens utgång visar att överlåtelse skett i enlighet med avtalet. Sker överlåtelse senare men innan jordägaren uppsagt avtalet, får han ej uppsäga.

Uppsäger jordägaren avtalet i anledning av arrendatorns konkurs, har jordägaren rätt till ersättning för skada, dock icke om avtalet var ingånget för viss tid ej understigande tio år.

34 §.

Har för avtalets fullgörande ställts pant eller borgen, och försämras sedan säkerheten, är arrendatorn skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör arrendatorn ej det inom tre månader, får jordägaren uppsäga avtalet. Jordägaren har också rätt till ersättning för skada.

35 §.

Överger arrendatorn arrendestället och lämnar det obrukat eller utan vård, får jordägaren genast återtaga egendomen. Jordägaren har även rätt till ersättning för skada.

Arrenderättens förverkande

36 §.

Arrenderätten är förverkad och jordägaren därmed berättigad att uppsäga av-

(Nuvarande lydelse)

1. om arrendatorn dröjer med erläggande av arrende utöver en månad efter förfalldagen eller undandrager sig att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om han gör sig skyldig till vanvård av fastigheten, eller om han, där jordägaren efter ty i 24 § sägs lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk, eftersätter vad enligt sagda § åligger honom och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om han nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, där avtalet fastställer viss odlingsplan eller eljest innefattar bestämmelse angående fastighetens hävd, avviker från vad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om han i strid med bestämmelserna i detta kapitel åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten;

5. om han mot stadgandet i 19 § från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;

6. om han å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar;

7. om han, där någon, som är i hans tjänst, så förbryter sig som under 6 är sagt, underlåter att, efter tillsägelse av jordägaren, så snart ske kan skilja den brottslige från tjänsten;

8. om han å fastigheten för eller tillåter andra föra ett sådant leverne, som väcker allmän förargelse eller verkar störande på omgivningen; eller

9. om han, där avtalet eljest innehåller bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara för jordägaren av synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad arrendatorn låtit komma sig till last vara av ringa betydelse, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges avtalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

(Föreslagen lydelse)

talet,

1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrende mer än en månad efter förfalldagen eller undandrar sig att utföra arbete eller annan tjänstbarhet som åligger honom enligt avtalet;

2. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller, då jordägaren i enlighet med 24 § lämnat honom kreatur eller redskap till arrendeställets bruk, eftersätter vad enligt sagda paragraf åligger honom och icke på tillsägelse vidtar rättelse;

3. om arrendatorn nyttjar arrendestället till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, då viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta eljest innehåller bestämmelse om hävden, arrendatorn avviker från vad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtar rättelse;

4. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i detta kapitel sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt till annan;

5. om arrendatorn mot stadgandet i 20 § bortför gödsel;

6. om arrendatorn på arrendestället eller annan fastighet som tillhör jordägaren olovligen jagar eller fiskar eller eljest utsätter egendomen för brott eller skadegörelse; eller

7. om arrendatorn åsidosätter i avtalet intagen bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren.

Är vad arrendatorn låtit komma sig till last av ringa betydelse, får han ej skiljas från arrendet.

Uppsäges avtalet i anledning av arrenderättens förverkande, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

(Nuvarande lydelse)

37 §.

Har arrendatorn låtit komma sig till last sådant förhållande, som i 36 § 1, 2, 3, 7 eller 8 sägs, men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, eller har i fall, som i 36 § 4, 5, 6 eller 9 avses, jordägaren icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållande som där avses, äge ej sedan jordägaren återopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet.

38 §.

Uppsägning av arrendeavtal skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Vad i [11 kap. 11—19 §§ rättegångsbalken] stadgas angående stämning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon satt att å jordägarens vägnar uppbära arrende, vare uppsägning, som hos honom sker, lika gill, som hade den skett hos jordägaren själv.

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes; skolandet uppsägningen anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud,

(Föreslagen lydelse)

37 §.

Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 36 § första stycket 1—3 men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, kan arrendatorn icke därefter skiljas från arrendet på den grunden. Detsamma gäller om jordägaren icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 36 § första stycket 4—7.

Är arrenderätten enligt 36 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift, får arrendatorn på grund av dröjsmålet skiljas från arrendet, endast om jordägaren efter förfalldagen anmanat arrendatorn att betala och dröjsmålet det oaktat fortfarit två veckor därefter.

Uppsägning

38 §.

Uppsägning av arrendeavtal skall ske skriftligen eller med vittnen, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas.

Bestämmelserna i 33 kap. 6 § första stycket andra punkten, 14 § och 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att på jordägarens vägnar mota arrendeavgift.

Träffas ej den som sökes för uppsägning i sitt hem, får uppsägningen sändas med posten i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finnes. Uppsägning har skett när vad nu angivits blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finnes ej heller känt ombud som

(Nuvarande lydelse)

som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämning, däri talan föres om arrendes upphörande, så ock ansökan om arrendators vräkande gälle, där delgivning skett i behörig ordning, såsom uppsägning, ändå att vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

39 §.

Sker uppsägning i fall, som 36 § omför-måler, äge arrendatorn kvarsitta till nästa fardag, där ej rätten eller överexekutor prö-var skäligt ålägga honom att avflytta tidi-gare. Skall eljest arrende upphöra efter upp-sägning, skall avträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från det uppsägningen skedde. Hade arrenda-torn ej tillträtt fastigheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla.

Vid livstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd av arrendatorns eller hans änkas död, avträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från döds-fallet.

40 §.

Prövas i tvist angående skyldighet för arrendator att avträda fastigheten arrenda-torn vara pliktig att avflytta, äge rätten tillika, när skäl därtill äro, förordna, att ut-slaget må på sätt utsokningslagen bestämmer verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft.

Är sådant förordnande meddelat, och full-följes mot utslaget talan i högre rätt, äge, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändrings-sökandet slutligen prövas, förordna, att vi-dare åtgärd för verkställighet icke må äga rum.

41 §.

Jordägare eller arrendator, som vill fram-ställa fordringsanspråk på grund av arren-deavtal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla;

(Föreslagen lydelse)

äger mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att ar-rendet skall upphöra och ansökan om vräk-ning av arrendator gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

39 §.

Sker uppsägning med anledning av arren-derättens förverkande får arrendatorn kvar-sitta till nästa fardag, om ej rätten eller överexekutor anser det skäligt att han flyt-tar tidigare.

Skall i annat fall arrende upphöra efter uppsägning, skall avträde ske på den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägning innan till-träde skett, skall dock avtalet genast upp-höra att gälla.

Vid livstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd av arrendatorns eller hans makes död, avträde ske på den fardag som inträffar näst efter sex månader från döds-fallet.

Bevarande av rätt till talan m. m.

40 §.

Jordägare eller arrendator, som vill fram-ställa fordringsanspråk på grund av arrende-avtal, skall väcka talan därom inom två år från den i 10 § andra stycket angivna av-

(Nuvarande lydelse)

dock att, där inom sagda tid syn, som vid avträdet hållits, klandras, talan må anhängiggöras inom två år från det klandret blivit avgjort genom utslag, som äger laga kraft. Försittes den tid, vare rätt till talan förlorad. Är i rätt tid av endera talan anhängiggjord, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

42 §.

Häftar arrendatorn, när han skall avträda fastigheten, i skuld för arrende eller för ersättning, som vid avträdessyn eller genom skriftlig överenskommelse blivit bestämd, eller är utskyld eller avgift, för vilken arrendatorn skolat ansvara, icke av honom gulden; då vare jordägaren berättigad att av arrendatorn tillhöriga lösören och byggnader, som finnas å fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer jordägaren säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § utsköningslagen skall undantagas från utmätning.

Hade jordägaren enligt skriftlig handling lämnat arrendatorn kreatur, redskap eller annat till fastighetens bruk, och är därför betingad lega ogulden, eller gitter arrendatorn icke avlämna vad jordägaren tillkommer, have jordägaren enahanda rätt, som nyss sagts.

43 §.¹

Avtal mellan jordägare och arrendator, enligt vilket framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta å fastigheten.

Skiljeavtal, som i första stycket sagts, vare ej heller gällande såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelser meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden; och skall för-

(Föreslagen lydelse)

räkningsdagen. Klandras avräkningssyn inom sagda tid, får talan dock väckas inom två år från det lagakraftägande dom eller beslut i saken föreligger. Försittes tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat överenskommits. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, även om han förlorat rätten till talan.

41 §.

Står arrendatorn när han skall avträda arrendestället i skuld för arrende eller ersättning för brister, får jordägaren, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer säkerhet, kvarhålla arrendatorns lösören och byggnader, som finnes på arrendestället, i den utsträckning som svarar mot fordringen. Egendom som enligt 65 § utsköningslagen skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

Har jordägaren enligt skriftlig handling lämnat arrendatorn kreatur, redskap eller annat till arrendeställets bruk och är därför betingad avgift ogulden eller underlåter arrendatorn att avlämna vad som tillkommer jordägaren, skall första stycket äga motsvarande tillämpning.

42 §.

Avtal mellan jordägare och arrendator att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen är utan verkan i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället.

Sådant skiljeavtal är ej heller gällande i den mån därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid

¹ 44 § AL har upphävts genom SFS 1968:208

(Nuvarande lydelse)

ty i berörda hänseenden lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgöre dock ej hinder för att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den i nämnda lag angivna tiden av sex månader.

49a §.

För fullgörande av vissa i denna lag angivna uppgifter skall för varje hushållnings-sällskaps område finnas en arrendenämnd, bestående av tre ledamöter. En ledamot, vilken tillika skall vara ordförande, utses av Konungen och de båda andra av länsstyrelsen. Av de sistnämnda skall den ene vara ägare av jordbruksfastighet och den andre arrendator av sådan fastighet. Samtliga ledamöter utses för en tid av tre år. För en var av dem utses för samma tid en suppleant. Avgår ledamot eller suppleant före utgången av den tid för vilken han utsetts, skall ny ledamot eller suppleant utses för den tid, som återstått för den avgångne. Har inom nämnden var röstande sin mening och kunna ej två meningar sammanjämkas, gälle ordförandens. Beträffande jäv mot ledamot skall i tillämpliga delar gälla vad om domarjäv är stadgat.

Närmare bestämmelser om arrendenämndens verksamhet meddelas i reglemente, som utfärdas av Konungen.

68 § tredje stycket

Över arrendenämndens beslut i ärende som nu 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.

(Föreslagen lydelse)

skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgör dock ej hinder att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Arrendenämnd

43 §.

I varje län skall finnas en arrendenämnd. Den skall bestå av tre ledamöter. En ledamot, som tillika skall vara ordförande, utses av Konungen. De övriga utses av länsstyrelsen.

Ordföranden skall vara eller ha varit ordinarie domare. Av de övriga skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på annat sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden. Den tredje ledamoten skall vara jordbruksarrendator. Samtliga ledamöter skall utses för en tid av tre år. För envar av dem skall för samma tid utses minst en ersättare. Avgår ledamot eller ersättare före utgången av den tid för vilken han utsetts, skall ny ledamot eller ersättare utses för den tid, som återstått för den avgångne.

I fråga om jäv mot ledamot skall i tillämpliga delar gälla vad om jäv mot domare är stadgat. Har vid omröstning inom nämnden varje ledamot sin mening och kan ej jämkning ske, skall ordförandens mening gälla.

44 §.

Besvär över arrendenämndens beslut får av part anföras hos länsstyrelsen inom en månad från den dag parten delgavs beslutet. Över länsstyrelsens beslut får besvär anföras hos Konungen i den ordning som är bestämd för överklagande av förvaltande myndighets beslut.

Beslut varigenom arrendenämnd jämlikt 10 kap. 10 § fastställt villkoren för förlängt arrende får överklagas endast i den ordning som gäller för klander av skiljedom.

Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende

45 §.

Förbehåll i arrendeavtal, att arrendatorn skall till jordägaren eller annan utgöra arbete, må ej innefatta skyldighet för arrendatorn att på tillsägelse utgöra tjänstbarhet utöver fastställt antal dagsverken eller annat bestämt arbete. Sker annorledes, vare förbehållet utan verkan.

Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utgöra dagsverken och är ej däri bestämt, huru dessa skola fördelas å särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, där avtalet innehåller föreskrift om utgörande av visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid förut lämna arrendatorn uppgift å de dagar, då han har att utgöra dagsverken. Ej vare, ändå att avtalet annorlunda bestämmer, arrendatorn pliktig att för arbetets utförande inställa sig förr än å andra dagen efter det dylik uppgift meddelats honom. Arbetet må ej, ändå att annorlunda är avtalat, så utkrävas, att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk; dock utgöre vad nu sagts ej hinder för utkrävande av jordbruksdagsverken enligt den fördelning, som genom avtalet blivit bestämd.

I arrendeavtalet må ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren. Har sådant förbud stadgats, vare det utan verkan.

46 §.

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn skyldig att utgöra arbete, skall, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, ersättning utgå för arbetet efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande.

47 §.

Där jordägaren ej tillhandahåller arrendatorn arbete, som denne enligt arrendeav-

9 KAP.

Arbets- och leveransavtal i samband med jordbruksarrende

1 §.

Föreskriver arrendeavtal att arrendatorn skall utföra arbete, är han likväl ej skyldig att utföra fler dagsverken eller annat arbete än vad i avtalet bestämts.

Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utföra dagsverken men är ej bestämt, hur de skall fördelas på särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, då avtalet föreskriver visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid förut lämna arrendatorn uppgift på de dagar, då arbetet skall utföras. Arrendatorn är ej skyldig att inställa sig till arbete tidigare än på andra dagen efter det uppgiften lämnats honom. Arbetet får ej så utkrävas, att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk. Jordbruksdagsverken får dock utan hinder därav utkrävas enligt den fördelning som avtalet föreskriver.

I arrendeavtalet får ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren.

2 §.

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan honom och jordägaren skyldig att utföra arbete eller leverera jordbruksprodukter, skall ersättning till arrendatorn utgå efter gängse pris i orten vid tiden för arbetet eller leveransen.

3 §.

Tillhandahåller jordägaren ej arbete, som arrendatorn enligt arrendeavtalet eller an-

(Nuvarande lydelse)

talet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig utföra, eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, äge arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Ej må dock uppsägning ske, där arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse eller efter det arbete varom nu är sagt tillhandahållits arrendatorn. Har ej jordägaren inom en månad efter det han mottagit uppsägningen tillkännagivit för arrendatorn, att han ej vill därmed åtnöjas, skall så anses, som om jordägaren godkänt uppsägningen.

I fall varom i första stycket är sagt vare arrendatorn, evad uppsägning sker eller icke, berättigad att av jordägaren bekomma skäligt skadestånd, såvida ej jordägarens underlåtenhet att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av förändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

Ej må arrendatorns rätt enligt denna paragraf inskränkas genom förbehåll. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

48 §.

Vad i 45–47 §§ stadgats skall ej äga tillämpning å skjutning, vedhuggning eller därmed jämförlig tjänstbarhet, där den är av ringa betydenhet.

Särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden

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

(Föreslagen lydelse)

nat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig att utföra, eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, får arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Uppsägning får dock ej ske om arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse, och ej heller sedan arbete tillhandahållits arrendatorn. Har ej jordägaren inom en månad efter det han mottog uppsägningen meddelat arrendatorn att den ej godtages, skall jordägaren anses ha godkänt uppsägningen.

I fall som avses i första stycket har arrendatorn, vare sig uppsägning sker eller ej, rätt till ersättning för skada, om icke underlåtenheten att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av förändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

4 §.

Förbehåll som strider mot innehållet i detta kapitel är giltigt mot arrendatorn endast om hans åliggande är av ringa betydenhet.

10 KAP.

Gårdsarrende

Tillämpningsområde

1 §.

Gårdsarrende föreligger när jordbruksarrende avses omfatta arrendatorns bostad.

Å sådan upplåtelse skall förutom vad i allmänhet är föreskrivet om arrende gälla vad i detta kapitel är stadgat.

Frågan om ett arrende är att beteckna som gårdsarrende bestämmes av förhållandena vid avtalets tillkomst. Göres i sådant hänseende ändring eller tillägg till avtalet, skall det anses vara tillkommet när ändringen eller tillägget skett.

(Nuvarande lydelse)

[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 50–57 och 67 §§ skola dock ej äga tillämpning, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning.

Vad i 58 § andra stycket stadgas äge ej tillämpning med avseende å brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss.

Om arrende av viss kommunal jord är särskilt stadgat.

(Föreslagen lydelse)

2 §.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller ej, om

1. upplåtelsen skett för arrendatorns livstid;
2. arrendatorn är annan än fysisk person eller dödsbo; eller
3. upplåtelsen gjorts av landskommun, stad eller köping och jorden till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan.

50 §.

Upplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år. Är kortare arrendetid avtalad, gälla upplåtelsen likväl för tid som nyss är sagd.

65 § första stycket

Ej må i arrendeavtalet intagas förbehåll, att avtalet i händelse av arrendatorns död skall upphöra att gälla. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

51 §.

Vid utgången av arrende som gäller för viss tid äge arrendatorn, där ej annat följer av vad i 53 § stadgas, rätt till nytt arrende för en tid av fem år; och tillkomme sådan rätt ånyo arrendatorn vid utgången av vart femte år (optionsrätt).

3 §.

Har upplåtelse av gårdsarrende gjorts av annan än ägaren och har denne ej inom tre månader, efter det han fick vetskap om upplåtelsen men innan upplåtarens rätt upphört, meddelat arrendatorn att han ej vill vara bunden av upplåtelsen, skall, när upplåtarens rätt mot jordägaren upphör, denne i förhållande till arrendatorn anses som ny ägare av arrendestället.

Arrendetid

4 §.

Upplåtelse skall ske för viss tid, minst fem år. Är arrendetiden icke så bestämd, gäller upplåtelsen för fem år.

Förbehåll att arrendeavtal skall upphöra att gälla om arrendatorn dör är utan verkan.

Optionsrätt

5 §

Vid gårdsarrende har arrendatorn rätt till förlängning av arrendet enligt 8 kap. 2 § andra stycket, utom när

1. arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet; eller
2. jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling eller hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka arrendestället; eller
3. jordägaren gör sannolikt att arrendestället erfordras för att åstadkomma en mera ändamålsenlig indelning av brukningsenheter; eller
4. jordägaren i annat fall gör sannolikt att ändrad markanvändning eller andra särskilda förhållanden gör att arrendatorns kvarsittande för jordägaren medför påtagligt men.

53 §.

Har arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet, eller avser jordägaren, att han själv, hans make eller avkomling eller ock 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.

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.

6 §

Vill jordägaren eller arrendatorn att gårdsarrende vid arrendetidens utgång icke skall förlängas eller förlängas endast mot ändrade villkor skall uppsägning ske.

Uppsägning från jordägarens sida skall ske tidigast två år och senast ett år före arrendetidens slut, även om annan tid avtalats. Arrendatorn är alltid berättigad att göra sin uppsägning senast ett år före arrendetidens slut eller inom den kortare tid dessförinnan som kan ha överenskommits.

7 §.

Uppsägning som avses i 6 § skall angiva huruvida den avser avflyttning eller enbart ändring av villkoren. Meddelande i uppsägningen, att gränserna för arrendestället, utan att beröra arrendatorns bostad, skall ändras, skall anses som uppsägning för ändring av villkoren. Uppsäger jordägaren avtalet för arrendatorns avflyttning skall skälet angivas.

Uppsägning för ändring av villkoren liksom jordägarens uppsägning för arrendatorns avflyttning kan ändras efter klander.

(Nuvarande lydelse)

54 § andra stycket

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.

54 § första stycket

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 äskas. 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.

55 §.

Vid skiljedomsförfarande enligt 54 § skall, där ej mellan parterna träffats skiljeavtal, den arrendenämnd, inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, vara skiljenämnd; och skall i sådant fall part anses hava hänskjutit tvisten till avgörande, när han hos nämndens ordförande skriftligen framställt begäran om skiljedom.

Skiljedomskostnaderna skola gäldas av den part som skiljemännen pröva därtill

(Föreslagen lydelse)

Sådan uppsägning skall, förutom vad i första stycket föreskrives, innehålla meddelande om dels att mottagaren, om han ej godtager uppsägningen, har att väcka klander inom två månader efter mottagandet, dels var klandret skall väckas.

8 §.

Underlåter den som mottagit uppsägning enligt 6 § att inom föreskriven tid väcka klander blir uppsägningen gällande. Sker uppsägning från ömse sidor skall jordägarrens uppsägning gälla.

9 §.

Avser klander ändring av villkoren och har arrendatorn rätt till fortsatt arrende, skall villkoren om de är skäligen bestämmas enligt uppsägningen men eljest jämkas till vad som är skäligt.

10 §.

Klander, som enbart avser ändring av villkoren, skall avgöras av arrendenämnden. Eljest skall klander efter stämning prövas av rätten.

Vid arrendenämnds prövning av klander skall lagen om skiljemän i tillämpliga delar gälla. Part får dock ej åläggas att utge ersättning till nämnden eller dess ledamöter.

(Nuvarande lydelse)

skyldig; ej må dock sådan skyldighet i vidare mån än beträffande halva ersättningen till skiljemännen kunna åläggas arrendatorn, utan så är att han uppenbarligen påkallat förfarandet utan skäl.

56 §.

Är vid arrendetidens utgång tvist om rätt till nytt arrende eller om ändring av arrendevillkoren ännu icke avgjord, skola, intill dess så skett eller, i följd därav att rätt till nytt arrende funnits ej tillkomma arrendatorn, för honom inträtt skyldighet att avflytta, de förut gällande arrendevillkoren tillämpas, så framt ej annat är avtalat.

Prövar rätten att arrendatorn ej äger åtnjuta nytt arrende, vare arrendatorn pliktig att avträda fastigheten å den fardag, som infaller näst efter det domen meddelades; och njute i sådant fall jordägaren, där han ej åtnöjes med den arrendeavgift, vartill han enligt första stycket är berättigad, den ytterligare ersättning som finnes skälig.

57 §.

Sker försäljning av fastigheten eller del därav, äge arrendatorn, så framt han är förvarad vid sin rätt till nytt arrende, åtnjuta förköpsrätt enligt vad därom är särskilt stadgat.

Motsvarande rätt tillkomme arrendatorn i fall där fastigheten går i byte.

Arrendatorn äger icke förköpsrätt om kommunen förvärvar fastigheten genom förköp enligt förköpslagen den 8 december 1967 (nr 868).

(Föreslagen lydelse)

11 §.

Är fråga om förlängning av arrende ej avgjord när arrendetiden går ut, får arrendatorn kvarsitta till dess frågan slutligen avgjorts. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas i avbidan på att de slutliga arrendevillkoren för samma tid blir bestämda.

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendet, skall arrendatorn avträda arrendestället på den fardag som infaller näst efter det domen meddelades. För tid som förflyter mellan den avtalade arrendetidens utgång och avträdesdagen skall avtalets villkor gälla, om annat yrkande ej framställs. Om det sker skall villkoren bestämmas efter vad som är skäligt.

Flyttningsersättning

12 §.

Upphör avtal om gårdsarrende av anledning som nämns i 5 § fjärde punkten, skall jordägaren till arrendatorn utgiva ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år för den senaste arrendeperioden. Kan arrendatorn visa att hans förlust på grund av avtalets upphörande är större, är han berättigad till ersättning härför intill belopp motsvarande ytterligare två års arrendeavgifter, beräknade på sätt som nyss angivits.

För rätt till ersättning gäller vidare *dels* att omständigheterna vid arrendeförhållandets tillkomst var sådana att det fanns anledning antaga att jorden även efter den då påbörjade arrendeperiodens slut skulle komma att upplåtas på arrende för jordbruk, *dels* att marken efter avtalets upphörande skall användas till ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning eller kan tillgodoses genom expropriation.

Finnes å fastigheten hus, som enligt vad vid tillträdessynen bestämts icke är att hänföra till nödig byggnad, skall det anses undantaget från arrendet. Ingår byggnaden i arrendet, gälle angående nybyggnads- och underhållsskyldigheten vad om nödig byggnad är stadgat.

Ej må arrendatorn förbjudas att för husbehov nyttja det fiske, som hör till den arrenderade jorden, i vidare mån än så vitt angår visst fiskevatten, där särskilda åtgärder av jordägaren vidtagits till fiskets förbättrande, eller kräftfångst.

Avser upplåtelsen jord belägen inom Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs, Kopparbergs eller Värmlands län eller inom den del av Örebro län, som omfattar Karlskoga stad samt Degerfors, Bjurtjärns, Grythyttans, Hällefors, Hjulsjö, Järnboås, Nora, Vikers och Ljusnarsbergs socknar, vare arrendatorn berättigad att på lämpligt ställe å den arrenderade jorden eller om denna utgör allenast visst område av en jordägaren tillhörig särskild fastighet, å annan mark, som hör till fastigheten, efter anvisning taga erforderligt virke till vedbrand och till mindre reparationer ävensom till nödiga hägnader, hässjor och täckdikning samt nödiga redskap. Har genom jordägarens åtgöranden skogstillgången å fastigheten under arrendetiden så medtagits, att arrendatorn ej därav kan erhålla sitt fulla virkesbehov, vare jordägaren pliktig att på annat för arrendatorn lägligt sätt tillhandahålla denne det felande.

Fiske

Är arrendestället beläget inom Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs, Kopparbergs eller Värmlands län eller inom den del av Örebro län, som omfattar städerna Karlskoga och Nora samt Degerfors, Hällefors och Ljusnarsbergs köpingar, är arrendatorn berättigad att för husbehov nyttja det fiske som hör till den arrenderade jorden. Undantag får dock göras för visst fiskevatten, där särskilda åtgärder vidtagits för fiskets förbättrande, ävensom kräftfångst.

(Nuvarande lydelse)

Saknas å arrenderad jord, belägen inom del av riket som i första stycket sägs, erforderligt bete för de hästar och nötkreatur som kunna vinterfödas därå, vare arrendatorn efter ortens sed berättigad till nödigt bete jämväl å övrig skog eller utmark som hör till samma fastighet; dock att därvid må av jordägaren undantagas mark, varå i skogsvårdssyfte vidtagits anordningar som av betesrätten skulle lida märkligt intrång.

65 § andra stycket

Mot arrendatorn vare ock förbehåll utan verkan, om det strider mot vad som stadgas i 8 § andra stycket, 9 §, 12 § sista stycket, 17 §, 18 § tredje och fjärde styckena utom vad angår elektrisk anläggning, 20 § första stycket, 50–61 §§ eller 63 eller 64 §.

66 §.

När arrendeavtal slutits, må jordägaren eller arrendatorn påkalla arrendenämndens granskning av avtalet; skolande vid ansökan härom fogas bestyrkt avskrift av avtalet ävensom uppgift om arealen av den odlade jord arrendet omfattar.

Finner arrendenämnden att avtalet innehåller bestämmelse, som enligt denna lag är utan verkan, skall nämnden så snart ske kan i rekommenderat brev lämna jordägaren och arrendatorn besked därom.

68 § första och andra styckena

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill, att arrendeavtal undantages från tillämpning av något av stadgandena i 50–61 §§ eller 63–65 §§ och innehåller avtalet förbehåll, att medgivande därtill må sökas, ankomme på arrendenämnden att medgiva sådant undantag. Såsom sådan omständighet skall särskilt anses, att jordäga-

(Föreslagen lydelse)

Bestämmelsernas allmänna karaktär.

Dispens

14 §.

Förbehåll som strider mot de särskilda i detta kapitel meddelade bestämmelserna om gårdsarrende är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges i lagen. Arrendenämnden kan dock medge undantag, om särskilda omständigheter därtill föranleder och avtalet innehåller förbehåll att sådant medgivande får sökas.

Innehåller avtalet sådant förbehåll men avslås ansöknings, förfaller avtalet om ej annat överenskommit.

(Nuvarande lydelse)

ren, för att kunna planmässigt ombesörja åbyggnadernas istandsättande å ett flertal utarrenderade brukningsdelar, är i behov av anstånd med byggnadsskyldighetens fullgörande i det föreliggande fallet, eller att det för jordägaren, med hänsyn till dennes eget jordbruk eller skogsbruk, är av synnerlig vikt att över det arrenderade området äga friare bestämmanderätt än som följer av nämnda stadganden.

Föreligger ej dispensskäl och avslås på den grund ansökningen, skall arrendeavtalet, därest detta ej annorlunda stadgar, anses förfallet.

(Föreslagen lydelse)

15 §.

På ansökan av landskommun, stad eller köping skall undantag som i 14 § avses meddelas beträffande jord, som kommunen upplåtit eller avser att upplåta som gårdsarrende, under förutsättning att jorden med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Avser ansökningen tillämnat avtal skall den blivande arrendatorn höras i ärendet. Är han ännu ej utsedd men finnes i orten organisation för tillvaratagande av jordbruksarrendatorers intressen skall den i stället höras.

Har undantag medgivits beträffande tillämnat avtal, är undantaget gällande endast om erinran därom göres i avtalet.

Kontrollbestämmelser

16 §.

Har rätten till förlängning av arrende förfallit därför att jordägaren avsett att själv bruka arrendestället, får han ej utan arrendenämndens tillstånd inom två år från arrendets upphörande sälja fastigheten och ej heller inom fem år från samma tidpunkt ånyo upplåta den på arrende. Bestämmelsen gäller även när annan än jordägaren enligt vad i 5 § andra punkten sägs skall bruka jorden.

67 §.

Har rätt till nytt arrende jämlikt 53 § förfallit på den grund att jordägaren avsett att själv bruka fastigheten, vare jordägaren skyldig att inhämta arrendenämndens tillstånd, därest han, innan två år förflutit från arrendets upphörande, vill sälja fastigheten, eller om han, inom fem år från samma tidpunkt, vill ånyo upplåta fastigheten på arrende. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning, när annan än jordägaren efter vad i 53 § sägs skall bruka fastigheten.

(Nuvarande lydelse)

Bryter jordägaren mot vad nu föreskrivits, vare straffet dagsböter.

69 §.

Förseelse, varom stadgas i 67 §, åtalas efter angivelse av arrendenämnden av allmän åklagare vid allmän underrätt i den ort, där fastigheten är belägen.

Böter, som ådömas enligt denna lag, tillfalla kronan och må i händelse av bristande tillgång till deras gäldande ej förvandlas till frihetsstraff.

(Föreslagen lydelse)

Jordägare som bryter häremot straffas med böter. De får ej förvandlas till fängelse. Förseelsen åtalas efter angivelse av arrendenämnden av allmän åklagare vid rätten i den ort där fastigheten är belägen.

Lägenhetsarrende

70 § första och andra styckena

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendet icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.

Å sådan upplåtelse skola stadgandena i 4 §, 5 § första stycket, 6–9 §§, 18 § utom vad angår elektrisk anläggning, 22, 25 och 26 §§, 27 § första stycket, 29–34, 36–41 §§, 42 § första stycket samt 45–48 §§ äga motsvarande tillämpning. Härvid gälla dock, att sådant fastställande av arrenderättens värde, som avses i 8, 9 och 33 §§, skall ske genom skiljemän i den ordning 18 § föreskriver, att stadgandena i 29 § och 42 § första stycket skola äga tillämpning allenast, om avtalet var skriftligen upprättat, samt att vad 33 § stadgar angående rätt för jordägaren att uppsäga avtalet ej skall tillämpas efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, ej heller innan tillträde skett, där arrendatorn på anfordran inom utgången av nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

11 KAP.

Arrende för annat ändamål än jordbruk

Lägenhetsarrende

1 §.

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendet icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om ej parterna kommer överens om annat.

På lägenhetsarrende skall bestämmelserna i 8 kap. 4 §, 5 § första stycket, 6 § andra stycket, 7 och 8 §§, 9 § första stycket första och tredje punkterna samt andra stycket, 18, 22, 25–27 §§, 28 § första och andra styckena, 30–34, 36–40 §§ och 41 § första stycket äga motsvarande tillämpning. Därvid skall dock följande avvikelser gälla.

Sådant fastställande av arrenderättens värde som avses i 8, 9 och 33 §§ skall, om överenskommelse ej kan träffas, på talan av part göras av rätten.

Bestämmelsen i 41 § första stycket skall gälla endast om avtalet upprättats skriftligen.

Vad i 33 § sägs om jordägarens rätt att uppsäga avtalet skall ej gälla, sedan arrendatorn tillträtt arrendestället, och ej heller, innan tillträde skett, om arrendatorn, efter anfordran, samma eller nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

(Nuvarande lydelse)

70 § tredje stycket

Är ej arrendetiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

70 § fjärde stycket

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren, där avtalet var skriftligen upprättat; var ej avtalat så upprättat, och vill ej nye ägaren låta arrendatorn kvarsitta, uppsäga han avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde, eller vare avtalet mot honom gällande.

70 § femte stycket

Ej må genom förbehåll i avtalet stadgas inskränkning i arrendatorns rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta, ej heller för arrenderättens förverkande stadgas annan grund än 36 och 37 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Bostadsarrende

Anläggningsarrende

(Föreslagen lydelse)

För lägenhetsarrende skall vidare bestämmelserna i 9 kap. gälla.

2 §.

Är ej arrendetiden bestämd, skall avtalet på dag som av 8 kap. 5 § första stycket och 39 § närmare framgår upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

3 §.

Sker överlåtelse av arrendestället sedan arrendatorn tillträtt arrendet och är ej enligt vad i 7 kap. stadgats arrendeavtalet gällande mot den nye ägaren, åligger det dock denne, om han icke vill låta arrendatorn kvarsitta, att uppsäga avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde; eljest gäller avtalet mot den nye ägaren. Säljes egendomen på exekutiv auktion, skall dock uppsägningstiden vara en månad räknat från förvärvarens tillträdesdag.

Förbehåll om inskränkning i den rätt att kvarsitta, som enligt första stycket tillkommer arrendator, är utan verkan.

4 §.

Sker ändring eller tillägg till skriftligt arrendeavtal gäller därom vad i 8 kap. 29 § andra och tredje styckena är stadgat.

5 §.

För arrenderättens förverkande får icke i avtalet stadgas annan grund än vad i 8 kap. 36 och 37 §§ sägs. Förbehåll som strider häremot är utan verkan.

Bostadsarrende

Anläggningsarrende

(Nuvarande lydelse)

3 KAP.

Om hyra

Inledande bestämmelser

1 §.

Detta kapitel ----- än jordbruk.

(Föreslagen lydelse)

12 KAP.

Hyra

Inledande bestämmelser

1 §.

Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av endast ringa betydenhet, med upplåtelse av såväl bostad som jord för brukande, skall bestämmelserna i detta kapitel tillämpas i de fall där bostadsupplåtelsen framstår som mera betydelsefull än markupplåtelsen.

Med bostadslägenhet ----- såsom bostad.

Förbehåll som ----- annat anges.

Om upplåtelse ----- om bostadsrättsföreningar.

Förslag till

Lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt

Härigenom förordnas att 4 § lagen den 30 september 1904 om samäganderätt skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

4 §.

Den, som enligt 3 § blivit utsedd till god man, åligger att godset till delägarnas samfällda bästa förvalta. Vill han godset bortlega, äge makt därtill, dock ej för längre tid än förordnandet avser eller, där fråga är om fast egendom, till den fardag, som infaller näst efter det sagda tid gått till ända. Är i lag för upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom bestämd viss minsta tid, skall dock den i stället gälla.

Denna lag träder i kraft den . . .

3 Förslag till
Lag om ändrad lydelse av lagen den 13 juni 1921
(nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och
därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter

Härigenom förordnas att 10 § lagen den 13 juni 1921 om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

10 §.

Ansökan om --- ägans förvaltning.

Förordnande, som nu sagts, meddelas för viss tid eller tills vidare och innebär uppdrag att förvalta äga till delägarnas samfällda bästa. God man må ej om bortlegande av samfällighet träffa avtal, som avser längre tid än till den fardag, som infaller näst efter det förordnandet upphört. Är i lag för upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom bestämd viss minsta tid, skall dock den i stället gälla.

Där någon --- skogsvård därå.

Sådana föreskrifter --- vederbörande skogstjänsteman.

Har ansökan --- ansökningen meddelas.

Denna lag träder i kraft den . . .

¹ Senaste lydelse av 10 § SFS 1946: 838.

Lag om ändring i lagen den 27 juni 1957 (nr 390)
om fiskearrenden¹

Härigenom förordnas att lagen den 27 juni 1957 om fiskearrenden i nedanstående delar skall ha följande lydelse.

1 §.

I fråga om avtal, varigenom någon mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan, skall utöver vad som följer av 7 kap. jordabalken, gälla vad nedan i denna lag sägs, därest upplåtelsens ändamål är yrkesfiske eller ock annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.

Har rätt --- ej tillämpning.

2 §.

Avtalet skall upprättas skriftligen. I avhandlingen skola samtliga villkor upptagas.

Har fiske --- tillskyndas honom.

Talan om --- fisket avträddes.

4 §.

Vid utgången av arrende som gäller för viss tid äger arrendatorn, om ej annat följer av andra stycket eller 5 §, rätt till förlängning av arrendet för en tid av fem år. Sådan optionsrätt tillkommer ånyo arrendatorn vid utgången av vart femte år.

Vill arrendatorn ej begagna sig av optionsrätt enligt första stycket eller vill jordägaren bryta optionsrätten skall arrendet uppsägas enligt vad i 10 kap. 6 § jordabalken sägs. Sker ej uppsägning förlänges arrendet för en tid av ytterligare fem år.

5 §.

Bestämmelserna i 10 kap. 5–11, 14 och 16 §§ jordabalken om förfarandet vid brytande av optionsrätt och vad därmed äger samband, om ändring av arrendevillkoren, klander av uppsägning och fortsatt tillämpning av äldre villkor skola äga motsvarande tillämpning med avseende å fiskearrende.

8 §.

Vad i 8 kap. 6 §, 25–27 §§, 28 § första och andra styckena och 9 kap. jordabalken är stadgat om arrendeavgiftens bestämmande, nedsättning av arrendeavgiften, skadestånd, rätt till uppsägning, arrendatorns rätt efter fastighetsbildningsåtgärd och om arbetsavtal skall äga motsvarande tillämpning i fråga om fiskearrende. Arrendatorn äger ock rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften, om fisket, utan hans vållande, på grund av fiskpest, vattenförorening eller annan sådan händelse i hög grad försämrats.

Har arrendatorn --- som brister.

10 §.

Dör arrendatorn --- uppsäga avtalet.

Vid livstidsarrende äger arrendatorns make, om äktenskapet var ingånget innan avtalet slöts, tillgodonjuta arrendet för sin egen livstid. Går den efterlevande maken i nytt gifte, får fastighetens ägare uppsäga avtalet.

¹ Senaste lydelse SFS 1960:132.

11 §.

Sker överlåtelse --- nye ägaren.

De bestämmelser som för övrigt i 7 kap. 19 § och 8 kap. 29, 31 och 32 §§ jordabalken meddelats med avseende å överlåtelse av arrenderad fastighet, utmätning och konkurs skola äga motsvarande tillämpning vid fiskearrende.

12 §.

Arrenderätten skall vara förverkad och fastighetens ägare förty berättigad att uppsäga avtalet:

1. om arrendatorn dröjer med erläggande av arrendeavgift utöver en månad från förfallodagen;

2. om han gör sig skyldig till vanvård av fisket;

3. om han olovligen överlåter eller upplåter fisket eller del därav;

4. om han eljest i väsentlig omfattning åsidosätter vad som åligger honom enligt avtalet.

Finnes vad --- från arrendet.

Uppsäges avtalet --- till skadestånd.

13 §.

Har arrendatorn låtit komma sig till last sådant förhållande som i 12 § 1 eller 2 sägs men sker rättelse innan fastighetens ägare gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, eller har i fall varom i 12 § 3 eller 4 sägs ägaren icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållande som där avses, må ägaren ej senare åberopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet.

Är arrenderätten enligt 12 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift, får arrendatorn på grund av dröjsmålet skiljas från arrendet, endast om fastighetens ägare efter förfallodagen anmanat arrendatorn att betala och dröjsmålet det oaktat fortfarande två veckor därefter.

14 §.

Fastighetsägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeavtal, skall anhängiggöra sin talan

inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Försittes tiden är rätten till talan förlorad, om ej annat överenskommits. Har ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, även om han förlorat rätten till talan.

Vad om sättet för uppsägning, tiden för avträde, rätt att kvarhålla arrendatorn tillhörig egendom och skiljedom är stadgat i 8 kap. 38, 39, 41 och 42 §§ jordabalken skall äga motsvarande tillämpning vid fiskearrende.

16 §.

Om arrendenämndens sammansättning och besvär över nämndens beslut skall gälla vad i 8 kap. 43 och 44 §§ jordabalken är stadgat.

Denna lag träder i kraft den . . .

Förslag till
Lag om ändrad lydelse av 25 § lagen den 1
december 1950 (nr 596) om rätt till fiske

Härigenom förordnas att 25 § lagen den 1 december 1950 om rätt till fiske skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

25 §.

Upplåtes jord --- annorlunda avtalas.

Omfattar upplåtelsen icke hel fastighet och har avtal ej träffats angående omfattningen av brukarens fiskerätt, skall 24 § första stycket äga motsvarande tillämpning. Markarealen skall därvid utgöra delningsgrund.

Denna lag träder i kraft den . . .

Förslag till Kungörelse om förordnande av synemän för arrendesyner (synemannakungörelse)

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Länsstyrelsen skall i enlighet med 8 kap. 11 § jordabalken utse lämpligt antal personer att vara synemän vid arrendesyner.

2 §.

Syneman skall vid tiden för länsstyrelsens förordnande vara valbar till nämndeman. Han skall vara allmänt betrodd samt förtrogen med arrende- och jordbruksförhållanden i länet.

3 §.

Innan förordnande meddelas skall yttrande inhämtas från myndigheter och institutioner som kan antagas äga kännedom om den blivande synemannens lämplighet för uppdraget.

4 §.

Förordnande skall avse bestämd tid. Syneman är dock behörig att avsluta en syn som påbörjats innan förordnandet upphört. Längsta tid för förordnande skall vara sex år.

5 §.

Befinnes syneman icke vara lämplig för uppdraget, skall länsstyrelsen återkalla förordnandet. Beslutet skall ange de skäl varpå det grundats. Beslutet kan givas omedelbar verkan. Innan förordnande återkal-

las, skall synemannen beredas tillfälle till yttrande.

6 §.

I länskungörelserna skall årligen i november månad införas en förteckning över de synemän som under nästa kalenderår är behöriga att vara synemän. Förteckningen skall även upptaga den tid som förordnandet avser.

Beslut om återkallelse av förordnande skall omedelbart intagas i länskungörelserna samt må i enlighet med länsstyrelsens bedömning även på annat sätt kungöras.

—————
Denna kungörelse träder i kraft den ...
—————

7 Förslag till
Kungörelse om ändring i reglementet den 21 maj
1948 (nr 266) för arrendenämnderna¹

Härigenom förordnas att i reglementet den 21 maj 1948 för arrendenämnderna skall införas en ny paragraf, betecknad 3 a, av nedan angiven lydelse.

3 a §.

Kommer till arrendenämndens kännedom att fråga som är föremål för nämndens prövning samtidigt är föremål för rättegång vid domstol, skall ärendet av nämnden överlämnas till domstolen för fortsatt handläggning.

Denna kungörelse träder i kraft den ...

¹ Senaste lydelse SFS 1967: 891.

Förslag till

Kungörelse om ändrad lydelse av kungörelsen den 18 maj 1934 (nr 150) om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader för biträde i frågor rörande arrendeförhållanden¹

Härigenom förordnas att 1 och 2 §§ kungörelsen den 18 maj 1934 om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader för biträde i frågor rörande arrendeförhållanden skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

1 §.

Av allmänna medel må på de villkor och i den omfattning varom i denna kungörelse sägs, bestridas kostnader för biträde i frågor rörande arrendeförhållanden åt den, som ingått eller avser att ingå avtal om jordbruksarrende eller fiskearrende.

Biträde, som --- inför skiljemän.

2 §.

För varje län skall av länsstyrelsen förordnas lämpligt antal i arrendeförhållanden insatta personer, vilka skola hava till åliggande att lämna sökande, som må vara i behov därav, sådant biträde, som omförmäles i 1 §.

Till erhållande ---- inom länsstyrelsen.

Denna kungörelse träder i kraft den ...

¹ Senaste lydelse SFS 1957: 525.

Förslag till Förordning om ändrad lydelse av förordningen den 22 juni 1934 (nr 320) angående grunder för förvalt- ningen av viss kronoegendom¹

Härigenom förordnas att *dels* i förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom orden »kronan», »kronans» och »kronoskogar» skall utbytas mot orden »staten», »statens», och »statens skogar», *dels* 4 § 2 mom., 9 §, 13 § 1 mom., 15 §, 18 § 2 mom., 19, 21 och 22 §§, 25 § 2 mom., 26 § 1 mom., 28 § första stycket, 34 § tredje stycket, 38 § första stycket samt 41 och 45 §§ i förordningen skall upphöra att gälla *dels ock* förordningen i övrigt skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

1 §.

Denna förordning avser all statens fasta egendom, som förvaltas av domänstyrelsen.

2 §.

Den fasta --- denna förordning.

Vid sådan upplåtelse skall domänstyrelsen följa, förutom denna förordning, vad i allmän lag är stadgat om arrende i den mån förbehåll däremot ej må äga rum.

Vad i förordningen sägs om domänstyrelsen gäller även den som företräder styrelsen.

17 §.

Arrendatorn skall tillförbindas att städse i fullgott stånd underhålla vid egendomen befintliga byggnader och dess övriga

tillhörigheter ävensom att enligt de närmare föreskrifter, som genom arrendekontraktet må vara meddelade, väl hävda och i god växtkraft hålla egendomens åker och äng.

Avhjälper arrendatorn brist, som fanns vid tillträdet, är han berättigad att av domänstyrelsen erhålla ersättning därför när bristen avhjälpes. Har egendomen i andra avseenden försämrats äge dock styrelsen räkna sig värdet därav tillgodo.

29 §.

Domänstyrelsen äger uppdraga åt domänintendenten att pröva ansökan av arrendator om tillstånd att bortföra gödsel från egendomen.

31 §.

Skall jordbruksegendom utarrenderas på kortare tid än fem år, må utarrenderingen utan hinder av vad i denna förordning stadgas ske i den ordning, domänstyrelsen i varje fall bestämmer.

32 §.

Vid utarrendering av sådana å kronoparker eller andra statens skogar belägna, av domänstyrelsen förvaltade jordbruks-egendomar, som prövas erforderliga för skötseln av skogarna (*skogsjordbruk*), skola

¹ Senaste lydelse SFS 1966: 194.

bestämmelserna i 33-45 §§ lända till efterrättelse. Beträffande skogsjordbruk skall denna förordning även i övrigt gälla i den mån den ej strider mot innehållet i nämnda paragrafer.

33 §.

De åligganden --- av domänstyrelsen.

Domänstyrelsen må uppdraga åt jägmästaren att pröva ansökning av arrendatorn om tillstånd att bortföra gödsel från egendomen.

40 §.

Arrendatorn skall åläggas att om skada, som timat å byggnad och vars avhjälpande ej åligger honom, lämna meddelande på sätt som angives i arrendekontraktet. Försummar arrendatorn att lämna sådant meddelande, vare han ansvarig för skada som därav kommer.

Rätt att --- icke arrendatorn.

43 §.

Besiktning, som i 8 kap. 22 § jordabalken sägs, skall hållas av jägmästaren.

44 §.

Jägmästaren tillkommer att i fråga om utseende av synemän iakttaga statens rätt.

46 §.

Utarrrendering av lägenhet för annat ändamål än jordbruk må med iakttagande av vad därom stadgas i 11 kap. jordabalken ske i den ordning och under de villkor, som för varje fall prövas lämpliga. Å vissa upplåtelse av fiskerätt gälla dock bestämmelserna i lagen om fiskearronden.

Denna förordning träder i kraft den ...

Förslag till
Stadga angående ändring i Kungl. Maj:ts stadga
den 15 november 1945 (nr 751) angående utarrendering
av universitetsjord¹

Härigenom förordnas att 3 § tredje stycket, 7 §, 10 § första och fjärde styckena, 11 § första och andra styckena, 13 § första stycket andra punkten samt 18, 19 och 22 §§ Kungl. Maj:ts stadga den 15 november 1945 angående utarrendering av universitetsjord skall upphöra att gälla samt att följande delar av stadgan skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

14 §.

Arrendatorn skall, därest icke med tillträdaren annat överenskommes, året före egendomens avträdande därå verkställa höstplöjning samt frö- och höstsädessådd i enlighet med tillämpad växtföljd eller särskilda i arrendekontraktet härutinnan meddelade bestämmelser.

17 §.

Arrendatorn skall vara pliktig att över det arrenderade området lämna tillträde till sådana delar av egendomen, som icke omfattas av arrendet, så ock för innehavare av rätt till jakt och fiske. För skada, som härigenom uppstår, är arrendatorn berättigad till ersättning.

Denna stadga träder i kraft den ...

¹ Senaste lydelse SFS 1966:196.

Förslag till Lag om införande av nya jordabalken

Häri genom förordnas som följer.

A §.

Den nu antagna nya jordabalken skall jämte vad här nedan stadgas träda i kraft den ...; dock må dessförinnan bestämmelser meddelas av Konungen enligt vad i nya balken och denna lag är för vissa fall stadgat.

B §.

Genom nya balken upphäves med den begränsning som följer av vad här nedan stadgas.

lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom;

lagen den 22 december 1943 om arrendators förköpsrätt;

lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord;

tillika med, om ej annat föreskrives, alla de särskilda ännu gällande stadganden, vilka innefattar ändring eller förklaring av eller tillägg till vad sålunda upphävda lagrum innehåller;

så ock vad i övrigt finnes i lag eller författning stridande mot nya balkens bestämmelser.

C §.

Med avseende å arrende- (eller hyres)avtal beträffande sådan fideikommissfastig-

het, som ej är att anse såsom huvudgård till fideikommiss, skola stadgandena i 1 kap. 9 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom ävensom 15 § lagen om avveckling av fideikommiss alltjämt gälla.

D §.

Är upplåtelse av jordbruksarrende av sådan beskaffenhet att den vid tillämpning av äldre rätt varit underkastad bestämmelsen i 2 kap. 64 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, skall nämnda lagrum alltjämt tillämpas på upplåtelser som sker intill den ... (= tio år efter dagen för nya balkens ikraftträdande).

E §.

Är arrende- (eller hyres)avtal, vilket slutits före nya balkens ikraftträdande, ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl upplåtaren som nyttjanderättshavaren att uppsäga avtalet, och sker ej, efter det nya balken trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall från nämnda tid nya balken tillämpas å avtalet.

F §.

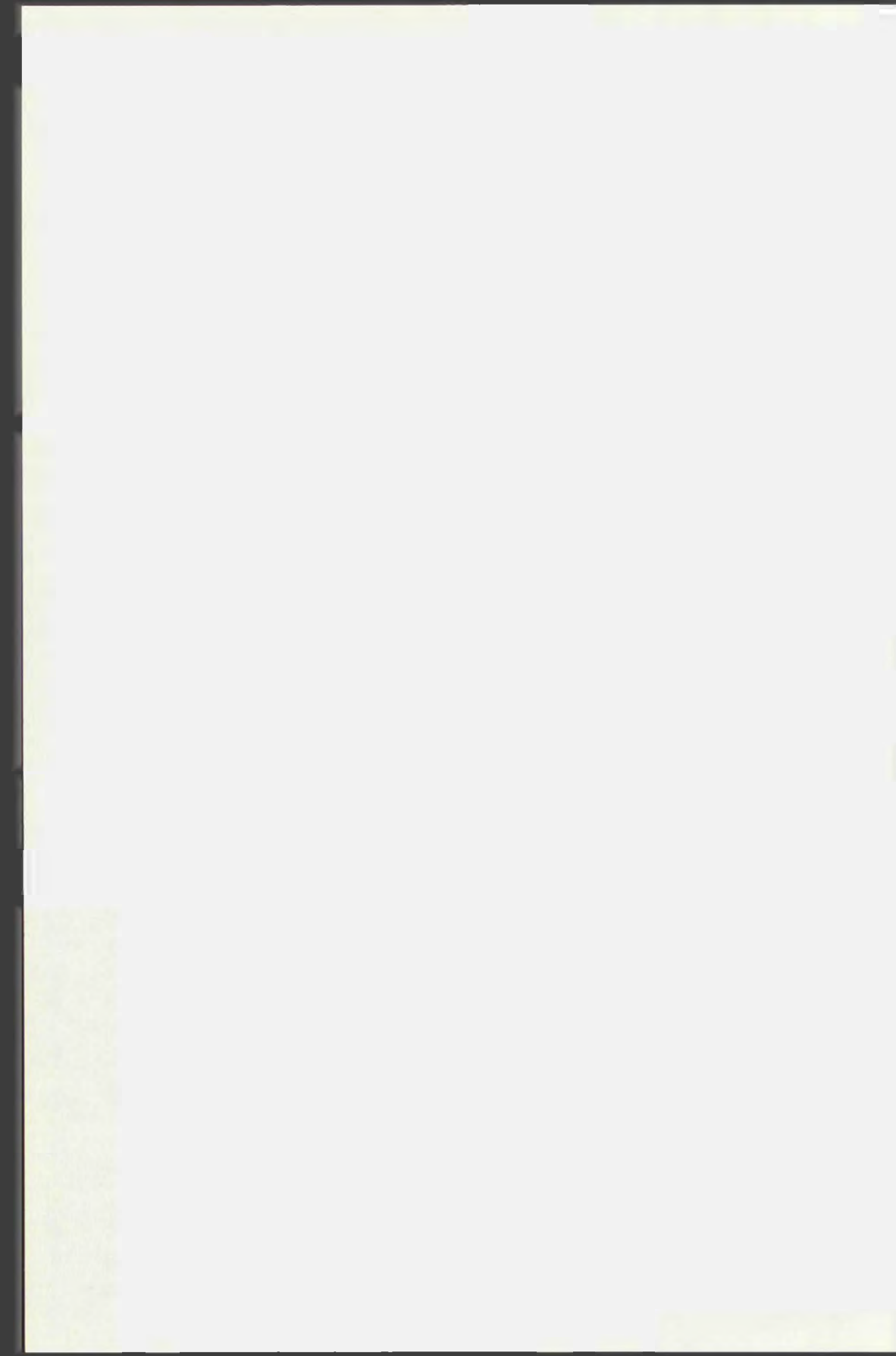
Stadgandet i 8 kap. 2 § nya balken att upplåtelse kan ske för upplåtarens besittningstid skall tillämpas jämväl i fråga om arrende av huvudgård till fideikommiss.

G §.

Har före nya balkens ikraftträdande avtal slutits om gårdsarrende skall 10 kap. 5-12 §§ av balken tillämpas på avtalet, om vid arrendetidens utgång arrendatorn eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år.

Därest i fall, varom i första stycket är nämnt, arrendetiden utgår under första året efter balkens ikraftträdande, är arrendatorn berättigad till fortsatt arrende för en tid av ett år. Sådant arrende skall anses ha kommit till stånd, om arrendatorn ej inom en månad efter det balken trätt i kraft på sätt om uppsägning är stadgat tillkännagivit sin önskan att flytta. Vill endera parten beträffande sådant arrende påkalla ändring av villkoren, skall det ske inom samma tid.

Motiv



I. Direktiven

Direktiven för utredningen innefattas i yttrande till statsrådsprotokollet den 11 december 1959 av dåvarande chefen för jordbruksdepartementet, *statsrådet Netzén*, som därvid anförde bl. a. följande.¹

Den nu gällande arrendelagstiftningen inrymmer huvudsakligen i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. I fråga om arrende av kommunal jord, ecklesiastisk jord och kronojord gäller vid sidan av nyttjanderättslagens regler vissa särskilda författningsbestämmelser.

I huvudsakligt syfte att bereda arrendatorer större trygghet vidtogs genom lag den 27 juni 1927 en del ganska ingripande ändringar i 1907 års lag. I anledning av beslut vid 1936 års riksdag tillsattes samma år en utredning med huvudsaklig uppgift att undersöka möjligheterna av att genom lagändringar ytterligare förbättra arrendatorernas ställning. Utredningen avgav år 1938 ett betänkande (SOU 1938: 38), vilket senare föranledde att vid 1943 års riksdag vittgående ändringar vidtogs i 1907 års lag. Den sociala arrendelagstiftningen erhöll därvid en utformning, som i allt väsentligt fortfarande gäller.

Under tiden från år 1943 har utvecklingen i olika avseenden påverkat arrendeifrågans läge. De ändrade förhållandena på produktionsinriktningens, mekaniseringens och arbetskraftens område har sålunda medverkat till en minskning i brukningsenheternas antal. Minskningen har i avsevärd omfattning träffat arrendejordbruken. I sistnämnda avseende synes även arrendelagstiftningens utformning, särskilt beträffande byggnadskostnadernas fördelning, ha haft en bidragande betydelse. Å andra sidan torde den inträffade penningvärdeförsämringen och den därmed sammanhängande tendensen att ej avvyrta realvärden ha medfört en ökning av arrenden av sådana jordbruk, där tidigare en försäljning av fastigheterna i samband med dödsfall var vanlig.

Utvecklingen har föranlett ett flertal fram-

ställningar om översyn av arrendelagstiftningen och då främst de sociala arrendebestämmelserna. Särskilt har därvid nämnts frågorna om optionsrätt samt byggnads- och underhållsskyldighetens fördelning mellan jordägare och arrendator. I samband därmed har bl. a. uttryckts önskemål om en samordning av de arrendebestämmelser, som gäller för ecklesiastisk jord, kommunal jord och sådan staten tillhörig jord, vilken ej förvaltas av domänverket, med de allmänna arrendebestämmelserna. Vidare har riksdagen hemställt, att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende i lämpligt sammanhang skall göras till föremål för översyn i syfte att öka arrendatorernas skydd mot uppsägning.

Efter dessa inledande ord övergår jag till att i kronologisk ordning antyda vad de här avsedda framställningarna går ut på.

1. I skrivelse 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.

2. I skrivelse den 16 juni 1952 har RLF vidare anhållit om en allmän översyn av arrendelagstiftningen.

3. I skrivelse den 15 september 1953 har Svenska stadsförbundets styrelse hemställt, att Kungl. Maj:t ville föranstalta om framläggande av 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.

4. Vid olika tillfällen har i motioner till riksdagen hemställts om åtgärder mot att bärkraftiga arrendejordbruk indrogs till sambruk med huvudgård eller sammanslogs till större

¹ Här har uteslutits de delar av direktiven som enbart berör frågor om lägenhetsarrende. Dessa har tidigare återgivits i SOU 1966: 26 s. 29. Direktiven har i sin helhet tryckts i Post- och Inrikes Tidningar den 14 december 1959.

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 skyndsamt utredning och förslag dels i syfte att underlätta arrendatorernas friköp av arrendegårdar under större gods och 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 motion till 1953 års riksdag (II: 76) ifrågasattes, 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 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.

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

5. I skrivelse den 25 november 1953 har lantbruksstyrelsen avgivit förslag till ändring ifråga om arrendatorers optionsrätt.

6. I skrivelse den 7 januari 1955 har lantbruksstyrelsen, under hänvisning till sin skrivelse den 25 november 1953 och vissa uttalanden i remissyttranden över denna hemställt 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. ---

9. I skrivelse den 10 april 1956 (nr 154) har riksdagen 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.

10. I detta sammanhang torde jag få erinra om en av 1951 års jordbruksrationaliseringsutredning den 5 juli 1955 upprättad P.M. angående godkännande i vissa fall av arrendeupplåtelse m. m.

11. Lantbruksstyrelsen har den 11 december 1956 avgivit betänkande med förslag till ändringar i lagstiftningen angående uppsikt å jordbruk m. m.

12. I framställning till chefen för jordbruksdepartementet den 13 december 1956 har Svenska landsbygdens ungdomsförbund hem-

ställt, att riksdagen snarast måtte föreläggas förslag 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.

13. I skrivelse den 18 mars 1959 (nr 128) har riksdagen under hänvisning till tredje lagutskottets utlåtande nr 7 i anledning av motionerna I: 41 och II: 50, anhållit om en allmän och skyndsamt översyn av arrendelagstiftningen.

Vad som anförts i här nämnda framställningar och utredningar ger enligt min mening vid handen, att en allmän översyn nu bör göras av arrendelagstiftningen. Översynen bör i stort sett vara förutsättningslös men synes i huvudsak kunna begränsas till de sociala arrendebestämmelserna och därmed sammanhängande författningsföreskrifter. Vissa allmänna riktlinjer för utredningsarbetet torde emellertid böra uppdragas.

I de förut nämnda framställningarna och motionerna beröres såväl det privaträttsliga förhållandet mellan jordägare och arrendator som det mer offentlighetsliga spörsmålet om brukningsenheternas storlek, arrondering och dylikt. Regler för avgörande av sistnämnda spörsmål synes emellertid icke lämpligen böra inordnas i arrendelagstiftningen. Frågor som har direkt samband med den yttre rationaliseringen bör i stället övervägas i samband med jordförvärvslagstiftningen och formerna för statligt stöd till sådan rationalisering. Ifrågavarande problem bör därför icke upptagas till behandling i detta sammanhang.

Den av ekonomiska orsaker betingade och genom statsmakternas åtgärder stödda storlekrationaliseringen på jordbrukets område leder till en fortlöpande minskning av antalet brukningsenheter. Vid en oförändrad fördelning mellan antalet arrenden och av ägaren drivna jordbruk kommer sålunda tillgången på båda slagen av brukningsenheter att minska. Emellertid synes vissa av utvecklingen betingade förändringar i ifrågavarande fördelning ha uppkommit. Utredningen torde inledningsvis söka att närmare bedöma i vad mån de nuvarande lagbestämmelserna medverkat till denna förändring. Det synes därjämte angeläget, att utredningen för sitt senare ställningstagande till avvägningen av rättigheter och skyldigheter mellan jordägare och arrendator bildar sig en uppfattning i frågan om vad som ur sociala, samhällsekonomiska och jordbruksökonomiska synpunkter är eftersträvsvärt beträffande fördelningen av tillgängliga brukningsenheter emellan arrendejordbruk och jordbruk drivna av ägaren.

Ekonomiskt sett mest närliggande av de frågor som berör avvägningen mellan jordäga-

rens och arrendatorns intressen är spörsmålet om fördelningen av kostnaderna för uppförande och underhåll av byggnader. Den sociala arrendelagstiftningen har till syfte att bereda arrendator, främst sådan vid s. k. permanenta arrendegårdar, en varaktig och tryggad besittning samt att främja förbättring av byggnadsbeståndet på gårdarna. I förstnämnda avseende gives regler om minsta arrendetid, optionsrätt och förköpsrätt. Beträffande byggnadsskyldigheten har jordägaren ålagts att tillhandahålla arrendatorn bostadshus, som svarar mot hälsovårdsstadgans krav, och nödiga ekonomibyggnader i gott skick. Arrendatorn åligger att själv utföra nödiga mindre reparationer på byggnader. Erfordras större reparationer eller ombyggnad ankommer detta på jordägaren. Vid vanligt arrende finnes däremot inga tvingande bestämmelser om att jordägaren skall hålla nödiga byggnader. Däremot kan jordägaren i vissa fall bli skyldig verkställa ny- eller ombyggnad av sådana byggnader, som enligt arrendeavtalet ingår i arrendet. Om arbetarbostad ingår är han sålunda skyldig att hålla den i det skick som hälsovårdsstadgan kräver. Vidare är han i regel skyldig återställa byggnad, som genom våld eller annorledes, utan arrendatorns vållande, förstörts eller skadats.

I de tidigare omnämnda skrivelserna framhåller lantbruksstyrelsen och RLF att skäl finnes för att nu på nytt pröva grunderna för denna fördelning. Även jag anser att sådan prövning bör ske. Översynen bör i denna del i princip göras förutsättningslös och omfatta jämväl de allmänna bestämmelserna i nyttjanderättslagen och de speciella stadgandena rörande jord i allmän ägo. Utredningen bör dock hålla i sikte att nybyggnader och ombyggnader i allmänhet har den varaktighet, att investeringar i regel bör åvila jordägaren under det att reparationer av byggnader oftast har ett sådant samband med den löpande vården att deras utförande huvudsakligen med fördel kan åvila arrendatorn.

I fråga om arrendators optionsrätt må framhållas, att sedan år 1943, då de nuvarande sociala arrendebestämmelserna i stort sett utformades, en rätt genomgripande utveckling skett i jordbrukets struktur. Mekaniseringen har medfört en strävan efter större och bättre arronderade brukningsenheter. De förbättrade transportmöjligheterna har möjliggjort, att under huvudgård kan brukas även rätt avsides belägna undergårdar. Sådana undergårdar, som tidigare regelmässigt varit utarrenderade, har därför i viss utsträckning indragits till sambruk med huvudgård. Även andra omständigheter har medverkat till att en del jordbruk återtagits av ägaren, ehuru de under generationer varit upplåtna till arrenden. I de

fall, då de sociala arrendebestämmelserna varit tillämpliga, har detta kunnat ske bl. a. med stöd av bestämmelsen i 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen, att rätten till nytt arrende efter uppsägning förfaller om jordägaren avser, att han själv eller vissa honom närstående skall bruka fastigheten. Ett upphävande i princip av denna rätt för jordägaren att själv återtaga brukandet av utarrenderad fastighet har ej satts i fråga, men vissa förändringar i densamma har övervägts. Sålunda har lantbruksstyrelsen föreslagit, att undantag från principen skulle kunna ske i de fall, då arrendatorns skiljande från arrendet skulle leda till en uppenbart olämplig ändring i indelningen i brukningsenheter eller då, på grund av att fastigheten under lång tid innehafts av arrendatorn och hans släkt, synnerliga skäl måste anses föreligga att arrendatorn skall bibehållas vid arrendet. Såsom tidigare nämnts bör den jordpolitiska prövningen av lämplig brukningsstorlek och dylikt icke i förevarande sammanhang upptagas till bedömande. Däremot bör utredningen undersöka möjligheterna av att på ett mer tillfredsställande sätt än nu lösa spörsmålet om tryggandet av arrendatorns besittningsrätt i de fall där han eller hans släkt under lång tid innehaft fastigheten. Även enligt min mening torde en inskränkning av jordägarens ifrågavarande rätt i princip icke böra företagas. Emellertid synes denna rätt i vissa fall ha använts på ett sätt som kan framstå som obilligt för arrendatorn. Jag tänker då främst på de av riksdagen uppmärksamade fallen, då en gård under mycket lång tid brukats på arrende inom en släkt, och jordägaren uppsäger arrendatorn under motivering att han själv eller någon honom närstående skall bruka fastigheten. Vid dylika konflikter mellan arrendatorns besittningsrätt, som erhållit stadga under en lång tid, och ägarens äganderätt, som många gånger endast inneburit en förräntning av i egendomen placerat kapital, kan lösningar sökas efter olika vägar allt efter som det ena eller andra intresset får anses böra överväga. Frågan om att i dessa fall inskränka jordägarens möjligheter att bryta arrendatorns optionsrätt i enlighet med det förslag, som lantbruksstyrelsen föreslagit, torde ytterligare böra utredas. Emellertid synes enligt min mening i första hand böra övervägas mindre långtgående åtgärder, som icke hindrar en jordägare att återtaga brukandet av sin fastighet i sådana fall, då garantier finnes för att hans uppgivna avsikt verkligen fullföljes. Som förutsättning för att rätten till nytt arrende skall förfalla skulle t. ex. kunna uppställas icke blott att jordägaren (hans anförvant) avser att bruka fastigheten utan även att jordägaren gör sannolikt, att han (hans anförvant) kommer att ägna sig åt dess skötsel.

En tänkbar åtgärd är vidare införande av rätt för arrendator att i vissa fall inlösa av honom brukad fastighet. Denna fråga har vid flera tillfällen varit föremål för utredning och prövning av riksdagen, men har städse avisats, senast vid 1956 års riksdag, varvid tredje lagutskottet uttalade, att en utvidgning av arrendatorernas möjligheter till friköpsrätt innebure ett mycket långt gående ingrepp i den enskilda äganderätten och sannolikt komme att medföra, att jordägarna bleve obenägna att upplåta jord på arrende. Enligt min mening bör dock hinder icke föreligga för utredningen, att vid översynen av arrendebestämmelserna även överväga frågan om vidgad inlösningsrätt för arrendatorer.

Det bör stå utredningen fritt att söka även andra än här antydda lösningar för att i ömmande fall skydda arrendatorerna mot uppsägningar, som kan anses obilliga.

Beträffande tillämpningsområdet för de sociala arrendebestämmelserna torde utredningen böra undersöka möjligheten till klarare formulering i denna del. Ävenså bör övervägas huruvida den nu gällande arealgränsen, 50 hektar odlad jord, är lämplig. Vidare bör upptagas frågan, huruvida upplåtelse av jord som ej är bebyggd och ej heller är avsedd för bebyggelse bör undantagas från tillämpningsområdet. I denna del torde jag få hänvisa till vad svenska stadsförbundet anfört. Utredningen bör i dessa delar vara förutsättningslös.

Såsom RLF framhållit bör översynen omfatta jämväl de särskilda arrendebestämmelser som gäller vid upplåtelse av jord i allmän ägo. Därvid bör eftersträvas att i största möjliga utsträckning anpassa bestämmelserna till dem som gäller för sociala arrenden i allmänhet. ---

Vid utredningen bör beaktas det material, som förebragts vid tidigare utredningar i de ämnen som här avses. Till utredningen bör vidare överlämnas de av mig omnämnda framställningarna och, i förekommande fall, remissyttrandena över dessa med undantag av det under 11 nämnda betänkandet. I utredningsuppdraget bör givetvis ingå att överväga och avgiva förslag till ändringar, som av utredningen må finnas påkallade, jämväl i andra hänseenden än de som här särskilt nämnts, i den mån de äger samband med eller eljest anknyter till de frågor som utredningen närmast skall avse.

Därest utredningen anser att någon fråga bör lösas innan utredningen i övrigt är färdig, bör delbetänkande avgivas. Jag tänker därvid särskilt på spörsmålet om bättre skydd för arrendatorer av lägenheter.

Innan utredningen framlägger författningsförslag bör samråd ske med lagberedningen.

II. Övriga till utredningen överlämnade framställningar

För framställningar, som överlämnats till utredningen och haft samband med lagstiftningen om lägenhetsarrende, hänvisas till utredningens första betänkande, SOU 1966: 26 s. 7. Utöver vad där och i direktiven anges har Kungl. Maj:t till utredningen nedannämnda dagar överlämnat följande framställningar att tagas i beaktande.

1. Den 11 december 1959 domänstyrelsens skrivelse den 14 november 1952 angående indexreglering av arrendeavgiften vid upplåtelse av kronoegendom.

2. Den 11 december 1959 RLF:s skrivelse den 30 september 1957 angående nedläggning av arrendeavgiften för kronoegendomar m. m.

3. Den 12 februari 1960 arrendenämndens i Kristianstads län protokoll den 8 januari 1960 rörande tolkningen av 49 § första stycket arrendelagen.

4. Den 2 mars 1961 Lunds stiftsnämnds skrivelse den 21 februari 1957 angående ersättning till arrendatorer av kyrklig jord för mistad optionsrätt.

5. Den 28 oktober 1963 domänstyrelsens skrivelse den 16 september 1963 med utlåtande över det ekonomiska utfallet av förvaltningen av statens jordbruksdomäner m. m.

III. Remisser m. m.

För sådana remissvar av utredningen som har samband med lagstiftningen om lägenhetsarrende hänvisas till det första betänkandet, s. 8. Eljest har utredningen efter remiss nedannämnda dagar avgivit följande utlåtanden.

1. Den 17 december 1961 till Kungl. Maj:t över domänstyrelsens skrivelse den 4 december 1961 angående försäljning av kronoegendom i vissa fall.

2. Den 26 februari 1962 till jordbruksministern över jordlagsutredningens betänkande Förslag till jordförvärvslag m. m. (SOU 1961: 49).

3. Den 17 januari 1963 till jordbruksministern över förslag till ändringar i lagen om sambruksföreningar m. m.

4. Den 10 maj 1963 till sammansatta bevilnings- och första lagutskottet över motioner, väckta i anledning av lagförslag angående avveckling av fideikommiss.

5. Den 2 oktober 1963 till Kungl. Maj:t över domänstyrelsens skrivelse den 12 september 1963 angående ändring i 1934 års kronoarrendesförordning.

6. Den 15 februari 1964 till finansministern över skatteflyktskommitténs betänkande (SOU 1963: 52).

7. Den 30 oktober 1964 till Kungl. Maj:t över lagberedningens och jordabalkutredningens förslag till ny jordabalk (SOU 1960: 24-26, 1963: 55).

8. Den 30 november 1964 till jordbruksministern över en den 26 oktober 1964 utsänd departementspromemoria angående ny jordförvärvslag.

9. Den 2 april 1965 till Kungl. Maj:t över familjerättskommitténs betänkande Äktenskapsrätt (SOU 1964: 34, 35).

10. Den 30 september 1965 till Kungl. Maj:t över 1954 års fastighetsbildningskommitténs betänkande Ändringar i ensittarlagen m. m. (SOU 1965: 26).

11. Den 22 februari 1966 till riksdagens jordbruksutskott över motion om förbättrade möjligheter för arrendatorer att er hålla rationaliseringsbidrag.

12. Den 30 september 1966 till Kungl. Maj:t över hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande Ny hyreslagstiftning (SOU 1966: 14, 15).

13. Den 30 september 1966 till Kungl. Maj:t över 1963 års markvärdekommittés betänkande Markfrågan (SOU 1966: 23, 24).

14. Den 30 september 1966 till jordbruksministern över 1960 års jordbruksutrednings betänkande Den framtida jordbrukspolitiken (SOU 1966: 30, 31).

15. Den 6 mars 1967 till riksdagens jordbruksutskott över motion angående bildande av rationella brukningsenheter genom tillskottsarrende.

16. Den 15 maj 1968 till jordbruksministern över fritidsfiskeutredningens betän-

kande Fritidsfisket (SOU 1968: 13).

17. Den 2 oktober 1968 till jordbruksministern över 1958 års jordlagsutrednings betänkande Jordhävdslag (SOU 1968: 22).

18. Denna dag till utbildningsministern över 1960 års ecklesiastika boställsutrednings betänkande Förvaltningen av kyrklig jord m. m. (SOU 1968: 12).

Sedan genom lagändring den 1 juli 1963 maximiålder införts för nämndemän, föreslog utredningen i skrivelse till Kungl. Maj:t den 27 januari 1964 under åberopande av den rådande bristen på lämpliga synemän såsom en provisorisk åtgärd sådan ändring av 11 § första stycket arrendelagen att bestämmelsen om maximiålder ej skulle gälla för synemän. Genom beslut den 4 juni 1964 lämnades skrivelsen utan åtgärd.

IV. Utredningsarbetet i övrigt

Utredningen har under arbetets gång samrått med flertalet utredningar och centrala myndigheter på jordbrukets, jordbrukspolitiken och fastighetsväsendets område. Ett betydande material har insamlats genom frågor enligt utsända formulär och genom intervjuer med centrala och regionala myndigheter, organisationer, godsförvaltningar, synemän, advokater m. fl.

Utredningen har efter erhållet bemyndigande företagit åtta studieresor om sammanlagt 19 dagar. Besök har därvid gjorts på arrendegårdar och godsförvaltningar i Uppland, Södermanland, Östergötland, Småland, Skåne, Halland, Närke, Gästrikland, Hälsingland och Härjedalen. Den 8-10 juni 1964 gjorde utredningen en resa på Själland för att studera danska arrendeförhållanden. Resan företogs i samråd med det danska lantbruksministeriet, med vilket utredningen också hade tillfälle att överlägga. Utredningens ordförande och sekreterare har dessutom närvarit vid arrendesyner och synemannakonferenser i skilda delar av landet.

I. Arrendets ställning i rättssystemet

Arrende är en form av nyttjanderätt (saklega) till fast egendom. Även upplåtelse av rätten att under viss tid nyttja en rörelse eller ett företag benämnes stundom arrende. I lagens mening är dock de sistnämnda upplåtelseerna ej arrende, vilket också överensstämmer med språkbruket i detta betänkande. I likhet med hyra, tomträtt och vattenfallsrätt hör arrendet till de nyttjanderätter som utmärks av att brukaren i denna sin egenskap under upplåtelseiden ensam har besittningsrätten till den upplåtna egendomen. Förhållandet brukar också uttryckas så att arrendet liksom övriga nyss nämnda rättighetstyper hör till de *totala nyttjanderätterna*.

Partiell nyttjanderätt kan t. ex. gälla rätt till bete i annans skog, rätt att taga väg över annans mark, rätt att där taga grus eller torv eller att jaga eller fiska. Däremot föreligger (jordbruks-)arrende, om upplåtelsen avser rätt för brukaren att ensam nyttja en äng (t. ex. för bete). Språkbruket är även här vacklande. Upplåtelse av ensamrätten till jakt på en viss fastighet benämnes vanligen jaktarrende, ehuru jaktarrendatorn normalt inte har marken i sin »besittning» under upplåtelseiden. Här föreligger likväl ej arrende i ordets hävdvunna betydelse.¹ En viss sanktion av den mera omfattande användningen av termen arrende har skett genom 1957 års lag om fiskearrende. Upplåtelse enligt nämnda lag kan omfatta inte blott ensamrätt att nyttja särskild fiskefastighet (vanligen identisk med »i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätt till grunden ej är förenad»), utan även »vanliga»

fastigheters enskilda fiske, oavsett om brukaren har ensamrätt eller ej till fisket och oavsett om han får taga all slags fisk eller endast vissa fiskslag.² Däremot reserverar lagen begreppet fiskearrende för sådana upplåtelse vars »ändamål är yrkesfiske eller ock annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning».³

Flertalet av de ändamål som enligt den nyss lämnade beskrivningen kan upplåtas såsom nyttjanderätt kan också upplåtas såsom *servitut*. Detta gäller framför allt sådana ändamål som avses med partiell nyttjanderätt. Upplåtelse för jordbruk torde inte kunna ske i servitutets form, om brukandet kräver att brukaren ensam har dispositionsrätten till marken, vilket får anses vara det normala.⁴ Vad som i yttre mening skiljer servitutet från nyttjanderätten är att upplåtelse av nyttjanderätt sker till förmån för viss person men servitut till förmån för viss fastighet.

För att man skall kunna tala om arrende i lagens (närmast NJL:s) mening krävs vidare att upplåtelsen sker mot vederlag. För gratisupplåtelse av ensamrätt till fast egendom gäller de allmänna bestämmelserna i 1 kap. nyttjanderättslagen däremot inte — i varje fall ej omedelbart — bestämmelserna om arrende i 2 kap. nyttjanderätts-

¹ von Seth, Svensk jakträtt, 1940, s. 46.

² Jfr 5 § lagen den 24 maj 1895 ang. vad till fast egendom är att hänföra och fjärde stycket övergångsbestämmelserna till lagen den 29 juli 1966 om vad som är fast egendom.

³ Jfr i fråga om arrende av fiskerätt 17—20 §§ i den numera upphävida lagen den 30 juni 1913 om gemensamhetsfiske, SOU 1947: 47 s. 295, SOU 1956: 17, s. 54, NJA II 1957 s. 214, 264.

⁴ Jfr SOU 1960: 25 s. 383 ff; Undén, Svensk sakrätt II: § 29: 1.

lagen. Detsamma får anses gälla om sådana på sina håll förekommande upplåtelser, där jordägaren betalar brukaren för att han brukar jorden.⁵

I samband med arvsfall har ofta inträffat att dödsboet – eller dess fasta egendom – förblir oskiftat under längre eller kortare tid och att sådan fastighet av dödsboet upplåts till någon av delägarna. Om en sådan upplåtelse sker mot vederlag och erhåller skriftlig form, råder inte någon tvekan om att den är att beteckna som arrende. Även arrendelagens sociala bestämmelser kan bli tillämpliga på ett sådant arrende; jfr s. 156. – Det förekommer också att dödsboavvecklingen sker på det sättet att arvingarna genom arvskifte tilldelas var sin ideella andel i boets fasta egendom, varefter en av arvingarna efter upplåtelse från de övriga brukar hela egendomen. Finns skog är det dock vanligare att den undantages från upplåtelsen. Likartade situationer föreligger då en för flera fastigheter samfällad äga upplåts till ägaren av en av fastigheterna eller då en fastighet, som ägs av flera med samäganderätt, upplåts till en delägare. Utan att vilja föregripa praxis har utredningen för sin del utgått ifrån att sådana upplåtelser i likhet med det gamla hälftenbruket⁶ knappast omedelbart och alltid kan rubriceras som arrende. I vilken utsträckning arrendereglererna analogivis kan tillämpas lär väl ofta bero av förhållandena i det särskilda fallet. Särskild försiktighet torde dock alltid vara påkallad när det gäller att genom analogi utvidga tillämpningsområdet för tvingande bestämmelser. Utanför det vedertagna arrendebegreppet faller också förekommande former av familjerättslig (vederlagsfri) och expropriationsrättslig nyttjanderätt, även om dessa i det särskilda fallet avser helnyttjanderätt till fast egendom (se exv. 12 kap. 2–9 §§ ärvdabalken).

Den beskrivning som här lämnats på arrende är i sina huvuddrag tillämplig också på vissa andra upplåtelseformer, t. ex. tomt rätt, vattenfallsrätt, åborätt (enligt 1926 års – numera upphävda – lag i ämnet) eller gravrätt. Då emellertid nämnda former av

nyttjanderätt erhållit sin särskilda reglering, får de anses falla utanför begreppet arrende. Från systematisk synpunkt skulle man kunna säga att det är fråga om speciella former av arrende, men då den särskilda regleringen vanligen är avsedd att vara fullständig, synes riktigast att i förhållande till arrendet sidoordna och inte underordna de nämnda speciella slagen av nyttjanderätt.

Annorlunda förhåller det sig med de *publika arrenden* för vilka gäller särskilda författningar. Den omständigheten att jorden ägs av kronan, kyrkan, kommun, universitet eller annat offentligtorgan medför i och för sig inte att arrendelagen ej skulle gälla för upplåtelse av dylik jord. För denna användes i fortsättningen beteckningen publik jord.⁷ I fråga om vissa delar av den publika jorden gäller arrendelagens allmänna (icke-sociala) bestämmelser utan någon begränsning. Detta gäller exv. om kommuners upplåtelser av annat än »brukningsdel» eller av brukningsdelar överstigande 50 hektar odlad jord liksom för sådana upplåtelser som görs av statlig myndighet, för vilken några särskilda bestämmelser inte meddelats för dess utarrenderingar. En närmare redogörelse för omfattningen och innebörden av den publika arrendelagstiftningen kommer att lämnas i tredje och femte kapitlet, varjämte de olika detaljerna i detta komplex kommer att belysas i de olika avsnitt vari motiven för de föreslagna nyheterna särskilt redovisas. Den publika arrendelagstiftningen upptages i författningar av skiftande slag. Vissa av dessa får anses åtminstone till en del äga civillags karaktär, flertalet har dock utfärdats av Kungl. Maj:t i administrativ ordning.

Bland de många olika författningar som reglerar de publika organens markupplåtelser påträffas emellertid även sådana som inte är av den beskaffenheten att de kan sägas komplettera arrendelagen. Utredningen har sålunda redan i samband med

⁵ Jfr Undén a.a. § 24; III.

⁶ NJA II 1908 nr 5 s. 21.

⁷ Den sociala arrendelagstiftningen enligt 49–69 §§ AL är dock ej — i varje fall inte omedelbart — tillämplig på upplåtelse av publik jord.

betänkandet Bostadsarrende m. m. ansett sig kunna konstatera att kommuns upplåtelse av nyttjanderätt till viss allmänplatsmark (torgplatser och gatumark), som eljest skulle vara att anse som (lägenhets-)arrende, faller utanför arrendelagens tillämpningsområde.⁹ Även inom området för markupplåtelse för jordbruk påträffas författningar som på grund av den relativt utförliga regleringen och det starka offentligrättsliga inslaget kan sägas mera ha karaktären av myndighetsutövning än ingående av avtal i civilrättslig mening. Exempel härpå är upplåtelse av stadgad åborätt, allmänt boställe och en del nybyggesupplåtelser och dylikt på kronans jord. Eftersom dessa upplåtelser får anses falla utanför det vedertagna arrendebegreppet och i allmänhet representerar föråldrade upplåtelseformer, har någon fullständig inventering av ännu gällande dylika författningar ej eftersträvat. Utredningens förslag till nya arrenderegler har ävenledes gjorts utan särskild hänsyn till denna grupp.

När det gäller upplåtelse av publik mark synes de gällande författningarna även i fråga om upplåtelser av mera speciell art numera i regel utgå ifrån den allmänna nyttjanderättslagens arrendebestämmelser. En typisk formulering är följande: »Därest ej annat följer av de i denna kungörelse meddelade bestämmelserna, skall i avseende å upplåtelse gälla vad i allmän lag finnes stadgat till reglerande av jordägares och nyttjanderättshavares rättigheter och skyldigheter» (1 § st. 2 KK 17/6 1943). Detta och andra liknande uttryckssätt torde böra förstås så att meningen är att arrendelagen skall gälla i den mån inte särskilda bestämmelser meddelas i specialförfattningen. I en del fall – det gäller särskilt äldre författningar, som ej längre tillämpas vid nya upplåtelser men som i enstaka fall kan tänkas ligga till grund för alltjämt bestående upplåtelser – är det dock tveksamt om man kan anse att det verkligen är fråga om arrende. Vad utredningen därvid syftar på är en del nybyggesbefrämjande kungörelser från tiden omkring sekelskiftet, enligt vilka nybyggare på kronojord mot skyldighet att företaga viss nyodling och bygga vissa hus

berättigas att nyttja jorden gratis under vissa frihetsår samt därefter erlægga lega som skall utgå efter en i författningen föreskriven taxa.⁹

Arrende är systematiskt närmast besläktat med hyra av fast egendom. Båda avser sådan helnyttjanderätt till fast egendom som är förenad med besittning. Likheterna mellan arrende- och hyreslagstiftningen var stora i den ursprungliga lydelsen av nyttjanderättslagen. Efter 1907 har antalet »sociala» eller eljest tvingande bestämmelser ökat i både arrendelagen och hyreslagen. Detta inslag i lagarna har beträffande hyra varit av mera generell art, medan det i fråga om arrende har varit begränsat till vissa avgränsade grupper som sociala jordbruksarrenden, fiskearrenden, bostadsarrenden och anläggningsarrenden. Då något närmare samband knappast funnits mellan reformerna av arrende- och hyreslagstiftningen, har resultatet blivit att olikheterna mellan de båda lagkomplexen blivit allt större.¹⁰ – Likheterna i dag visar sig framför allt i den systematiska uppbyggnaden. Olikheterna har blivit särskilt framträdande genom att man valt skilda vägar vid utformningen av nyttjanderättshavarens besittningsskydd och den i visst samband därmed stående regleringen av legan. I fråga om brukarens ansvar för den upplåtna egendomen gäller för hyresgäst att hans ansvar är begränsat till att »väl vårda» lägenheten. Nybyggnad, ombyggnad eller reparation som erfordras för att bota uppkomna brister behöver hyresgäst utföra endast om bristen uppkommit genom hans vållande. En jordbruksarrendators ansvar är större. Han har samma ansvar som hyresgästen men skall därjämte – i princip oavsett vållande från hans sida – inte blott väl hävda jorden utan också »underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras» (10 § AL, jfr 24 §

⁹ SOU 1966: 26 s. 224.

⁹ Exempel på dylika författningar återges i Svensk lagsamling, Kronans jord, s. 87.

¹⁰ 1968 års lagstiftning om bostads- och anläggningsarrende företer dock betydande likheter med 1968 års version av hyreslagen.

HL). Reglerna rymmer flera undantag, som närmare behandlas nedan (se särskilt motiveringen till 8 kap. 10 § NyaJB). Schematiskt uttryckt kan man säga, att jordbruksarrendatorn i motsats till hyresgästen har reparationskyldighet. Det är i första hand denna olikhet mellan arrendelagen och hyreslagen som gör att i hyreslagen inte finns någon motsvarighet till arrendelagens regler om syn. I fråga om brukarens rätt till ersättningar för av honom gjorda förbättringar på fastigheten är denna rätt för hyresgäst inskränkt till rena undantagssituationer. En jordbruksarrendator har visserligen inte en generell rätt till ersättning för förbättringar, men rätten är betydligt mera omfattande än hyresgästens (10, 17, 18, 65 §§ AL, jfr 86–88 §§ AL o. 56–60 §§ HL).

Nu nämnda och andra olikheter gör att det är viktigt att *gränsen mellan arrende och hyra* inte skall behöva föranleda tvekan. Lagen bygger på principen att upplåtelse av hus eller del av hus är hyra och upplåtelse av jord arrende. Ingår i upplåtelsen både hus och jord hänförs upplåtelsen endera till arrende eller hyra, aldrig bådadera. Schemat är därvid följande. Föreligger en kombinerad upplåtelse av jord – för annat ändamål än jordbruk eller trädgårdsodling – och hus blir upplåtelsen i sin helhet att rubricera som hyra (1 § st. 1 p. 3 HL). Dock har det ansetts (se nästa not) att om parterna själva betecknat en sådan upplåtelse som *lägenhetsarrende*, denna rubricering i regel bör tillerkännas giltighet. Efter tillkomsten av 1968 års lagstiftning om bostads- och anläggningsarrende, får dock sistnämnda uttalande anses vara begränsat till de egentliga lägenhetsarrendena. Består kombinationen av hus och jord för brukande, varmed avses jordbruk eller trädgårdsodling, blir upplåtelsen alltid och i sin helhet att anse som jordbruksarrende, och detta oavsett vad parterna själva använt för rubricering. Är fråga om trädgårdsodling i mindre omfattning i kombination med hus, skall dock reglerna om hyra gälla. Vid kombination av hus och jord till brukande (dvs. jordbruk eller sådan trädgårdsodling som ej är av endast mindre omfattning) har det ansetts att lagens be-

stämmelser om avtalets rätta rubricering är tvingande.¹¹ Utredningen återkommer till dessa gränsdragningsfrågor i sjunde kapitlet vid behandlingen av de s. k. arbetararrendena.

Arrende hänförs systematiskt under det mera omfattande begreppet nyttjanderätt till fast egendom. Så har även skett i de senast framlagda förslagen till ny jordabalk. Den gällande – och föreslagna – arrendelagen behandlar emellertid också i viss utsträckning andra rättsområden. Ett karakteristiskt drag är därvid att arrendelagens regler gäller också i situationer där anknytningen till själva arrendebegreppet ekonomiskt sett är av underordnad betydelse. Ett exempel är den redan berörda kombinationen av upplåtelse av hus och jord »för brukande» i vissa fall. Ett annat är kombinationen upplåtelse av jord för brukande och arbetsavtal. Även i de talrika fall där arbetsavtalet är den för båda parterna betydelsefullaste komponenten, regleras rättsförhållandet i första hand av lagens bestämmelser om jordbruksarrende (45–48 §§ AL, jfr 24 §).¹²

Bortses från fiskearrende, vilket tidigare berörts, är arrende – i lagens mening – att hänföra till jordbruksarrende, lägenhetsarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Endera av sistnämnda tre kategorier föreligger, om ändamålet med upplåtelsen är annat än jordbruk. Till jordbruk räknas i sammanhanget också trädgårdsodling, även om denna skulle vara av mindre omfattning. Det är endast om byggnad ingår i upplåtelsen som trädgårdsodling (av mindre omfattning) inte anses som arrende utan som hyra. För att trädgårdsodling av mindre omfattning men utan hus skall rubriceras som jordbruksarrende torde dock böra krävas att fråga är om en yrkesmässigt eller i varje fall i vinstsyfte bedriven rörelse. Upplåtelse av kolonilotter i städernas utkanter har i konsekvens härmed rubricerats som lägenhetsarrende.¹³

¹¹ NJA II 1944 s. 299 ff; jfr SOU 1966: 26 s. 17.

¹² Jfr not 11 och NJA II 1957 s. 219.

¹³ SvJT 1941 rf s. 19; Skarstedt m. fl., 1946, s. 14; SOU 1966: 26 s. 205.

Då det gäller att ange arrendets ställning i rättssystemet bör någon uppmärksamhet också ägnas åt spörsmålet om gränsen mellan jordbruksarrende och dess motsats »eget bruk» och om mellanformer här finns. Den använda terminologin kräver ett klarläggande, eftersom den i sig själv inte ger mycken ledning och lätt kan leda till missförstånd. Lagen uttalar sig inte i frågan vad som menas med eget bruk i motsats till arrende. Utredningen har för sin del utgått från, både då det gäller den gällande rätten och här framlagda förslag, att uttryck som »brukare» eller »eget bruk» inte ger någon grund för att kräva att jordägaren respektive arrendatorn personligen skall delta i arbetet på åker och äng eller att just han skall vara den som leder arbetet på gården. Vem som är att anse som brukare torde böra avgöras enbart efter ekonomiska kriterier och då närmast med tanke på vem som bär det ekonomiska ansvaret för jordbruksdriften på brukningsenheten. Föreligger de av lagen uppställda formella förutsättningarna för arrende, får arrende anses föreligga, när jordägaren överlätit det ekonomiska ansvaret för driften på annan – fysisk eller juridisk – person. Motsättningsvis följer därav att »eget bruk» (eller som saken uttrycks i 53 § AL: »... avser jordägaren, att han själv... skall bruka fastigheten...») föreligger när ägaren står samma ansvar. Det sistnämnda kan synas självklart men kan ändå förtjäna påpekas, eftersom likartade uttryckssätt i andra sammanhang har en annan innebörd. Sålunda stadgas i 4 § jordförvärvslagen att tillstånd till förvärv av jordbruksfastighet kan vägras, om »anledning finnes till antagande att förvärvarens huvudsakliga syfte med fånet icke är att själv... yrkesmässigt och varaktigt ägna sig åt jordbruk på egendomen...». Den exakta innebörden av jordförvärvslagens uttryckssätt saknar utredningen anledning att söka utröna. Så mycket är dock klart att jordförvärvslagens: »själv... yrkesmässigt och varaktigt ägna sig åt jordbruk» är snävare än arrendelagens: »att han själv... skall bruka fastigheten». Likaväl som arrendatorn av en jordbruksfastighet kan vara ett

barn, ett aktiebolag eller en person som ständigt vistas utrikes, kan samma rättssubjekt som ägare av jordbruksfastighet driva jordbruket som »eget» i den mening ordet har i arrendesammanhang. Däremot torde nog vara klart att man i jordförvärvslagens mening inte kan anse, att de ägare varpå här givits exempel själva normalt ägnar sig åt jordbruk. Detta antagande bekräftas av uttalanden gjorda under förarbetena. Den 25 februari 1955 uttalade t. ex. jordbruksministern *Norup*: »I själva verket vill (jordförvärvs-) lagen alls icke försvåra en sund cirkulation mellan olika befolkningsgrupper. Vad som i princip åsyftas är emellertid, att den som förvärvar ett jordbruk – vare sig han kommer från land eller stad – också själv skall ägna sig åt jordbruket.» Under förarbetena till den nyss berörda 4 § jordförvärvslagen uttalades bl. a.: »Bestämmelserna avser såväl juridiska som fysiska personers förvärv. Det ligger emellertid i sakens natur att endast fysisk person kan själv ägna sig åt jordbruk.»¹⁴ – Med det sagda torde ha visats att arrendelagen inte känner några mellanformer mellan arrende och eget bruk och – i nuvarande lydelse – inte heller olika »grader» av eget bruk. Frågor sammanhängande med begreppen »eget bruk» och »brukningsenhet» (»brukningsdel») återkommer i motiveringen till 10 kap. 5 § NyaJB.¹⁵ – Innan redogörelse lämnas för principerna för arrendelagstiftningens nuvarande uppbyggnad, skall den historiska bakgrunden tecknas i sina huvuddrag.

II. Historik

1. Före 1907

Bakgrunden

Jordbruksarrendet som ekonomisk och social företeelse i Sverige väntar ännu på sin histo-

¹⁴ NJA II 1956 s. 5, 1965 s. 304.

¹⁵ Spörsmålet om arrendereglerna är tillämpliga i det fall en brukare härleder sin rätt från annan än ägaren, exv. en arrendator, behandlas i motiveringen till 10 kap. 3 § NyaJB.

rieskrivare. Arrendelagstiftningens historia är däremot i sina huvuddrag tämligen väl kartlagd och tidigare publicerad, varför här endast sådana avsnitt som i förevarande sammanhang är av särskilt intresse skall beröras.¹ Uppenbart är att arrendets historia ej alltid är detsamma som arrendelagstiftningens. Å andra sidan är det också tydligt att arrendelagstiftningen, så länge den funnits, har påverkat det faktiska skeendet, liksom ny lagstiftning på området städse skett mot bakgrunden av den föreliggande verkligheten sådan den av lagstiftaren uppfattats.

Studiet och skildrandet av äldre tiders förhållanden i fråga om rätten att bruka jord eller på annat sätt tillgodogöra sig dess värde möter särskilda svårigheter dels därigenom att innebörden av begrepp sådana som äganderätt, nyttjanderätt eller arrenderätt under tidernas lopp undergått väsentliga förändringar, dels därigenom att rättsinstitut som i dag uppfattas som relativt enhetliga, exv. arrenderätt, i äldre tider motsvarades av ett flertal olika rättsbildningar.

Vad vi i dag menar med äganderätt till fast egendom erhöll i Sverige sin nuvarande utformning genom ett antal reformer omkring sekelskiftet 1800. I den mån man dessförinnan kan tala om en individuell äganderätt till fast egendom var den starkt påverkad av *dels* den gamla nordiska uppfattningen om ättens företrädesrätt till den jord som dess medlemmar brukade, *dels* kontinentala feodalrättsliga föreställningar. Enligt de senare hade man att räkna med flera olika slag av rätt till jord. Dessa rättigheter låg s. a. s. lagrade över varandra. Kejsaren eller konungen hade, ansåg man, av Gud fått icke blott makten utan också hela riket med allt vad det innehöll.² Denna innehållsrika rätt kunde regenten delegera (förläna) till sina vasaller. Under en övervasall fanns understundom undervasaller i flera led. Lägst på denna skala befann sig de skattskyldiga bönderna. Även länsinnehavarens befogenheter ansågs vara såväl offentlig-rättsliga som privaträttsliga. Han fick exv. självständigt uppbära skatt från bönderna. Ofta hade länsinnehavaren även dömande befogenheter. Var jorden inte bortförlänad

hade bonden att erlägga skatten (räntan, avraden) direkt till kronan. Under större delen av den tid det här är fråga om var den svenska kronans ekonomi till övervägande delen baserad på de ränteinkomster som den skattepliktiga jorden lämnade.

Den normala formen för upplåtelse av »jord till brukande» var i äldre tid *landbologa*. Det rent civilrättsliga vederlaget därför var enligt 1734 års lag *städjan*. Denna torde ha erlagts i samband med avtalet och utgjort ett engångsbelopp för hela den tid som upplåtelsen omfattade (»giftostemnan»). Landbon hade därutöver att årligen utgiva *avrad*, en skyldighet som emellertid också åvilade den skattebonde som själv brukade sin jord. Avraden, som motsvarade vad som senare kallades grundskatt, utgick till »ränteägaren», som på skattejord i regel var kronan men på frälsejorden i regel en adelsman. Avradens ursprung och rätta natur är omstridd. Så mycket synes dock klart att den vid tiden för tillkomsten av 1734 års lag var av annan natur än städjan och ansågs vara en fast förpliktelse som vilade på själva jorden. Sannolikt var avraden (i de skånska landskapen landgille) från början av privaträttslig natur, medan »skatten» var av offentligrättslig. Som gemensam beteckning användes »ränta». Med hänsyn till att de olika prestationerna var ungefärligen likvärdiga skedde mot slutet av 1500-talet en sammanblandning av begreppen. Härtill torde även de maktavandens politiska syften ha bidragit.³ Bruket att erlägga städja har numera nästan helt försvunnit. Avrad har, i den mån uttrycket används, i stället kommit att bli liktydigt med privaträttsligt vederlag för jordlega. I samma mening användes

¹ Wahlberg, Om lega av jord å landet, 1870, s. 34; Lagberedningens förslag år 1905 s. 331; Bergström, Om stadgad åborätt; SOU 1938: 38 s. 28; 1957: 43 s. 37.

² Detta föreställningssätt utgjorde en realitet exv. i Ryssland intill 1917 års revolution och utgör alltjämt den systematiska bakgrunden till den engelska jordrätten. Det har dock vad England beträffar inte utgjort något hinder mot införandet av en tidsenlig arrendelagstiftning.

³ Jfr Kuylenstierna, Om rekognitionsskogar etc. 1916, s. 8.

arrende, arrendeavgift, arrendeavgäld och lega.

Det förhållandet att man inte ordentligt skilde mellan den offentligrättsliga och den privaträttsliga delen av bondens prestation kom att få särskilt stor betydelse i rättsförhållandet mellan länsinnehavaren och »hans» bönder. Frälsets införande, uppkomsten av ärftligt adelskap och högadelns ökade inflytande medförde att länsinnehavaren-adelsmannens rätt till jorden med tiden kom att betraktas som tämligen snarlik den moderna äganderätten. De bönder som betalade skatt eller ränta till en adelsman kom därför att anses som innehavare av en rätt av lägre valör än vad som gällde för dem som erlade sin skatt direkt till kronan. I vissa hänseenden bestod dock som strax skall visas länge en viss likhet i rättsligt hänseende mellan dessa olika slag av bönder.

Landskapslagarnas tid

En central ställning när det gällde regler om en brukares rätt till jord intog länge bestämmelserna om *landbolega*.

Regler därom påträffas i medeltidens landskapslagar. Bestämmelserna ger vid handen dels att upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom var en relativt ovanlig företeelse, dels att någon motsvarighet till senare tiders stora klasskillnad mellan kontrahenterna då som regel ej fanns. Parterna ägde betydande avtalsfrihet. Det anses emellertid att upplåtelsen ägde bestånd även mot ny ägare. Regeln »köp bryter legostämman» synes således vara en produkt av ett senare tidsskede mera präglad av feodalrättsligt och romerskrättsligt inflytande.⁴ Landskapslagarna ålade i allmänhet inte landbon någon byggnads-skyldighet (undantag: östgöotalagen). Skälet var att landbon själv vanligen ägde både hus och hägnader. När han flyttade tog han dem med sig. Detta var en förhållandevis enkel sak med den tidens timmerbyggnader, hopfogade som de var i stort sett utan spikar eller skruvar. Byggnader räknades då överhuvudtaget inte till den fasta egendomen.⁵ Lät landbon hus eller hägnad kvarstå, till-

föll de efter viss tid jordägaren. Men om upplåtelsen verkligen omfattade även husen, ålåg det landbon att underhålla dem.

Åborätt och annan ärftlig besittningsrätt till jord är former av nyttjanderätt som enligt det inledande avsnittet ej är att hänföra till arrende. De båda instituten har emellertid flera beröringspunkter. Åborätten har i dag ringa praktisk betydelse, såvida man inte dit vill hänföra den år 1907 införda tomträten. Av den historiska utvecklingen framgår dock att en del av innehållet i åborätten kommit att upptagas i arrenderätten.

Redan i den yngre västgöotalagen – där emot icke i övriga landskapslagar – påträffas sålunda bestämmelser om ärftlig besittningsrätt till jord. Upplåtelse av sådan rätt förekom på härads- och landsallmänningar och sannolikt även på kyrklig jord. Det är betydande att ärftlig besittningsrätt förekom väsentligen på jord tillhörande menigheter eller kronan. Jordägare av denna kategori har ju sällan drivit jordbruk i egen regi och har därför varit angelägna om långvariga upplåtelseförhållanden. Upplåtelseerna avsåg icke sällan ouppodlad mark. Husen ägdes av åbon. Att dessa »allmänningsbönder» ansågs vara innehavare av en rätt som var artskild från landbons framgår uttryckligen av att »de heta bönder och ej landbor». Ärftlig besittningsrätt till jord eller *emphyteusis* anses ha upptagits i svensk rätt efter grekiska och romerskrättsliga förebilder.⁶ Karakteristiskt är att regler härom först påträffas i Västergötland såsom det först kristnade landskapet. Bestämmelser i ämnet återfinns även i de båda landslagarna. Åbon hade att erlægga en årlig avgäld till upplåtaren. Rätten, som betraktades som lös egendom, kunde inte blott övergå till ny innehavare genom arv utan kunde också avyttras. Enligt Magnus Erikssons landslag förverkades besittningsrätten, om åbon under tre år försummade

⁴ Jfr Tiberg, SvJT 1964 s. 497.

⁵ Jfr Nya lagberedningens förslag till lag angående vad till fast egendom är att hänföra, 1892, s. 12; NJA 1958 s. 665.

⁶ J. E. Almquist, Om ärftlig besittningsrätt till jord etc., s. 77.

att erlægga föreskriven avrad.

Ärftlig besittningsrätt på kronojord synes under de följande århundradena inte ha förekommit i någon större utsträckning. I stället kom brukarna av sådan jord att i realiteten jämföras med vanliga landbor. De kunde således inte åberopa någon laglig eller kontraktsenlig rätt till vare sig ärftlig besittning eller till överlåtelse.⁷ Det var först genom de nedan berörda händelserna år 1789 som en avgörande förbättring härvidlag inträdde för kronojordens brukare.

Landslagarnas tid

Under medeltidens senare del blev det vanligt med de stora, koncentrerade gods som är välkända från senare tiders historia. Jordbruksteknikens dåvarande tillstånd tillät dock i allmänhet inte godsägarna att driva mer än själva huvudgården under »eget bruk». De många undergårdarna utlegdes till landbor. Denna utveckling medförde att legogivaren och legotagaren kom att tillhöra skilda samhällsklasser. De på 1300- och 1400-talen tillkomna allmänna landslagarna bär också vittnesbörd om godsägarnas ekonomiska och sociala överlägsenhet. Enligt Kristofers landslag, som överhuvudtaget är mera feodalt rättsligt inspirerad än sina föregångare, hade sålunda landbon ett mycket långtgående ansvar för gårdens byggnader. Jordägaren hade rätt att – mot återställande av mottagen städja – när som helst säga upp landbon. Denne hade ej heller vid ägarebyte något skydd i sin besittning.

Renässansens från medeltiden övertagna statsrättsliga uppfattning om konungamakten såsom i sig innefattande ett slags överäganderätt till all rikets jord, kom att medföra en försämring i det rättsliga läget för inte blott godsens landbor utan även övriga bönder (jfr s. 77). Eftersom kronans finansmakt främst grundade sig på inkomsterna från jorden, och skattskyldigheten ansågs vila direkt på denna, blev omsorgen om de från jorden utgående skatteinkomsterna, särskilt under vasatiden och stormaktstiden, ett alltmer framträdande inslag i jordpolitiken. Det

är sålunda uppenbart att bakom bestämmelserna om allmogens byggnadsskyldighet – tidigast belagd i Växjö stadga 1414 – låg ett starkt fiskaliskt intresse.⁸ Bestämmelserna kompletterades med de tid efter annan utfärdade reglerna om husesyn och förbud mot hemmansklyvning och hemmanssammanlagning. Redan år 1437 hade stadgats begränsningar i skattebondens rätt att utlega. Gustav Vasa förvandlade år 1551 begränsningen till förbud, »efter Sveriges Lag icke medgiver, att bonde bör skatta bonde». Förbudet kvarstod formellt till år 1719.⁹

Ett utflöde av de feodalt rättsliga föreställningssätten var för Sveriges del den här under 1600- och 1700-talen dominerande läran om de tre *jordnaturerna*. När systemet mot slutet av Carl XI:s regering praktiskt och teoretiskt framstod som fullt utbildat var – inom området för det nuvarande Sverige – hemmanen av skattenatur, krononatur och frälsnatur till antalet vardera ungefär lika många.¹⁰ Åbon eller brukaren benämndes vid samtliga jordnaturer ofta bonde. På krono- och frälsejord betecknades han emellertid även som landbo eller landbonde. Äganderätt i vår tids mening fanns knappast till någotdera slaget av jord. Kronans eller konungens rätt till kronojorden, som till ej ringa del utgjordes av under Gustav Vasas regering reducerat kyrkogods,¹¹ var dock mycket omfattande. Kronans landbor var inte tillerkända någon egentlig besittningsrätt. Så länge de fullgjorde sina skyldigheter var det dock vanligt att de rent faktiskt fick sitta »odrivna». Besittningsrätten gick vanligen i arv »man efter man». På skattejorden var bondens ställning starkare. Under lång tid fanns dock mellan skattebondens och kronobondens ställning ej annan skillnad än den som bestod däri att skatte-

⁷ Bergström a.a. I s. 74, 173 ff.

⁸ Jfr J. E. Almquist i Minnesskrift ägnad 1734 års lag, del 2, s. 112.

⁹ Jfr Linde, Sveriges ekonomirätt, 1888, s. 110.

¹⁰ Historisk statistik för Sverige, II, 1959, s. 25°.

¹¹ Linde, Sveriges finansrätt, s. 80; Bergström, a.a. s. 18.

¹² Ingers, Bonden i svensk historia, II, s. 206; Jutikkala, Bonden i Finland genom tiderna, 1963, s. 157.

bonden men ej kronbonden hade bördsrätt till jorden, vilket innebar att jorden, om den överläts »utom börd», kunde lösas tillbaka av överlåtarens släktingar. Skattebonden var – ända till år 1789 – underkastad kronans lösningsrätt vid försäljning utom börd. När det gällde skyldigheten att hävda jorden samt bygga och underhålla »åbyggnaden», hägnader m. m., var skattebonden underkastad samma bestämmelser som kronans och frälsets landbor. Försummelse härvidlag liksom försummelse (under tre år) att betala räntan kunde för alla tre slagen av bönder leda till besittningsrättens förlust (»skattevrak»). Vad som här sagts om bondens rättsliga ställning på skattejord gällde även, om ränterätten av kronan överlåtits exv. till en adelsman (skattefrälse). Ett av de rent praktiska behoven för att tillgripa teorin om den delade äganderätten var att man därigenom kunde tillgodose de syften som i modern rätt tillvaratas inom servitutets ram. Servitutet var i Sverige ännu under 1600-talet en i stort sett främmande rättsbildning, och det intog i 1734 års lag en mycket underordnad roll.

Kronans upplåtelse av jord eller annan räntebärande egendom till en adelsman innebar rätt för denne att själv uppbära och behålla räntan men förutsatte ursprungligen att adelsmannen genom rusttjänst eller på annat sätt skulle göra motprestationer till kronan. I och med adelns växande makt minskades värdet av dessa motprestationer och bortföll så småningom i praktiken ofta helt. Det hände emellertid också att kronan till en adelsman eller annan upplät rätten att från ett visst område uppbära räntan men med skyldighet att redovisa visst belopp till statskassan, under unionstiden och vasatiden benämnda räkenskapslän eller fataburslän. Det var för vissa skatteförpaktare av detta slag som man i svensk rätt först – omkring år 1620 – använde beteckningen *arrendatorer*. Det var då ofta fråga om inkomster från hamnar eller provinser på andra sidan Östersjön. Vid tiden för tillkomsten av 1734 års lag användes arrende – dock inte i själva lagtexten – om privaträttslig upplåtelse av större egendom, varå då oftast fanns land-

bor och torpare. Enligt praxis hade arrendatorn viss underhållsskyldighet men behövde inte verkställa nybyggnad. Det husbondeförhållande som både före och efter 1734 fanns mellan jordägaren och landbon hade inte någon motsvarighet i förhållandet mellan jordägare och arrendator.

Ett bottenläge i fråga om landbornas rättsläge synes ha inträffat omkring mitten av 1600-talet. Vad som framför allt bidrog till landbornas beroende och svaga ställning var det alltmer utbredda systemet med dagsverksskyldighet. En stabilisering av förhållandena och samtidigt en svag vändning till det bättre för landborna inträdde med Carl XI:s husesynsordning 1681. Den innebar i väsentliga delar ett återupplivande av en äldre husesynsordning av år 1590.¹⁸ 1681 års förordning synes äga ett direkt samband med den året förut beslutade reduktionen. Husesynsordningen gällde för gårdar av alla slag, ehuru vissa bestämmelser hade avseende enbart på landbor. Förutom »arrendelag» kan denna författning sägas vara en – främst av fiskaliska skäl betingad – vanhävdslag. Flera av dess bestämmelser återfinns utan större ändringar i jorda- och byggningsabalkarna i 1734 års lag. Husesynsordningen avskaffade jordägarens tidigare rätt att säga upp landbon under löpande legotid. Även efter 1681 saknade dock landbon besittningsskydd vid ägarebyte. – Lejt hemman skulle mottagas efter syn. Den skulle företagas av två nämndemän »eller andra trovärdiga dandemän». Författningen nämner alla de olika fastighetsdetaljer som synemännen skulle »rannsaka». Skriftlig synehandling skulle upprättas. Landbon hade efter mottagandet skyldighet att hålla hemmanets jord och hus »vid makt». Detta var föreskrivet lika mycket i det allmännas som i jordägarens intresse. För alla slag av jordbrukare gällde nämligen

¹⁸ Båda författningarna avtryckta hos Bergström, a.a. del II. Redan i Kalmar recess 1483 hade föreskrivits att husesyn vart tredje år skulle hållas »såväl med kronans skattskyldiga bönder som landboar».

För tiden närmast före 1681 hänvisas till Kurt Ågren, Adelsn bönder och kronans, 1964, som synes visa att böndernas villkor ej var så hårda som tidigare antagits.

att de »skola väl bruka sin åker, rensa och rödja sin äng, om hon vill skogslöpa, dika, hägna och stänga, bygga gården med laga hus, lägga humlegårdar och dem vid makt hålla». För att säkerställa bestämmelsens efterlevnad skulle vart tredje år hållas husesyn med skattebönder och »kronans egna bönder». Där »oflitige» åbor funnes, kunde husesyn hållas årligen. För adelns landbor gällde ej detta som en absolut föreskrift, men – och detta var en nyhet – om jordägaren så ville kunde även för enskildas landbor husesyn hållas på samma sätt. Man utgick tydligen ifrån att alla hemman alltid var eller skulle vara i fullgott skick och i möjligaste mån också förbättras. Ansvaret låg på brukaren. För landborna innebar detta att de hade att inte blott underhålla det mottagna hemmanet. I mån av förekommande behov skulle landbon företaga nybyggnad enligt viss i författningen närmare angiven årsberäkning. Landbon såväl som andra bönder ålåg vidare att årligen lägga vissa alnar nytt tak och, om möjlighet därtill fanns, verkställa viss nyodling.¹⁴ Särskilt för landbon gällde dessutom att han skulle årligen upprätta vissa famnar ny gärdesgård och gräva vissa famnar nya diken. För försummelse stadgades i allmänhet bl. a. böter. Försummade under tre år byggnadsskyldigheten eller skattskyldigheten kunde landbon, liksom annan bonde, vräkas.¹⁵

1734 års lag

I den för land och stad gemensamma lag som antogs vid 1734 års riksdag talades ej uttryckligen om arrende. För arrende i ordets dåvarande betydelse gällde endast 16 kap. 6 § jordbalken: »Leger man ut eller till lega tager, gods och gårdar med villkor; rättte sig å båda sidor efter det, som avtalt är.» I den mån som avtalsbestämmelser saknades torde reglerna om landbolega inte ha gällt utan enbart den särskilda sedvänja, som fanns på området och som alltså genom den nya lagen ej kom att ändras.

I fråga om den typiska jordupplåtelsen, landbolegan, gjorde den nya lagen endast

få ändringar i vad som tidigare stadgats i husesynsordningen. Ett steg tillbaka gjordes i så måtto att jordägaren berättigades att före upplåtelse tidens slut återtaga den upplåtna fastigheten, om han blev husvill och därigenom själv kom i behov av sin jord. Dock skulle därvid mottagen städja i motsvarande mån återbetalas. Landbon ägde också rätt till ersättning för »bevislig skada». Livstidsupplåtelser fick dock ej brytas vare sig av denna anledning eller därför att fastigheten bytte ägare. – Landbon fick rätt att säga upp avtalet om han skaffade ny landbo, som jordägaren skäligen kunde vara nöjd med. Upplåtelse på viss tid förlängdes automatiskt om ej på någondera sidan uppsägning skedde. Bestämmelsen utgjorde en bekräftelse på tidigare praxis.¹⁶ En saklig nyhet var livstidsstädjan; den gällde även för landbons änka. Upplåtelse tills vidare torde ha varit det vanligaste. – Alltjämt bestod jordägarens husbondevälde. Om landbon rymde under upplåtelse tiden, straffades han med böter för olaga avflyttning. Jordägaren ägde påkalla länsstyrelsens medverkan för landbons återförande. Själv fick jordägaren utöva dylik handräckning mot landbon endast om han fann honom »på vägen». I fråga om skyldigheten att finna sig i husesyner innebär 1734 års lag när det gäller krono- och frälsebönder inte någon ändring i förhållande till husesynsordningen. Bönder på skattejord behövde nu däremot inte finna sig i denna granskning annat än »när vanhävd och missbyggnad därå märkes». Lindringen kan synas obetydlig men är dock ett utslag av en begynnande liberalisering av näringarna.

Både husesynsordningen och 1734 års lag tar syfte på upplåtelse av hela hemman, dvs. i mantal (eller annat skattetal) satta brukningsenheter. Vid sidan härav fanns sedan långt tillbaka torp och andra sådana mindre jordlotter, vars innehavare räknades till vad som då kallades de obesuttna. En del av

¹⁴ Om innebörden av årsberäkningen, se Nordisk Familjebok, 2:a uppl. art. Byggnadsskyldighet; jfr art. Husesyn.

¹⁵ Almquist, a.art. s. 106.

¹⁶ Lagberedningen, 1905, s. 342.

torpen innehades med vad som närmast motsvarar äganderätt, men det stora flertalet innehades med nyttjanderätt, *torplega*. – Av samma skäl som skattebonden under tiden 1437–1719 förbjöds att upplåta sitt hemman – dvs. omsorgen om kronans skattehemman – rådde från 1673 för såväl skattehemman som kronohemman förbud mot torpupplåtelser. Förbudet gällde upplåtelser på såväl begränsad som obegränsad tid. Det uppmjukades betydligt omkring sekelskiftet 1800. – Eftersom det var osäkert om den allmänna lagens bestämmelser om landbolega gällde också vid torplega, förklarades genom kungl. brevet den 17 oktober 1781 att lagens regler om uppsägning och avflyttning gällde också vid torplega. Medan landborna liksom skattebönderna räknades som besuttna, var torparna i ekonomiskt och socialt hänseende betydligt sämre ställda. För sin utkomst var de i större utsträckning än landborna hänvisade att göra dagsverken på jordägarens sätesgård. Torpen ökade denna tid kraftigt i antal, samtidigt som antalet landbruk minskade. Befolkningsstatistiken redovisar för år 1751 inom nuvarande Sverige 36 615 torpare (varav 27 891 med och 8 724 »utan utsäde»). Antalet hade år 1800 stigit till 78 082. För år 1855 redovisas 113 920 torpare (varav 95 214 »jordtorpare» och 18 706 »stättorpare»). Landborna redovisas före år 1805 tillsammans med övriga bönder. 1805 fanns 53 008 »bönder på andras hemman», varmed i första hand landborna torde avses. Deras antal minskade sedan så gott som oavbrutet och de utgjorde år 1855 37 866. Även om antalet »bönder på egna hemman» ökade något under samma tid (från 150 136 till 171 231) kan man dock mot bakgrunden av den samtidigt pågående stora befolkningsökningen (från 2,4 miljoner år 1805 till 3,6 miljoner år 1855) uttala att siffrorna tyder på en tilltagande proletarisering av landsbygdsbefolkningen.¹⁷

Samtidigt skedde emellertid en förbättring av i varje fall de rättsliga villkoren för den besuttna delen av den egentliga bondebefolkningen (»bönder på egna och andras hemman»). Frågan om den verkliga innebörden av skatteböndernas rätt till sin jord

hade inte fått någon definitiv lösning vid 1734 års riksdag. Frågan aktualiserades i stället av Gustav III. Under intryck av svårigheterna under det pågående kriget mot Ryssland erhöll *skattebönderna* genom förordningen den 21 februari 1789 – garanterad i den samma dag tillkomna »förenings- och säkerhetsakten» – en rätt till sina hemman som i stort sett motsvarar våra dagars äganderätt.¹⁸ 1789 års förordning befriade skattebönderna från bestämmelserna om skattevrak och hembud till kronan. Den har för skattehemmanens del vidare ansetts innebära upphävande av bestämmelserna om »huru å tomt skall byggas» och om husesyn (2 och 27 kap. BB).¹⁹

Från 1789 till 1909 fanns i svensk rätt icke någon – av allmänna synpunkter påkallad – vanhävdslagstiftning. 1789 års förordning blev, som strax skall visas, också av särskild betydelse för *kronans* dittillsvarande *landbor*. – Ett nytt led i den fortgående privilegieutjämningen utgjorde kungörelsen den 6 april 1810, varigenom varje svensk man »till vilken klass av medborgare han räknas må» berättigades att förvärva och besitta fast egendom av alla slag. – Dessa och andra vid denna tid genomförda reformer på fastighetsrättens område aktualiserade behovet av en ny jordabalk (jfr nästa avsnitt).

De tidigare omnämnda sedan 1400-talet respektive 1600-talet bestående förbuden mot hemmansklyvningar och jordavsöndringar – temporära såväl som permanenta – avvecklades successivt under 1800-talet. Början gjordes med de olika författningarna om enskiftet, som tillkom under århundradets första år. Den slutgiltiga frigörelsen på detta område kom med 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring. Denna här antydda privilegieutjämning medförde att det mot slutet av 1800-talet fanns allt mindre anledning att upprätthålla den tidigare åtskillnaden mellan landbolega, arrende och temporära avsöndringar. Detta

¹⁷ Statistiska meddelanden ser. A band VI: 4, 1949.

¹⁸ Almquist a.art. s. 134, Westman SvJT 1934 s. 537, Prawitz, Jordfrågan, 1951 s. 9.

¹⁹ Jfr Almquist a.art. s. 136.

var en av förutsättningarna för 1907 års reform av nyttjanderättslagstiftningen. Denna hade emellertid också i andra avseenden förberetts genom smärre reformer under 1800-talet. År 1800 infördes möjlighet för nyttjanderättshavare att genom arrendeavtalets inteckning skydda sin besittning vid ägarebyte. Detta skydd utbyggdes ytterligare åren 1845 och 1875 genom bestämmelser om företrädet å ena sidan mellan nyttjanderätt och äganderätt och å andra sidan mellan flera nyttjanderätter. För andra nyttjanderättsupplåtelse än sådana som skedde på brukarens livstid föreskrevs 50 års maximitid. Regeln gällde först – från år 1800 – endast för den s. k. avlingejorden men utsträcktes 1863 även till arvejorden. År 1867 ersattes den automatiska förlängningen i 1734 års lag med den ännu gällande tysta förlängningen.

Någon allmän frilösning av arrendegårdar, dvs. en med statsmaktens bistånd genomförd förvandling av brukarens rättsställning från nyttjanderätt till äganderätt, har aldrig förekommit i Sverige såsom skett i en del andra länder exv. Danmark. Förbättringen i de enskilda brukarnas rättsställning har i stället skett kategorivis och genom partiella reformer.

Den tredjedel av bondeklassen som vid skelskiftet 1700 satt som åbor eller landbor på *kronojord* fick sin – i varje fall rättsligt – osäkra ställning väsentligt förbättrad genom att de år 1789 tillerkändes ärftlig besittningsrätt till hemmanen. Längre fram erhöll de också rätt att under vissa förutsättningar överlåta åborätten.²⁰ Den viktigaste förändringen i dessa bönders förhållanden skedde emellertid genom de s. k. skatteköpen. På grund av avsaknaden av ett modernt kreditväsen och en ändamålsenlig metod för pantsättning av jord tillgrip kronan år 1701 i samband med utbrottet av det stora nordiska kriget åtgärden att låta försälja bördsrätten till kronans hemman. Försäljningen av kronohemman till skatte fortfor, med ett kortare uppehåll, under hela 1700-talet och hade i mitten av 1800-talet resulterat i att det allra mesta av kronojorden övergått till skatte. I regel skedde försäljningen till hemmansinne-

havarna.²¹ Priset växlade men utgjorde länge sex års räntor, efter 1793 tio års räntor. Under åren 1701–1878 överfördes 18 000 mantal kronojord till skatte. Antalet brukningsenheter som ryms i detta tal var dock avsevärt högre.²² I den mån kronojord av detta slag ännu finns och ej är utarrenderad, regleras dess upplåtande av de i föregående avsnitt omnämnda författningarna om stadgad åborätt.

För *skattebönderna* innebar 1789 års händelser och vissa under åren därefter genomförda reformer att innehavarna av skattejord erhöll inte blott en verklig äganderätt till sina hemman utan också en omfattande frihet när det gällde sättet för jordens och byggnadernas användning. En grund lades för ett modernt hypoteksväsen. Förbättringarna kom också de nyssnämnda innehavarna av de skatteköpta hemmanen tillgodo. Bland de olika under 1800-talet genomförda reformer som i väsentlig grad förbättrade enskilda skattehemmans ställning må här endast erinras om avvittningen i Norrland (jfr s. 86 not 1).

I fråga om *frälsejorden* hade utvecklingen tidigt gått därhän att det i stället blev räntetagaren-adelsmannen som kom att betraktas som jordens ägare. I samband med grundskatternas successiva avveckling under 1800-talet blev det då det civilrättsliga vederlaget från landbon till jordägaren som alltmer trädde i förgrunden. Ofta bestod detta till väsentlig del av dagsverksskyldighet på jordägarens huvudgård. Jordbruksarrende i betydelsen arrende av hela brukningsenheter har, om man bortser från det sista århundradet, dominerat på den förutvarande frälsejorden.²³ Jordlegorättens historia fram till 1800-talets slut blir därför i väsentlig mån en redogörelse för läget för brukarna av den förutvarande frälsejorden. De speciella »norrlandsarrendena» som sammanhänge med sågverks- och skogsbolagens stora mark-

²⁰ 4 mom. kungl. brev 5/2 och kammarkollegiets kungörelse 29/2 1808, införd i lageditionen under 16 kap. JB.

²¹ E. F. Heckscher art. i *Ekonomisk tidskrift* 1944, s. 121.

²² Ingers a.a. II, s. 35, 509.

²³ Wahlberg a.a. s. 173.

förvärv omkring sista sekelskiftet ägde dock i regel inte rum på frälsejord.

Medan sålunda de förutvarande skattebönderna och kronbönderna mot slutet av 1800-talet erhölet en med hänsyn till tidsförhållandena tämligen ändamålsenlig dispositionsrätt till den jord de brukade, blev det först under 1900-talet som den stora gruppen återstående jordbrukare, dvs. nyttjanderättshavarna, erhölet en häremot svarande förbättring i sin ställning. I sistnämnda del kan reformarbetet sägas ännu ej ha nått sin slutpunkt.

2. 1907 års reform och arbetet med en ny jordabalk

Den 14 juni 1907 utfärdades de allttjämt – till sina väsentliga delar – gällande lagarna om nyttjanderätt till fast egendom samt om servitut. Lagarna utgjorde – vid sidan av köplagen år 1905 – den första större etappen i ett arbete, som började förberedas år 1811 och ännu ej är avslutat och vars mål är att ersätta de privaträttsliga balkarna i 1734 års lag med en tidsenlig civillagstiftning.

Den år 1811 tillsatta s. k. lagkommittén avlämnade år 1826 ett förslag till en ny allmän civillag. Förnyade förslag av den s. k. äldre lagberedningen följde åren 1844–1850. Även under senare hälften av 1800-talet fortsatte förberedelsearbetena. De många olika förslagen ledde emellertid inte till någon mera genomgripande lagstiftning på privaträttens område. Arbetet med förnyelse av jordabalken togs på allvar upp igen först sedan en ny lagberedning tillsatts år 1902 (ordf. justitierådet Ivar Afzelius). Denna fullgjorde sitt arbete i etapper. År 1905 avgavs sålunda förslag till nya bestämmelser om nyttjanderätt till fast egendom samt om servitut. Övriga avsnitt följde år 1907 och 1909. Medan lagberedningens förslag av år 1905 lades till grund för de inledningsvis nämnda lagarna den 14 juni 1907, ledde övriga förslag inte till omedelbara lagändringar i annan mån än en år 1912 genomförd partiell reform av lagstiftningen om inteckning och exekution i fast egendom. Åter-

stående delar av förslaget till ny jordabalk kom sedan att vila i avvaktan på inrättandet av fastighetsregister och den tekniska revisionen av inskrivningsväsendet. Förordning om jordregister utfärdades den 13 juni 1908. Den kompletterades för städernas del med bestämmelser om fastighetsregister genom lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad.

Av hänsyn till de särskilda förhållanden, som rådde i norra Sverige blev arrendebestämmelserna i 1907 års lag år 1909 kompletterade med lagen om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarna. Lagen var dikterad av sociala hänsyn. Detsamma gällde i allt väsentligt om de ändringar i arrendelagstiftningen som gjordes år 1927 och 1943. År 1932 fattades beslut om en genomgripande teknisk reformering av inskrivningsväsendet. Under tiden efter avlämnandet av 1909 års förslag till ny jordabalk var lagberedningen främst sysselsatt med revision av familjerätten. Först 1941 bestämdes att lagberedningen skulle återupptaga arbetet med jordabalken. Ett delbetänkande avlämnades år 1947 (SOU 1947: 38; ordf. universitetskanslern Östen Undén). Detta innehöll i 5 kap. bl. a. regler om förköpsrätt grundad i arrendeavtal, i stort överensstämmande med 1943 års lag i ämnet. Eljest berördes arrendereglerna ej omedelbart. För lagberedningen avslutades jordabalksrevisionen med ett år 1960 avgivet betänkande i tre delar (SOU 1960: 24–26; ordf. f. d. justitierådet N. Gärde). Till följd av den remisskritik som riktades mot vissa delar av förslaget gjordes detta under åren 1961–63 inom den s. k. jordabalksutredningen (justitierådet Peter Westerlind) till föremål för en partiell överarbetning (SOU 1963: 55). De nämnda betänkandena av år 1960 och 1963 innehöll fullständiga förslag till ny jordabalk med därtill anslutande författningar jämte motiv. Det föreslogs att nyttjanderättslagen, inklusive arrendelagen och 1943 års lag om arrendators förköpsrätt, skulle överflyttas till den nya jordabalken. De ändringar i arrendelagen som samtidigt föreslogs var i regel betingade av den nya och mera genomtänkta systema-

tiken och berörde endast på ett fåtal punkter arrenderättens materiella innehåll. Arrendelagsutredningen har den 30 oktober 1964 avgivit yttrande över 1947, 1960 och 1963 års betänkanden och därvid i stort sett lämnat de föreslagna ändringarna utan erinran. Det framhölls dock som angeläget att den planerade jordabalksreformen kunde genomföras samtidigt med den av arrendelagsutredningen förberedda reformen av arrendelagen. Såsom inledningsvis (s. 9) berörts har Kungl. Maj:t den 11 februari 1966 och den 20 januari 1967 till lagrådet remitterat ett på grundval av gjorda utredningar upprättat förslag till ny jordabalk. Förslaget är ej fullständigt såtillvida som det bl. a. saknar bestämmelser om jordbruksarrende (8–10 kap.), lägenhetsarrende (11 kap.) och hyra (12 kap.). Avsikten är att den nya balken före ikraftträdandet skall kompletteras med bestämmelser om arrende och hyra.

1907 års arrenderreform var i så måtto lik 1734 års att man i första hand kartlade och legaliserade den praxis som utbildat sig. Under den långa tid som följt sedan ikraftträdandet av 1734 års lag hade en del lagregler fallit ur bruk medan i andra fall nya regler börjat tillämpas vid sidan av lagen. 1907 års lag bygger på avtalsfrihetens princip, dvs. vid konflikt mellan avtal och lag gäller avtalet; när avtalet ingenting säger gäller lagen. Man utformade därför lagen ungefär som ett normalkontrakt mellan två förtänksamma och någorlunda jämställda parter. I vissa delar gjorde sig emellertid också andra synpunkter gällande. En sådan var omsorgen om jordbrukets förkovran.¹ Missväxt och svagår var ännu vid det senaste sekelskiftet katastrofartade realiteter för såväl enskilda som hela bygder. Lagen fullföljde här traditionen från de gamla husesynsordningarna och 1734 års lag att vara på en gång arrendelag och vanhävdslag. Medan i de äldre författningarna vanhävsreglernas syfte i väsentlig mån förestavades av kronans skatteintresse, siktade man 1907 främst till att kvantitativt och kvalitativt höja jordbruket som näring. Att det inte var ett fiskaliskt eller annat offentligt intresse man därigenom fullföljde ses därav att de ifrågakvarande bestäm-

melserna (exv. om jordens hävd, husens skick, ersättning till arrendatorn för täckdikning) ej gjordes tvingande. De kunde således upphävas genom avtal mellan parterna. Tvingande blev i stället några andra bestämmelser. Skälen kan sammanfattas i uttrycket sociala. Man var medveten om att en fullständig avtalsfrihet lätt kunde missbrukas av den som går att förhandla med en socialt och ekonomiskt underlägsen motpart. Att jordägaren vid avtalsuppgörelsen oftast var den överlägsne stod klart, och det råder inget tvivel om att de tvingande reglernas syfte var att skydda arrendatorerna. Även om 1907 års arrendelag inte kan kallas social, innefattar den dock, i första hand på grund av förekomsten av tvingande bestämmelser, en början och en grundval till den följande mera utpräglad sociala arrendelagstiftningen.

De skilda former av jordlega som tidigare funnits, landboleiga, arrende och temporär jordavsöndring, sammanfördes 1907 till ett enhetligt rättsinstitut, som erhöll beteckningen arrende, oavsett om fråga var om upplåtelse för jordbruk eller annat ändamål, s. k. lägenhetsarrende. För jordbruksarrendets del var de viktigaste nyheterna i 1907 års lag följande.

Av omsorg om arrendatorerna och jordbruksnäringen gjordes arrendeavtal ingångna tills vidare eller eljest på obestämd tid ogiltiga. Regeln var tvingande. Avtal på arrendatorns livstid fick dock alltjämt göras. Genom en annan tvingande regel förklarade man såsom ogiltiga alla sådana avtalsvillkor, som innebar att jordägaren förbehöll sig eller annan ägare av jorden att uppsäga avtalet före arrendetidens slut. Endast i lagen angivna uppsägnings- och förverkandeskäl ägde giltighet. – Arrendatorns besittningsskydd vid ägareskifte stärktes. Om avtalet var skriftligt och arrendet tillträtts, gällde avtalet även mot ny ägare. Det var således ej längre nödvändigt med inteckning för att uppnå detta resultat. Även denna bestämmelse var tvingande. För de talrika arrenden som var kombinerade med arbetsskyldighet för arrenda-

¹ »en väsentligt ökad jordbruksproduktion», LB I 1905 s. 84; NJA II 1908 nr 5 s. 21.

torn föreskrevs – ävenledes med tvingande verkan – att jordägaren ej fick beordra arrendatorn att utföra arbete utöver vad arrendeavtalet innehöll. Om arrendatorns dagsverkskyldighet väl var angiven i avtalet men ingenting sades om vilka dagar arbetet skulle fullgöras, fick jordägaren inte beordra arrendatorn att fullgöra alla dagsverkena under t. ex. sommaren, utan de skulle i möjligaste mån jämnt fördelas på årets veckor. Jordägaren ålades vidare att i god tid underrätta arrendatorn om de dagar då dagsverkena skulle fullgöras. Arrendatorn var ej skyldig att infinna sig till beordrat arbete, förrän på andra dagen efter mottaget meddelande.

Av de bestämmelser som direkt syftade till jordbrukets förkovran märkes i första hand arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar. Om arrendatorn under arrendetiden avhjälpde brister, som funnits vid tillträdet, ägde han rätt att vid avträdet få ersättning därför av jordägaren. Regeln var ej tvingande, vilket också gällde om rätten till täckdikningsersättning. Om arrendatorn efter en på visst sätt godkänd plan täckdikade på arrendestället, blev jordägaren skyldig att ersätta honom. Ersättningen var maximerad till värdet av de använda tegelrören, men förföll å andra sidan till betalning så snart arbetet var färdigt. Arrendatorn behövde alltså inte vänta till arrendetidens slut.

Vid regleringen av parternas skyldigheter i fråga om arrendeställets skick hämtade man förebilder både från den gamla landbolagan och det genom praxis framvuxna arrendeinstitutet. Lagen befattade sig inte direkt med arrendeställets skick vid utarrenderingen. I och för sig mötte inget hinder att utarrendera en fastighet med vanhävdad jord och bristfälliga hus. Den ledande principen för arrendatorns skyldigheter under arrendetiden var olika för jorden och husen. Jorden var han skyldig att hävda väl, även om den vid tillträdet var vanhävdad. Försummelse medförde arrenderättens förverkande. Å andra sidan blev arrendatorn – vid arrendetidens slut – berättigad till ersättning för avhjälpda brister. I fråga om

andra delar av arrendestället än jorden, dvs. i första hand husen, hade arrendatorn ej andra skyldigheter än att utan försämring återlämna vad han mottagit. Han skulle, som det också uttryckts, hålla husen »vid like». Även här blev arrendatorn vid arrendetidens slut berättigad till ersättning för avhjälpda brister. Nybyggnadsskyldighet åvilade egentligen inte någondera parten. Lagstiftaren hade ingalunda förbisett behovet av nybyggnad men ansåg att frågan bäst skulle lösas utan lagens inblandning. Endast i händelse av att byggnad förstördes eller svårt skadades »genom vådeld eller annorledes» gavs regler om nybyggnadsskyldighet. En analys av innebörden av dessa regler skall göras i motiveringen till 8 kap. 10 § NyaJB. Tanken var att arrendeställets skick vid avträdet skulle jämföras med tillträdes-skicket. Om skicket sett i sin helhet försämrats, blev arrendatorn ersättningskyldig gentemot jordägaren. Om arrendatorn däremot förbättrat arrendestället genom att avhjälpna tillträdesbrister, blev jordägaren ersättningskyldig gentemot arrendatorn. Bevisning om arrendeställets skick vid tillträdet och avträdet kunde föras endast genom i laga ordning hållen syn.

Bland viktigare nyheter i 1907 års arrendelag må slutligen nämnas effektivare möjligheter för jordägaren att befria sig från en försumlig arrendator. Tidigare hade en arrendator, vars arrenderätt förverkats, kunnat under årtal hindra en vräkningsdoms verkställighet enbart genom att fullfölja en rättegång, ehuru utgången varit från början given.

3. Norrländska arrendelagen 1909

I Norrland skedde under 1800-talets senare del en ekonomisk och social omvälvning av stora mått. Bakgrunden var skogsprodukternas ökade värde. Utvecklingen fick mycket påtagliga konsekvenser för den norrländska bondebefolkningen. Genom den sedan 1600-talet pågående avvitringsverksamheten, vars mest intensiva skede inföll under tiden 1820–1870¹ hade rättsläget klarlagts beträffande

¹ Norrlandskommitténs betänkande, del 1, s. 2; jfr TLU nr 13/1958.

huvudparten av den norrländska skogsmar-
ken. Enorma vidder, be vuxna med skog, för-
klarades utgöra delar av bondhemmanen.
Skogen efterfrågades främst av skogsbolag,
sågbruksägare och skogsspekulanter av skil-
da slag. Till en början såldes inte marken,
utan nyttjanderätt till skogen uppläts genom
vanligtvis 50-åriga avverkningskontrakt. Ge-
nom en lag den 25 april 1889 förklarades
att avtal om upplåtelse av skogsavverknings-
rätt annat än till husbehov inte var giltigt
mer än 20 år.² Härefter minskade antalet
upplåtelser av skogsavverkningsrätt. I stället
ökade antalet försäljningar av bondhemman
mycket kraftigt. Med antagandet av 1896
års lag om hemmansklyvning, ägostyckning
och jordavsöndring trodde man sig ha fun-
nit ett enkelt sätt att hindra den stora över-
gången av bondejord till bolagsjord. Man
tänkte sig att bolagen skulle nöja sig med
att förvärva hemmanens skogslott, medan
jordbrukslotten med åbyggnad och husbe-
hovsskog skulle undantagas. Så skedde emel-
lertid endast undantagsvis. 1896 års lag blev
därför en missräkning.³ Bolagens och skogs-
spekulanternas hemmansförvärv fortsatte.
Eftersom deras intresse var inriktat på sko-
gen blev åker och äng ofta vanhävdade och
byggnaderna lämnades att förfalla. I andra
fall utarrenderades dessa delar av hem-
manen, ofta nog till den förutvarande äga-
ren. Inom en jämförelsevis kort tidrymd
kom en stor del av befolkningen, särskilt i
södra och mellersta Norrland, att övergå
från självägande bönder till arrendatorer
under skogs- och industriägarna, vanligen
stora aktiebolag.

Nu antydda problem föranledde tillsät-
tandet år 1901 av den s. k. *norrlandskom-
mittén* (ordf. landshövdingen L. Douglas),
som fick i uppdrag att »verkställa utred-
ning, huruledes genom lagstiftnings- eller
andra särskilda åtgärder den självägande,
jordbrukande befolkningens ställning i Norr-
land och Dalarna kunde vidmakthållas och
stärkas och jordbrukets utveckling i nämnda
landsdelar befrämjas». Norrlandskommittén
avlämnade sitt betänkande den 27 oktober
1904. I detta föreslogs i 16 avsnitt olika åt-
gärder till förbättrande av landsbefolk-

ningens och näringslivets villkor i Norrland.
Bl. a. föreslogs »förbud i vissa fall för bolag
och förening för ekonomisk verksamhet att
förvärva fast egendom» i de norra delarna
av riket; ett förslag som resulterade i lag i
ämnet den 4 maj 1906. Vidare föreslogs för
Norrland och Dalarna en särskild arrende-
lag samt en vanhävdslag.

Den 25 juni 1909 utfärdades dels lag om
arrende av viss jord å landet inom Norrland
och Dalarna, dels lag om uppsikt å vissa
jordbruk i Norrland och Dalarna. Syftet
med dessa båda lagar har delvis redan an-
tytts och framgår i övrigt till stor del av den
följande redogörelsen för lagens huvud-
punkter. Lagarna hade emellertid också ett
syfte, som i någon mån föll utanför ramen
för en ren arrendelagstiftning. Man antog
och hoppades nämligen att lagarna, särskilt
genom arrendelagens regler om rätt för ar-
rendatorn att av jordägaren uppbära ersätt-
ning för av arrendatorn utförda förbättringar,
skulle få den effekten att jordägarna
skulle efter ägostyckning avyttra arrende-
ställena till arrendatorerna. Norrlandskom-
mittén yttrade (del 1 s. 141).

En dylik arrendelag kan även få en stor
indirekt betydelse såsom ett medel att något
inverka på jordägarens benägenhet att ägo-
stycka. Så skall t. ex. en bestämmelse, som
gör ägaren i någon mån ersättningskyldig för
den höjning i fastighetsvärdet arrendatorn
åstadkommer genom jordbrukets förbättrande,
helt säkert i en mängd fall ha till följd, att
en företrädesvis av skogsbruk intresserad jord-
ägare avyttrar sin jordbruksjord för att undgå
de ökade förpliktelser den nya lagen pålägger
honom. Nu kan visserligen invändas, att en
arrendelagstiftning överskrider sin uppgift, om
den i syfte att vinna något utanför arrende-
väsendet liggande ändamål, stadgar strängare
bestämmelser än som betingas av behovet att
ge kontrahenterna vid ett arrendeavtal ömse-
sidigt rättsskydd gentemot varandra. Härpå
kan emellertid genmälas, att det med avseende
på förhållandena i norra Sverige synes vara
så ställt, att även en arrendelag, som icke
går utanför sin naturliga begränsning, utan
innehåller allenast de föreskrifter, som äro

² Genom lag den 24 juli 1903 nedsattes tiden
till fem år. Den har därefter ej ändrats. Jfr TLU
nr 3/1961.

³ Norrlandskommitténs betänkande, del 1, s. 113,
114.

nödvändiga från synpunkten av ett sunt arrendesystem, säkerligen kommer att bli ganska effektiv även i den antydda riktningen.

Den *norrländska arrendelagen* bildar utgångspunkten för den sociala arrendelagstiftningen i Sverige. Den norrländska vanhävdslagen utgjorde en direkt komplettering av den norrländska arrendelagen. Denna var avsedd att vara fullständig och uttömmande i fråga om de arrenden för vilka lagen gällde. Lagen hänvisade delvis till allmänna arrendelagen. I dessa såväl som åtskilliga andra delar förelåg överensstämmelse mellan de båda lagarna. Den norrländska arrendelagen var till övervägande delen av tvingande natur. Därest jordägaren tog på sig mera omfattande skyldigheter än vad lagen ålade honom, var detta dock giltigt.⁴ Möjlighet fanns att vid särskilda omständigheter erhålla dispens. Exempel på dispens skäl angavs i lagen (31 §). Dispensmyndighet var länsstyrelsen. Tillämpningsområdet begränsades – förutom geografiskt – även såtillvida att lagen endast gällde för upplåtelser från jord som ägdes av »bolag eller förening för ekonomisk verksamhet eller av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i samband med densamma». För tillämplighet krävdes vidare att arrendet omfattade inrösningsjord till en vidd av minst fyra hektar. Någon maximiareal fanns från början inte.

De punkter där den norrländska arrendelagen avvek från den allmänna arrendelagen var eljest i huvudsak följande. Arrendeavtalet skulle vara skriftligt. Vägrade jordägaren att utgiva kontrakt kunde detta på arrendatorns begäran ersättas av beslut av domstol. – För att garantera arrendatorns besittning stadgade lagen bl. a. en minimi-tid av 15 år. Om *arrendatorn* i avtalet förbehållit sig att få säga upp avtalet tidigare var detta dock giltigt. Optionsrätt eller rätt till automatisk förlängning fanns ej. Om arrendatorn innehaft arrendet en femton-årsperiod var det giltigt att förlänga avtalet för en godtyckligt vald kortare tid. – Det var ej förbjudet att utsätta arrendet i arbete eller naturalster. Det skulle dock alltid vara bestämt till beloppet. Var arrendet ut-

satt i pengar eller persedlar, och inträffade i orten allmän svårare missväxt, hade arrendatorn rätt till skäligen nedsättning. – En principiell rätt för arrendatorn att överlåta arrendet – av samma slag som enligt 8 § andra stycket i nu gällande arrendelag – fanns, om upplåtelsetiden var längre än 20 år eller om arrendatorn innehaft arrendet minst fem år. – I fråga om byggnads- och underhållsskyldigheten infördes också betydande nyheter. Jordägaren skulle: 1. vid tillträdet tillhandahålla arrendatorn nödiga byggnader i bristfritt skick; 2. vid tillträdet överlämna arrendeställets övriga tillhörigheter i ett efter ortens sed behörigt skick; 3. under arrendetiden verkställa erforderliga ombyggnader och större reparationer på de nödiga byggnaderna. Arrendatorn skulle: 1. väl hävda jorden; 2. utföra mindre reparationer å de nödiga husen; 3. i övrigt så vårda och underhålla arrendestället att detta ej försämrades; 4. svara för skador som han vållat. Lagen upptog en definition på mindre reparation som i sak helt överensstämmer med 59 § i gällande arrendelag. – Norrlandslagen tillerkände arrendatorn ersättning för förbättringar i betydligt större utsträckning än allmänna arrendelagen. Ersättning för förbättringar på byggnader erhöi han visserligen endast för avhjälpna tillträdesbrister, men eljest hade han en generell rätt till ersättning för nyodling och annan jordförbättring. Ersättningen utbetalades vid avträdet och var maximerad till »nödigen kostnad». Om förbättringen bestod i nyodling, var rätten till ersättning förknippad med vissa i lagen angivna formaliteter.

Ansvaret för bestämmelsernas efterlevnad lades till betydande del på synemännen. Utom de uppgifter som dessa hade enligt arrendelagen ålåg det dem att bestämma vad som skulle anses som nödiga hus och avgöra huruvida nybyggnad eller större reparation erfordrades. Om nybyggnad eller större reparation befanns erforderlig, ålåg det synemännen att dels uppgöra plan och kostnadsberäkning för arbetet, dels förelägga jordägaren viss tid för arbetets utförande.

⁴ Skarstedt, m. fl., 1941, s. 295.

Övriga brister antecknades vid tillträdesynen på vanligt sätt och räknades arrendatorn tillgodo vid avträdet. Även vid avträdesynen hade synemännen vissa dömande funktioner. Sedan avträdesbristen bestämts och jämförts med tillträdesbristen, ålåg det synemännen att förplikta den ersättningsskyldiga parten att till motparten betala den uppkomna skillnaden. Synemännen skulle då också bestämma omfattningen av arrendatorns ersättning för jordförbättring, överloppshus och kvarvarande stråfoder. Även dessa belopp skulle synemännen utdöma. Synemännens beslut i dessa delar ägde, om det ej gjordes till föremål för klander, samma verkan som en lagakraftägande dom. Synemännen skulle alltid vara tre.

Jordägaren fick ej med giltig verkan förbjuda arrendatorn att nyodla på arrendestället eller att där taga erforderlig torv, sand och dylikt. Arrendatorn ägde rätt att efter anvisning taga sitt husbehov av virke i jordägarens skog, i första hand på arrendestället eller på fastighet varav detta utgjorde del. Hade jordägaren så skövlat skogen att tillgång ej fanns till husbehovsvirke, var jordägaren skyldig att på annat sätt tillhandahålla detta. Om bete ej fanns på arrendestället, ägde arrendatorn rätt till bete annorstädes på den fastighet, vari arrendestället ingick (22 §). Arrendatorn ägde också rätt att till husbehov nyttja fiske, som hörde till arrendestället. Arrendatorn fick ej åläggas att betala fastighetsskatten.

Alltsedan 1789 års tidigare nämnda omfattande reformer hade i Sverige ej funnits någon vanhävdslag. Man förbisåg vid tillkomsten av den norrländska arrendelagen ingalunda att det fanns en risk att jordägarna skulle anse lagen så litet förmånlig att de i stället för att arrendera ut skulle föredraga att låta åker och äng växa igen och husen förfalla. Att hindra detta blev den *norrländska vanhävdslagens* viktigaste uppgift. Lagen blev gällande för samma delar av landet som den norrländska arrendelagen. De fastigheter och de jordägarekategorier som vanhävdslagen riktade sig emot, var också i allt väsentligt desamma som i den

norrländska arrendelagen. För uppsiktens omhänderthavande inrättades i varje län en jordbrukskommission.

4. Tiden mellan 1909 och 1943

År 1912 utvidgades det territoriella tillämpningsområdet för de norrländska arrende- och vanhävdslagarna att omfatta Gävleborgs län i dess helhet. Därmed gällde lagen för hela Norrland samt följande delar av Kopparbergs län: Nedansiljans, Ovansiljans och Västerdals fögderier samt Envikens och Svärdsjö socknar.

Ganska snart efter 1909 års reformer började man diskutera, huruvida ej en social arrendelagstiftning behövdes också för riket i övrigt. Förslag i sådan riktning framlades av *jordundersökningen* (borgmästaren Carl Lindhagen m. fl.) i betänkande den 30 december 1915. Förslaget medförde inte annan omedelbar åtgärd än att den norrländska vanhävdslagen – men ej 1909 års arrendelag – år 1917 utsträcktes att omfatta även Värmlands län.

År 1915 påbörjades en *undersökning »angående verkningarna av lagstiftningen till förekommande av vanhävd å viss jord i Norrland och Dalarna»* (häradshövdingen Nils Wihlborg och överlantmätaren Olof Nilsson). Undersökningen avsåg såväl den norrländska arrendelagen som den norrländska vanhävdslagen. Utredningsmännen avlämnade betänkande med lagförslag den 10 november 1921. De konstaterade att 1909 års lagstiftning haft övervägande gynnsamma verkningar och i stort sett motsvarat förväntningarna. Utredningsmännen föreslog bl. a. följande ändringar i den norrländska arrendelagen: Minimiarealen borde slopas och lagen utsträckas till alla upplåtelser för jordbruk. Minimitiden för jordägarens bundenhet borde ökas från 15 till 30 år. Vid s. k. särskild syn borde föreläggande att avhjälpa brister kunna riktas även mot arrendatorn, om han ej fullgjort vad honom ålegat. Arrendators rätt till husbehovsfiske borde utvidgas i analogi med vad som gällde om betesrätt i 22 §. – Förslaget ledde ej till lagstiftning.

En betydelsefull förbättring i rättsläget för en stor kategori nyttjanderättshavare och bland dem företrädesvis arrendatorer skedde genom den år 1918 genomförda *ensittarlagstiftningen*. Genom den erhöll många, som med nyttjanderätt innehade mindre områden för jordbruk eller bostadsändamål, äganderätt till marken. Det förut-sattes dock att brukaren hade eget hus på området. – Ensittarreformen hade förberetts av torpkommittén 1911 och egnahemssak-kunniga 1913. Den ägde också samband med den år 1917 tillkomna expropriations-lagen. Sedan tillämpningsområdet för den första ensittarlagen befunnits vara för snävt, ersattes den av nya lagar 1920 och 1925. Efter ändringar 1929, 1939 och 1967 innebär ensittarlagen väsentligen följande.

Den som för jordbruk eller bostadsändamål innehar annans mark samt därå äger boningshus, som lämnar nöjaktig bostad, kan mot erläggande av lösen till markägaren tvångsvis bli ägare till marken under förut-sättning bl. a.: 1. att den upplåtits för brukarens livstid eller eljest varit ur ägarens besittning i minst tio år eller så länge, att tiden tillsammans med återstående upplåtelse-tid uppgår till mer än tio år; 2. att på den upplåtna marken den 1 januari 1928 fanns boningshus, som tillhörde brukaren och sedan dess utgjort stadigvarande bostad åt honom och hans familj; 3. att minst en fjärdedel av hela lägenhetens värde belöper på brukaren hus. Statligt lån kan utgå till löseskillingen. Ensittarlagen äger ej tillämpning på mark som ägs av kronan, stad, köping eller municipalsamhälle. Enligt 1967 års lagändring skall ensittarlagen upphöra att gälla med utgången av år 1976 (SFS 1967: 756).

Till bilden av 1900-talets jordlegolagstiftning på jordbrukets område hör även den förnyelse av institutet ärftlig besittningsrätt som skedde genom tillkomsten av *lagen den 4 juni 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord*. Sådan åborätt kan upplåtas endast på kronojord. Syftet med lagen var »att en upplåtelseform bör skapas, som på samma gång den öppnar möjlighet för mindre be-medlade personer att driva jordbruk under

betryggande villkor, tillika bereder erforderlig garanti för att det med upplåtelsen avsedda ändamålet icke äventyras och att kronan vid behov kan återtaga den upplåtna jorden».¹ Åborätten är ärftlig och kan överlåtas. Ny åbo skall dock godkännas av länsstyrelsen. Dess prövningsrätt är därvid friare när det gäller en oskyld än en anhörig till den förutvarande åbon. Åborätten kan ej in-tecknas och rätten kan därför ej användas som underlag för kredit. Om annat ej avtalats äger åbon rätt att vid den första avgäldsperiodens utgång få lösa till sig marken med äganderätt. Avgäldsperioderna bestäms genom avtal men skall som regel vara 20 år. Lagen utgår från att de för jordbruket erforderliga byggnaderna är åbons egendom. Upplåtelse av åborätt enligt 1926 års lag har skett i ytterst begränsad utsträckning.²

Den av jordundersökningen väckta tanken på en för hela riket gällande social arrendelagstiftning återkom och behandlades utförligt av *jordkommissionen* (ordf. från 1922: Lindhagen). Denna tillsattes den 29 november 1918 och avlämnade sitt sista betänkande den 28 februari 1923 (SOU 1923: 40). Detta innehåller ett omfattande och för tiden tämligen radikalt förslag att i ett sammanhang lösa hela den s. k. jordfrågan. Den bärande tankegången hos kommissionen och särskilt dess slutlige ordförande var: »Jord åt alla!»³ Den jordbrukande befolkningen borde så långt som möjligt utgöras av självägande bönder. För att förverkliga detta program ville kommissionen införa möjlighet för arrendatorer att bli ägare till sina arrendeställen samt avveckla fastighetsfideikommissen. Vidare föreslogs en för hela riket generellt verkande vanhävds-lag, en skärpt jorddelningslagstiftning samt – i ett förslag år 1921 – en lag som gjorde förvärv och besittning av jordbruks-

¹ NJA II 1926 s. 38.

² Enligt kammarkollegiets skrivelse den 16 juni 1964 till lagberedningen fanns då i hela riket totalt tre upplåtelser av detta slag, alla å en fastighet. Genom lag 17/5 1968 (nr 205) har 1926 års lagstiftning om åborätt, med undantag för redan bestående upplåtelser, upphört att gälla den 30/6 1968.

³ Prawitz, Jordfrågan, 1951, s. 42.

fastighet beroende av myndighets tillstånd.

En väsentlig roll i jordkommissionens program utgjordes av en fristående och för hela riket gällande social arrendelag. Denna var i huvudsak uppbyggd med den norrländska arrendelagen som förebild, men innehöll också flera nyheter. Lagen borde gälla endast vid utarrendering från vissa angivna kategorier av jordägare. Bland dessa märkes förutom de tidigare avsedda bolagen och skogsspekulanterna även godsägare i allmänhet (inklusive innehavare av fastighetsfideikommiss). Lagen skulle dock ej gälla för godsens huvudgårdar. För lagens tillämplighet föreslogs en nedre arealgräns av 4 hektar inrösningsjord eller 2 hektar odlad jord samt en övre arealgräns av 25 hektar odlad jord. Lagen skulle ej gälla vid utarrendering av vanliga bondgårdar; ej heller vid upplåtelse mellan nära anförvanter. – Lega i form av arbete skulle enligt förslaget inte längre vara giltigt. Som minimi-tid (för jordägarens bundenhet) föreslogs 15 år. Arrendatorn borde äga *optionsrätt* till förnyat arrende på samma tid. Om arrendatorn avled under en arrendeperiod inverkade detta inte på arrendeförhållandet, och vid arrendeperiodens slut skulle vissa i lagen närmare angivna anhöriga ha rätt att utöva optionsrätten, under förutsättning att en sålunda ifrågasatt arrendator ägde sådana egenskaper att jordägaren skäligen borde kunna åtnöjas med honom. Regeln skulle inte vara tvingande; detsamma gällde om rätten för arrendatorn att vid arrende på viss tid sätta make, barn eller barns make i sitt ställe. Vid dylik substitution krävdes att ny arrendator skäligen kunde godtagas av jordägaren. – Optionsrätten skulle kunna brytas av jordägaren, om arrendatorn varit försumlig eller om fortsatt arrende skulle ha inneburit avsevärt men för jordägaren. Någon absolut rätt till självinträde för jordägaren fanns däremot inte. – Om parterna ej kunde enas om villkoren för arrende som förlängts genom optionsrätt, skulle villkoren bestämmas av skiljenämnd. I samband därmed innehöll förslaget en regel av innehåll att arrendatorns förbättringar ej fick leda till höjning av arrendet.

Av förslag som år 1920 framlagts av jordkommissionen föranleddes de båda lagarna den 18 juni 1925 *dels* angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom, *dels* om bulvanförhållande i fråga om fast egendom. Den förstnämnda lagen har ersatts av 1965 års jordförvärvslag. Bulvanlagen gäller alltså. Genom 1925 års bolagsförbudslag utvidgades definitivt tillämpningsområdet för den sedan år 1906 gällande förbudslagstiftningen till hela riket. Provisoriska lagar i ämnet hade dock gällt sedan år 1921.⁴ Ett annat förslag år 1921 av jordkommissionen ledde till lagen den 13 maj 1921 (nr 207) med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord. Lagen infogades med viss ändring i arrendelagen (som 56 §) och motsvaras nu – med ytterligare ändring – av 1 kap. 9 § nyttjanderättslagen. 1921 års lag avsåg att åt arrendatorer av fideikommissjord – med undantag av arrendatorer av fideikommiss' huvudgård – vid innehavareskifte skänka en liknande trygghet i besittningen som arrendatorer i allmänhet åtnjöt vid ägarebyte. Jordkommissionens övriga talrika förslag ledde eljest inte till några omedelbara lagstiftningsåtgärder, men många av förslagen återkom under de följande åren i mer eller mindre bearbetad form. Detta gäller t. ex. om en år 1924 (SFS 360) genomförd skärpning av 1909 års uppsiktslag samt om de ändringar i arrendelagstiftningen som genomfördes år 1927 och 1943.

Lagändringarna den 27 juni 1927 byggde närmast på ett av *Jordsakkunniga* (ordf. riksdagsmannen Olof Nilsson i Tånga) avgivet betänkande med förslag till en för hela riket gällande social arrendelagstiftning (SOU 1926: 8). De sakkunniga föreslog att den norrländska arrendelagen upphävdes och ersattes med generella sociala arrendebestämmelser för vissa upplåtelser. Bestämmelserna borde införas i den allmänna arrendelagen. Jordsakkunniga avgav därefter den 3 september 1926 betänkande med förslag

⁴ NJA II 1925 s. 248.

om en för hela riket gällande vanhävdslagstiftning.

1927 års arrendereform förverkligade emellertid inte vare sig jordkommissionens eller jordsakkunnigas program. Huvudpunkterna i 1927 års reform var följande. 1909 års *norrländska arrendelag* bibehölls med en del ändringar, bl. a. utvidgades det territoriella tillämpningsområdet att omfatta även återstående delar av Kopparbergs län samt hela Värmlands län och bergslagsdelen av Örebro län. Lagens rubrik ändrades till lag om arrende av viss jord å landet i Norrland och vissa delar av Svealand. Lagen skulle nu avse upplåtelse av jord som vid avtalets ingående ägdes av »bolag eller ekonomisk förening eller ock av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och uppenbarligen besitter fastigheten huvudsakligen i ändamål att därmed bereda sig inkomst annorledes än genom jordbruket». Den tidigare minimiarealen av fyra hektar *inrösningsjord* bibehölls. Där emot infördes nu en maximiareal, vilket tidigare inte funnits. Den sattes till 25 hektar *odlad jord*. I fråga om arrenden som föll utanför den norrländska arrendelagens giltighetsområde gjordes i den *allmänna arrendelagen* ändringar, som i stora drag anslöt sig till norrlandslagen. De jordägare mot vilka de nyinförda sociala bestämmelserna i den allmänna arrendelagen riktade sig delade man därvid in i två grupper. Den ena var i stort sett identisk med norrlandslagens jordägarekategorier; den andra var innehavarna av fastighetsfideikommiss. Fideikommissens huvudgårdar var emellertid undantagna från den sociala lagstiftningen i arrendelagen. Maximiarealen var liksom i norrlandslagen 25 hektar *odlad jord* medan minimiarealen var fyra hektar *odlad jord*. Minitiden (för jordägarens bundenhet) sattes vid arrenden under fideikommiss till tio år, men utgjorde för alla övriga former av sociala arrenden femton år. Undantag för s. k. arbetarearrenden fanns således ej i annan mån än genom möjligheten att erhålla länsstyrelsens dispens från lagens tvingande sociala bestämmelser. Optionsrätt infördes

inte. I fråga om det materiella innehållet i övrigt anslöt sig den allmänna arrendelagens sociala bestämmelser, som gällde för bolag, föreningar och skogsspekulanter, i stora drag till motsvarande regler i norrlandslagen. Skiljaktigheterna var främst betingade av de särskilda norrlandsförhållandena. I fråga om fideikommissjorden inskränkte sig den sociala regleringen praktiskt taget enbart till den nyss omnämnda tioåriga minimitiden.

Den norrländska vanhävdslagen av 1909 ersattes också år 1927 med en ny *lag angående uppsikt å vissa jordbruk*. Den gällde för hela riket men endast för sådana jordägare som, om jorden varit utarrenderad, skulle ha drabbats av de sociala arrendebestämmelserna. Fideikommissjorden var dock undantagen. De jordägare som drabbades var således juridiska personer och vad som i förarbetena kallades skogsspekulanter. Att den nya vanhävdslagen liksom sin föregångare var att anse som ett komplement till den sociala arrendelagstiftningen framgår inte minst därav att, om en vanhävddad fastighet var utarrenderad, lagen ägde tillämpning enbart å de nödiga byggnaderna. Åtgärd enligt lagen med anledning av inträffad vanhävvd kunde riktas mot ägaren men ej mot arrendatorn.

Effekten av 1927 års arrendereform blev inte vad man hade hoppats. För att undersöka hur de sociala arrendebestämmelserna tillämpats, särskilt i de delar av riket till vilka den norrländska arrendelagen år 1927 hade utsträckts, tillsattes år 1930 *sociala jordutredningen* (ordf. professorn K. G. Westman). Inledningen till utredningens motivering är av intresse för att den visar *dels* hur man vid den tiden betraktade det kombinerade arbets- och arrendeavtalet, *dels* hur en inte genomtänkt social lagstiftning kan komma att motverka sina egna syften. Utredningen ansåg sig ha grund för att dela den då allmänt gällande uppfattningen att en kombination av arrendeavtal med arbetsavtal i vissa fall erbjöd bestämda fördelar såväl för arrendatorn som för jordägaren (SOU 1932: 1 s. 68).

Särskilt vid torp och mindre arrendeställen,

där arrendatorn för sin utkomst är hänvisad att söka arbete vid sidan av sitt jordbruk, är det ofta förmånligt för honom att det i själva arrendeavtalet ingår ett arbetsavtal. Äger ej arrendatorn säker utsikt till den arbetsförtjänst, som han nödvändigtvis behöver för att kunna betala sitt arrende och täcka de levnadsbehov, vilka ej kunna fyllas genom det egna jordbruket, är det för honom förenat med risk att åtaga sig arrendet. Jordägarens huvudsakliga intresse vid dylika smärre jordupplåtelse är utan tvivel att därigenom tillförsäkra sig stadigvarande arbetskraft för sitt jordbruk eller skogsbruk. Särskilt har det framhållits, att detta vore av betydelse för det intensiva och kontinuerliga skogsbruket. Förekomsten av en kombinerad av arrende- och arbetsavtal synes också i regel vara begränsad till de delar av Sverige, som ligga nedanför Norrlandslagens ursprungliga giltighetsområde. Inom detta sistnämnda område torde en dylik kombinerad i allmänhet ha upphört att tillämpas innan 1927 års lagändring trädde i kraft.

Ur sociala synpunkter är det tydligen önskvärt, att skogsarbete, särskilt hos bolag, i avsevärd utsträckning utföres av en fast arbetarstam och icke av tillfälligt anställda arbetare.

Det synes med hänsyn till ovan angivna förhållande vara lämpligt att lagen erbjuder en praktiskt användbar form för en kombination av arrende- och arbetsavtal.

I praktiken har emellertid visat sig, att på många håll betänkligheter uppstått med anledning därav att lagen vid bolagsarrenden och därmed jämställda medger att endast arrendeavtal om 15-årig arrendetid förenas med ett i arrendeavtalet ingående arbetsavtal.

De bestämmelser, som givits i gällande lag, ha medfört, att bolagen inom det geografiska området, vartill bolagslagstiftningen utsträcktes år 1927, i rätt stor omfattning upphört att kombinera arrendeavtal med arbetsavtal eller inskränkt användningen av dylika kombinerade avtal. Bolagen äro givetvis berättigade att förfara på sådant sätt, då lagstiftaren ej föreskrivit och ej heller kan tänkas komma att föreskriva, att arbetsavtal och arrendeavtal enligt tvingande regler skola vara kombinerade.

Samtidigt har emellertid från bolagens sida framträtt en tendens att möjliggöra en kombinerad av dylika avtal genom att antingen trots lagens tvingande bestämmelser om 15-årig arrendetid få till stånd kortare arrendetid eller nå detta mål genom dispens.

Sålunda hava bolag i vissa fall sökt ernå kortare arrendetid genom att sluta arrendeavtal på 15 år men förmå arrendatorn att samtidigt med kontraktets ingående genom

påskrift därå använda sin i lagen medgivna rätt att uppsäga detsamma att upphöra med utgången av femte året. På detta sätt har man sökt åstadkomma 5-åriga arrendeavtal.

I andra fall hava visserligen arrendeavtalen slutits på 15 år, men arrendeavgälden har satts med förhöjt belopp för varje femårsperiod eller i varje fall från andra femårsperiodens början och därvid blivit bestämd så hög från och med sjätte arrendeåret, att arrendatorn tvingas att begagna sig av sin rätt att uppsäga avtalet till upphörande med utgången av femte arrendeåret. Även på detta sätt har man alltså sökt få 5-åriga kontrakt till stånd.

I ett stort antal fall ha vissa bolag sökt ernå befrielse från den 15-åriga arrendetiden genom dispens. Härvid hava bolaget och arrendatorn slutit avtal på kortare tid än 15 år – oftast på allenast 1 år – varvid överenskommit, att parterna med stöd av 54 § allmänna arrendelagen (31 § norrländska arrendelagen) skola begära dispens från arrendelagens tvingande bestämmelser om arrendetid. Dylika ansökningar ha i regel bifallits av vederbörande länsstyrelse.

Vad som hos bolagen i främsta rummet torde väckt obenägenhet mot att använda den kombination av arbetsavtal och 15-årigt arrendeavtal, som möjliggöres genom 7 §, synes ha varit den bestämmelse, som där meddelas, att om jordägaren undandragit sig att tillhandahålla arrendatorn arbete, som denne enligt avtalet är skyldig utgöra, eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, arrendatorn skall åtnjuta skadestånd.

Särskilt ha bolagen inom Värmlands län och Örebro läns bergslag befarat, att under så lång arrendeperiod som 15 år sådana omständigheter kunde inträffa att bolagen icke bleve i stånd att lämna arrendatorerna beräknat arbete.

Att arrendatorerna icke önska avstå från rätten till 15-årig arrendetid är uppenbart. Under nuvarande ekonomiska förhållanden hava arrendatorerna emellertid ansett sig nödsakade att biträda dispensansökningarna, då dessa i de flesta fall utgjort en förutsättning för erhållande av arrende på förmånliga villkor.

Den skärpta arrendelagstiftningen, icke minst skadeståndsbestämmelserna i 7 §, ha vidare i sin mån föranlett, att skogsbolagen, som tidigare ogärna velat avhända sig sina arrendeställen, numera i stor utsträckning söka avveckla arrendesystemet och försälja arrendegårdarna.

Under det att det tidigare från arrendatorshåll med styrka framträtt en strävan att få friköpa arrendejordbruket har med nuvarande ekonomiska förhållanden hos arrendatorerna ett motsatt intresse gjort sig märkbart. De

flesta arrendatorer, varom här är fråga, äro för sitt uppehälle till stor del beroende av det arbete med kolning, skogskörning, huggning o. dyl., vartill bolaget kan bereda tillgång. I egenskap av arrendator känner skogsarbetaren sig tryggare för den nödvändiga arbetstillgången än om han med äganderätt förvärvade sitt ställe. Ett annat skäl, som under nuvarande ekonomiska förhållanden ur arrendatorns synpunkt talar mot frilösning, är, att rätterna på köpeskillingen och övriga med äganderätten förenade årliga utgifter ofta betydligt överstiga den arrendeavgäld, som för närvarande utgår. Arrendatorerna se därför i många fall numera med bekymmer på bolagens stora utbud av arrendeställen.

Till avhjälpande av dessa olägenheter föreslog sociala jordutredningen vissa mindre ändringar i arrendelagarna. Ändring av den 15-åriga minimitiden föreslogs dock inte. Förslagen ledde ej till lagstiftning.

1943 års arrendereform var närmast föranledd av en skrivelse (nr 180) från 1936 års riksdag. Under tiden mellan 1927 och 1936 väcktes i riksdagen ett stort antal motioner med mer eller mindre långtgående krav på reformer inom arrendeområdet. Det rörde i allmänhet sådana spörsmål som i ett sammanhang erhöill sin lösning genom 1943 års reform. En sammanfattande redogörelse för dessa motionsyrkanden lämnas i SOU 1938: 38 s. 54—59.

Vad som på arrendeområdet inträffade under tiden från 1936 års riksdag till 1943 års arrendereform var huvudsakligen sådant som sammanhänge med den under denna period infallande kristiden. Sålunda tillkom den 16 maj 1941 en lag som — med upphävande i viss del av 19 § arrendelagen — medgav arrendator rätt att efter anvisning av kristidsmyndighet bortföra stråfoder. Lagen var provisorisk och upphörde att gälla med utgången av år 1946.⁵

Den 6 mars 1942 utfärdades en provisorisk lag om jämkning av arrendeavtal i vissa fall.⁶ Lagstiftningen förlängdes, men upphörde att gälla med utgången av år 1945. Den medgav bl. a. rätt för arrendatorer, som erlade minst hälften av arrendet i form av persedlar eller enligt markegång, att erhålla jämkning i den sålunda bestämda

prestationen, om arrendevillkoren på grund av rådande förhållanden blev oskäligt tyngande. Fråga om jämkning skulle prövas av särskilda nämnder, mot vilkas beslut talan ej fick föras.

Den tidigare omnämnda uppsiktslagen av år 1927 kompletterades med lagen den 30 juni 1942 (nr 515) om åtgärder mot vanhävd av jordbruk. Denna ägde tillämplighet på alla jordägarekategorier utom kronan och på alla brukningsenheter med mer än ett hektar odlad jord. Vanhävdslagstiftningen upphörde därigenom att vara enbart ett komplement till den sociala arrendelagstiftningen.

5. 1943 års arrendereform

De sedan år 1907 hittills mest genomgripande ändringarna i arrendelagstiftningen åstadkoms genom de den 22 december 1943 utfärdade lagarna: 1) om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom (SFS 883) och 2) om förköpsrätt (SFS 884).¹ 1943 års reform hade förberetts av 1936 års arrendeutredning (SOU 1938: 38; ordf. häradshövdingen Einar Anderberg). Den slutliga lagstiftningsprodukten avviker dock ej oväsentligt från utredningens förslag. Betydande avvikelser gjordes såväl i den proposition varigenom ärendet bragtes under riksdagens prövning som under utskottsbehandlingen.² Av utredningen och Kungl. Maj:t ifrågasatta ändringar i vanhävdslagstiftningen genomfördes sålunda inte.³ En närmare redogörelse för olikheterna i de skilda instansernas ställningstaganden kommer i vissa fall

⁵ Rätten återupplivades genom lagen den 20 februari 1948 i samma ämne. Den upphörde att gälla den 30 juni 1949.

⁶ SFS 72, jfr nr 73—75 samt SFS 1918:480 och 481.

¹ Rubriken till den sistnämnda lyder efter lagändring den 30 juni 1947 (SFS 325) Lag om arrendators förköpsrätt.

² Prop. 1943: 346, tredje särskilda utskottet (»arrendeutskottet») 2/1943; första och andra kammarens protokoll den 16 december 1943; riksdagens skrivelse nr 533/1943; jfr NJA II 1944 s. 147 samt art. i SvJT av Anderberg 1944 s. 28 och Holmbäck 1946 s. 675.

³ Jfr utskottsutlåtandet s. 66.

att ske i den följande framställningen i avslutning till den närmare redogörelsen för arrendelagsutredningens förslag.

De huvudsakligaste nyheterna i 1943 års reform, som med några undantag trädde i kraft den 1 januari 1944, var följande. Den norrländska arrendelagen upphävdes. I gengäld utvidgades den sociala arrendelagstiftning som år 1927 införts i arrendelagen. Därvid följdes i vissa fall norrlandslagens principer, i andra fall den förutvarande arrendelagens. I vissa väsentliga avseenden följdes för svensk rätt helt nya linjer. *Den sociala arrendelagstiftningen* gjordes betydligt mera enhetlig. Tillämpningsområdet vidgades. De nedre arealgränserna bortföll och den övre arealgränsen höjdes till 50 hektar odlad jord. De kategorier av jordägare mot vilka de sociala bestämmelserna riktade sig utvidgades ävenledes. Nyttillkommande jordägarkategorier var stiftelser, härads- och norrlandsallmänningar, andra föreningar än ekonomiska, enskild person såsom ägare (eller fideikommissinnehavare)⁴ till brukningsenhet lydande under huvudgård samt i övrigt alla som, kort uttryckt, inte tillhörde den egentliga bondebefolkningen (49 § AL). För vissa av de minsta arrendeställena, de s. k. arbetarboställena, skulle endast en del av de sociala bestämmelserna gälla (i fortsättningen kallade *halvsociala* arrenden).

Den från principiell synpunkt intressantaste nyheten var – och är – att man i stället för det tidigare systemet med förhållandevis långa minimitider införde en minimitid av fem år i förening med automatisk förlängning och optionsrätt för arrendatorn till nytt arrende för nya femårsperioder utan någon begränsning i tiden (50, 51 §§). Optionsrätten kan brytas inte blott, som i jordkommissionens förslag, vid försummelse av arrendatorn eller påtagligt men för jordägaren utan också om jordägaren (eller vissa närmare anhöriga till honom) själv avser att övertaga arrendeställets brukande (53 §). Full avtalsfrihet gäller i princip i fråga om arrendeavgiftens storlek och övriga arrendevillkor för det avtal som ingås i samband med arrendatorns tillträde. Om ett arrende förnyas på grund av arrendatorns options-

rätt, bestäms villkoren för det nya arrendet i händelse av tvist av skiljemän, om sådana utsetts, men eljest av arrendenämnden (före år 1948 jordbrukskommissionen; 54, 55 §§). – Om ett socialt arrendeställe säljs, har arrendatorn förköpsrätt framför den förste köparen, om arrendatorn erlagger det pris som säljaren och den förste köparen överenskommit. – Arrendeavgiften skall vara utsett i pengar och vara till storleken bestämd för hela arrendetiden; de s. k. mjölkarrendena har därigenom blivit ogiltiga. – Skyldigheten att bygga och underhålla arrendeställets hus ordnades i stort sett på samma sätt som förut gällt för sociala bolagsarrenden (59–61 §§). En kvarleva från den gamla norrlandslagen består i att arrendatorerna i norra delarna av riket har fått behålla den särskilda rätten till skogsfång och bete (64 §). – Arrendatorns död inverkar ej längre på arrenderättens bestånd (65 § st. 1).

Även i *arrendelagens allmänna del* genomfördes flera ändringar av betydelse för såväl sociala som icke-sociala arrenden. Som ett absolut formkrav uppställdes att avtalet erhöi skriftlig form (1 §). Även för de icke-sociala arrendena gjordes mjölkarrendena ogiltiga (6 §). Sublokationsförbudet har bibehållits men förtydligats i enlighet med gängse lagtolkning (7 §). Undantaget från förbudet mot substitution har utvidgats till att avse avtal slutna för tio år eller mer (tidigare 15 år eller mer; 8 §). – Syneinstitutets ställning som bevismedel undergick den ändringen att synen inte längre blev det enda tillåtna bevismedlet för konstaterande av arrendeställets skick. Om syn hållits och förblivit oklandrad, får den, liksom tidigare, visserligen inte motbevisas (10, 13 §§), men om en laga syn av en eller annan orsak inte hållits, har öppnats möjlighet till fri bevisning om arrendeställets skick. De dömande funktioner som enligt norrlandslagen tillkommit synemännen flyttades ej över till arrendelagen. Medan synemans befogenhet

⁴ De sociala arrendebestämmelserna vid upplåtelse under fideikommiss som tidigare gällt var av begränsad räckvidd, se 55 och 56 §§ arrendelagen i 1927 års lydelse samt s. 92 ovan.

tidigare var begränsad till det egna tingslaget, krävs i den nya lagen blott att han är förtrogen med »ortens förhållanden» (11 §). Den tidigare regeln att syneman ej fick jävas, om parterna varit ense om att utse honom, har upphävts. Tidsfristen för syns hållande har förkortats från sex till tre månader efter tillträdes- respektive avträdesdagen (11 § st. 3). – Arrendelagen står kvar på sin tidigare ståndpunkt att i princip ej ålägga någondera parten någon byggnadsskyldighet utanför den sociala arrendesektorn. Dock infördes den nyheten att jordägaren genom en tvingande regel ålagts byggnadsskyldighet beträffande arrendeställets lantarbetarbostäder. Den tidigare gällande regeln att arrendatorn skall få räkna sig till godo husrötebelopp på en byggnad som arrendatorn ersatt med en ny har gjorts tvingande (16 §). – Arrendatorns möjlighet att av jordägaren erhålla ersättning för av arrendatorn på arrendestället utförda förbättringar har utvidgats väsentligt för alla slag av jordbruksarrenden (17 och 18 §§). Bestämmelserna härom har för flertalet förbättringsarbeten gjorts tvingande vid sociala arrenden (65 § st. 2). Alltjämt gäller dock att förbättringar av arrendeställets hus – utöver avhjälpna tillträdesbrister – inte medför någon ersättningsrätt. En mera utförlig redogörelse för rätten till ersättning för fristående förbättringar och dess förhistoria lämnas i motiveringen till 8 kap. 17 § Nya JB. – Den tidigare regeln att jordägaren skulle svara för fastighetsskatt och annan »allmän tunga» har gjorts tvingande (23 §). – Förverkandegrunderna jämkades såtillvida att olovlig försäljning av brännvin, vin eller öl ej längre utgör förverkandeskäl. Detsamma gäller om arrendatorn överträder i avtalet intaget förbud att på arrendestället inhysa främmande personer. I stället har stadgats att arrenderätten förverkas, om arrendatorn på arrendestället för eller tillåter andra att föra ett sådant leverne som väcker förgelse eller verkar störande på omgivningen (36 §). – En begränsning av kompetensen för skiljemän, tillkallade i anledning av tvist mellan arrendeparter, infördes. Skiljemännen får nu inte med slutlig verkan avgöra frågan om

rätt eller skyldighet för arrendatorn att tillträda eller kvarsitta på arrendestället (43 §). Regeln har gjorts tvingande. – De ävenledes tvingande reglerna om arbetsavtal i kombination med arrendeavtal utbyggdes ytterligare. Arrendatorn skall således under alla förhållanden erhålla betalning för sitt arbete efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande (46 §). Om jordägaren underlåter att tillhandahålla arbete är arrendatorn berättigad inte blott – som tidigare – till skadestånd utan även att säga upp arrendet (47 §). Å andra sidan stadgas i samma lagrum att skadeståndsskyldighet för jordägaren ej föreligger, om underlåtenheten att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av ändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

Angående syftet med 1943 års reform förekom bl. a. följande uttalanden under förarbetena.

1936 års arrendeutredning.⁵

Den omfattning vari jordbruksjord i vårt land upplåtes på arrende giver åt arrendeinstitutionen en framstående betydelse i vårt ekonomiska liv. Det är därför ett viktigt önskemål, att rättsreglerna rörande arrende inefatta den avvägning av skilda intressen, som kan antagas medföra största möjliga gagn ur synpunkten av det allmänna bästa. Vad med arrendelagstiftningen avses sträcker sig vida längre än till det med privaträttsordningen i allmänhet förbundna syftet, att åstadkomma ordning och klarhet i rättsförhållandena så att tvister undvikas och gängen i affärlivet underlättas. Uppenbart är att till arrendeinstitutionen äro knutna intressen, som mera direkt sammanhånga med produktionen inom skilda grenar av vårt näringsliv liksom ock med de sociala betingelserna för en talrik grupp av medborgare i vårt land. Arrendelagstiftningen får vid sådant förhållande, vid sidan av sin karaktär av civilrätt i trängre mening, en särskild prägel av närings- och socialpolitisk reglering. Denna omständighet medför, att rättsreglerna på förevarande område jämförelsevis ofta måste bli föremål för statsmakternas uppmärksamhet och överväganden. Härvidlag lärer det visserligen icke böra ifrågakomma, att ett visst ekonomiskt konjunkturenläge får utöva något egentligt inflytande vid rättsreglernas utformning, varav såsom konsekvens skulle följa, att lagen finge undergå ändring alltefter de ständiga skiftningarna i det ekonomiska livet. Däremot torde kunna

⁵ SOU 1938: 38 s. 61.

fastslås, att de på något längre sikt fortskridande förändringarna inom jordbrukstekniken eller beträffande andra faktorer inom produktionen liksom ock den allmänna sociala utvecklingen, med därav betingade förskjutningar i rättsuppfattning och i särskilda befolkningsgruppers livsföring och krav på viss levnadsstandard, utan alltför lång tidsutdräkt böra skänkas nödigt beaktande. De talrika framställningar om arrendelagens ändring i skilda avseenden, som under senare år framkommit såväl inom som utom riksdagen, utgöra ett tecken därpå, att ifrågavarande lagstiftning icke genom 1927 års reform ingått i något mera varaktigt viloläge.

Såsom i motiven till nuvarande lag framhålls, bör vid lagstiftning om arrende tagas till syfte att såvitt ske kan jordbrukets utveckling därigenom befördas. Emellertid kunna olika uppfattningar göra sig gällande om bästa sättet att fullfölja detta syfte. De allmänna intressen vilka här äro i fråga äro ägnade att beröra den grundsats om avtalsfrihet, som alljämt bildar utgångspunkten för stora delar av vår privaträttsordning. Då redan den nuvarande allmänna arrendelagen i icke ringa utsträckning innefattar begränsningar i avtalsfriheten, innebär valet mellan fritt avtal och tvingande lagbud visserligen icke någon ny problemställning på detta område. De skilda yrkanden som framställts angående ändringar i arrendelagstiftningen kunna dock uppfattas såsom uttryck för en växande tilltro till de tvingande lagbudens ändamålsenlighet vid tillgodeendet av allmänna intressen. Vid en omprövning, huruvida särskilda bestämmelser i lagen böra bli tvingande eller om desamma såsom dispositiva böra få sättas ur tillämpning genom kontrahenternas avtal, bör naturligtvis synpunkten av allmänt gagn vara avgörande. Någon i sak tillfredsställande prövning kan icke vinnas, om man med stöd av någon förutfattad teori anser den ena eller andra metoden böra erhålla ett allmängiltigt försteg. Av den erfarenhet som föreligger på detta område kan på förhand dragas den slutsatsen, att valet av metod i nämnda hänseende måste utfalla olika, alltefter skilda typer av arrendeavtal och alltefter beskaffenheten av den fråga som den särskilda lagregeln avser att lösa. Arrendeutredningen förbiser emellertid icke att den nackdel, som kan ligga i själva tvänget såsom sådant, bör tagas i betraktande, när det gäller att välja mellan en tvingande och en dispositiv anordning. Att en viss återhållsamhet med införande av tvingande lagregler torde böra iakttagas även med hänsyn därtill, att det ofta kan vara vanskligt att på förhand bedöma verkningarna av en dylik regel, torde ligga i öppen dag. I detta hänseende må särskilt framhållas, att då jor-

dens utarrendering förutsätter jordägarens frivilliga medverkan, en tvingande normering av rättsförhållandet kan tänkas ogynnsamt återverka på just den frivillighet, som utgör förutsättningen för att arrende överhuvudtaget skall komma till stånd. Effekten av en viss lagregel kan härigenom lätt nog bli en annan än den som därmed egentligen varit avsedd. Antydda förhållande ådagalägger ock, att lagstiftarens möjlighet att med tvingande regler realisera syften av ena eller andra slaget på förevarande område långt ifrån kan betraktas såsom obegränsad.

Tyngdpunkten i de reformsträvanden som under senare år gjort sig gällande ligger till synes på det socialt-humanitära planet. Givet är, att i den mån lagen icke finnes uppfylla skäligen och realiserbara krav på social rättvisa för den befolkningsgrupp – arrendatorerna – som med avseende å sina utkomst-möjligheter och personliga förhållanden i övrigt är i särskild grad beroende av arrendeinstitutionen, det är en viktig uppgift att tillse, att brister härutinnan avhjälpas, särskilt när så kan ske utan eftersättande av de utvecklingsmöjligheter i produktivt hänseende, som det likaledes bör åligga lagstiftaren att söka befrämja. Det har ofta framhållits att arrendatorn – av ekonomiska såväl som av psykologiska orsaker – merendels befinner sig i en ställning av underlägsenhet i förhållande till jordägaren, en ställning som är ägnad att försvåra arrendatorns möjlighet att på egen hand hävda sina befogade önskemål vid avtalslutet. Tvivelsutan har man härmed angivit en synpunkt, som icke kan fränkännas en avsevärd betydelse inom det rättsområde varom här är fråga. Visserligen förhåller det sig ingalunda så, att en dylik underlägsenhet å arrendatorns sida kan betraktas såsom en regelmässig företeelse vid arrendeavtal överhuvudtaget. Jämte en erinran om de individuella fallens växlande karaktär måste i detta sammanhang betonas, att omfattande kategorier av arrendeavtal till sin natur äro sådana, att de kunna och böra uppfattas såsom resultat av förhandling mellan likställda kontrahenter. Emellertid låter det sig icke förneka att berörda synpunkt har en vidsträckt giltighet, och arrendeutredningen håller för sin del före, att densamma bör beaktas jämväl utanför det område – den nuvarande s. k. sociala arrendelagstiftningen – där den hittills utövat väsentlig inverkan på lagreglernas uppbyggnad.

Det medel varöver lagstiftaren förfogar, när det gäller att bereda ett särskilt skydd för den svagare parten i ett rättsförhållande, är det redan i annat sammanhang omnämnda, att begränsa avtalsfriheten genom tvingande lagbud. Även ett fullföljande av de socialpolitiska strävanden som föranlett ifrågavarande

utredning leder sålunda till en omprövning av frågan, i vad mån tvingande lagregler i större omfattning böra ifrågakomma på detta område. Härvid framställer sig omedelbart till eftertanke att de arrenden, vilka för närvarande inrymmas under den i väsentliga delar alltjämt av avtalsfrihetens grundsats behärskade allmänna arrendelagen, sinsemellan förete avsevärda olikheter med avseende å sin ekonomiska funktion och allmänna karaktär. Under den allmänna arrendelagen falla sådana till sin natur olikartade avtal som exempelvis å ena sidan ett affärsföretags arrende av huvudgården till ett större gods, å andra sidan en skogs- eller lantarbetares arrende av ett obetydligt torpställe om några få tunnland åker. Detta förhållande giver från början anledning förmoda, att åtskilligt står att vinna med en på detta område företagen kategoriklyvning, som möjliggör insättandet av ett starkare socialt skydd med avseende å de rättsförhållanden, där ett oavvisligt behov därav kan sägas föreligga. ---

I detta sammanhang torde även kunna framföras den reflexionen, att de arrendeavtal vilka - måhända delvis såsom följd av en allmänt tillämpad, nedärvd rättssystematik inom civilrätten - kommit att framstå såsom mera typiska och vilka därför kunna antagas ha i särskild grad uppmärksammats vid de nuvarande lagreglernas utformning, enligt statistikens vittnesbörd icke synas vara till antalet särskilt dominerande. Det förhåller sig till och med så, att en relativt synnerligen talrik klass av nyttjanderättshavare grunda sitt innehav av jord på avtal av i viss mening blandad karaktär, avtal beträffande vilka det knappast är fullt klart, huruvida de juridiskt böra hänföras till arrende-, hyres- eller arbetsavtal. Vid en reform av arrendelagstiftningen föreligger anledning att uppmärksamma dessa gränsfall. Behovet av socialt skydd kan nämligen icke anses vara mindre för denna kategori av smärre nyttjanderättshavare än för dem, vilka såsom arrendatorer av fastigheter av viss storleksordning och under vissa jordägare ansetts böra skyddas genom lagbestämmelser av social betoning. Svårigheten att juridiskt klassificera nämnda avtal synes ej böra avhålla från försöket att reglera dem på det sätt, som kan antagas bäst överensstämma med deras naturliga betingelser..

*Jordbruksministern Pehrsson-Bramstorp.*⁶

Vid lagstiftning om arrende är jordbruksnäringens befrämjande det främsta huvudsyftet. Det gäller att vidmakthålla och utveckla bärkraftiga jordbruk. Lagstiftningen bör med utgångspunkt härifrån givas en sådan utformning,

att dugande jordbrukare även såsom arrendatorer må se sig i stånd att arbeta för jordbrukets utveckling. Därest man vill nå det med lagstiftningen avsedda syftet torde det vara nödvändigt att tillse att en arrendator, som genom omtanke och ekonomiska insatser bidragit till den arrenderade egendomens förbättring, vare sig det gäller byggnaderna eller jordens produktionsförmåga, tillförsäkras en viss trygghet, att han själv eller hans efterkommande få skörda frukterna av detta förbättringsarbete. Sådan trygghet är i hög grad beroende av de omständigheter under vilka arrendeavgiften bestämmas. Även om arrendatorerna äro sammanslutna i föreningar, läser likväl deras möjligheter att utan lagens bistånd vid en arrendeperiods slut kunna påverka arrendeavgiften för kommande arrendeperiod vara förhållandevis små. Under gångna tider har i många fall arrendatorn fått betala ett förhöjt arrende för den värdestegring, som han genom eget arbete och kapitaltillskott åstadkommit. Man må ej här invända att, därest arrendeavgiften bestämts till för högt belopp, arrendatorn icke borde godtaga de nya villkoren. Envar torde lätt inse, att en arrendator, som med intresse och omtanke brukat en fastighet under en lång följd av år, finner det svårt att behöva lämna den egendom som blivit hans och hans familjs hem.

I likhet med vad som skett på vissa andra områden av samhällslivet synes förhållandet mellan de avtalslutande parterna även på arrenderättens område böra underkastas en fastare reglering än den som gäller. Enligt den allmänna jordbruksräkning, vilken ägde rum under år 1932, voro omkring 20 procent av de brukningsdelar, vilka omfattade minst två hektar åker, utarrenderade. Och av den åkerareal om tillhoppa 3 575 389 hektar, som hörde till brukningsdelar av sagda storlek, brukades icke mindre än 954 885 hektar eller sålunda nära 27 procent av arrendator. Det samhälls-ekonomiska intresset av att produktionen befrämjas å arrendejordbruken - och detta även genom produktionsbefrämjande åtgärder på längre sikt - har sålunda en styrka och betydelse, som gör att detta intresse måste beaktas, även där detsamma icke låter sig förena med principen om avtalsfrihet i förhållandet mellan enskilda. Sedan länge har ju också arrendelagstiftningen inrymt lagbud av tvingande karaktär.

I de reformsträvanden, som under senare år gjort sig gällande på förevarande område, torde emellertid de socialpolitiska synpunkterna ha trätt starkare i förgrunden än den rent nationalekonomiska sidan av lagstiftningens

⁶ Prop. 1943: 346 s. 41.

uppgifter. De många yrkanden om lagändring, vilka motionsvis framförts inom riksdagen eller på annat sätt erhållit offentlighet, ha i allmänhet tagit sikte på en förbättring av arrendatorernas ställning i socialt hänseende, en tendens som med hänsyn till det rådande utgångsläget synes fullt naturlig. Detta betonande av de sociala önskemålen behöver givetvis ej innebära någon motsättning till vad som nyss framhållits såsom arrendelagstiftningens ögonmärke. En förbättring av arrendatorernas ställning i de olika hänseenden som här kunna ifrågakomma – exempelvis större trygghet i besittningen, förbättrad byggnadsstandard, ökad möjlighet till gottgörelse för kapitalinvesteringar, en mera rättvis värdering av åtaggen arbetskyldighet o. s. v. – torde i stort sett vara ägnad att skapa gynnsammare betingelser för jordens brukande och att sålunda medverka till en förkovran av jordbruksnäringen.

Den nuvarande arrendelagstiftningen innefattar dels bestämmelser av allmän räckvidd och dels av sociala hänsyn betingade särbestämmelser för vissa slag av jordbruk. Beträffande dessa särbestämmelser – den sociala arrendelagstiftningen – har såsom ett huvudmotiv ofta åberopats den omständigheten, att arrendatorn skulle befinna sig i en ställning av underlägsenhet i förhållande till jordägaren, en ställning som vore ägnad att försvåra arrendatorns möjlighet att på egen hand hävda sina befogade önskemål vid avtalslutet. Även arrendeutredningen har i olika sammanhang framfört denna synpunkt, som enligt dess mening hade en vidsträckt giltighet och borde beaktas jämväl utanför området av den nuvarande sociala arrendelagstiftningen. Tydligt är att en dylik underlägsenhet kan tänkas förekomma jämväl inom andra grupper av arrenden än den, som omfattar bolagsarrenden och därmed likställda. Emellertid är jag i viss mån benägen att instämma med dem, som ansett att berörda synpunkt är mindre väl ägnad att tjäna såsom ledning vid arrendelagstiftningens uppbyggnad. Och det har ej utan fog erinrats, att arrendatorerna numera, såsom följd av organisationsväsendets utveckling och tidsomständigheterna i övrigt, måste antagas besitta större möjlighet att hävda sina befogade intressen gentemot jordägarna.

Ur flera synpunkter torde det emellertid vara ändamålsenligt att arrendelagstiftningen liksom hittills uppdelas i en allmän och en speciell avdelning. Det behov, som kan tänkas påfordra en begränsning av avtalsfriheten genom tvingande lagbud, är tydligen av olika styrka vid olika typer av arrenden. Lika tydligt är, att om en viss tvingande reglering, motiverad av samhällsekonomiska eller sociala intressen,

kan tänkas lämplig beträffande vissa grupper av arrenden, dess genomförande likväl vid andra slag av arrenden skulle kunna möta avgörande praktiska svårigheter. Härvidlag framträder en skillnad särskilt mellan sådana brukningsdelar, vilka allenast av tillfälliga orsaker bliva föremål för utarrendering, och de fastigheter, där jordens brukande genom arrendator är det normala. Att behovet av avtalsfrihet gör sig starkare gällande vid de tillfälliga än vid de permanenta arrendena torde ligga i öppen dag.

Såsom arrendeutredningen inledningsvis framhållit måste vid valet mellan dispositiva och tvingande regler tagas särskild hänsyn till den omständigheten, att själva arrendeförhållandet för sin tillkomst förutsätter ett frivilligt avtal mellan jordägare och arrendator. Ett tvångsingripande, som avser vissa sidor av arrendeförhållandet, kan nämligen tänkas återverka icke blott på utformningen av avtalet i sådana delar för vilka dispositionsfrihet är rådande utan även på villigheten att överhuvudtaget sluta arrendeavtal. Att på grund av detta sammanhang effekten av en viss regel skulle kunna bli en annan än den som egentligen varit avsedd, är givetvis en omständighet, som manar till varsamhet vid införandet av tvingande lagbud på förevarande område. Lagändringar till ena partens förmån kunna, även om desamma var för sig synas nyttiga och önskvärda, likväl sammanlagt utgöra en sådan belastning för den andra parten, att mindre gynnsamma verkningar därav kunna uppkomma. Vad angår den sociala arrendelagstiftningen har från många håll gjorts gällande, att arrendeutredningens förslag genom sina tvångsbestämmelser till arrendatorernas förmån lade en alltför stor börda på jordägarna. Det har befarats att många jordägare, hellre än att finna sig i en dylik ordning, komme att avstå från att upplåta jord på arrende, ett resultat som syntes innebära en nackdel jämväl för arrendatorsklassen.

Den sålunda framförda kritiken förtjänar naturligen att uppmärksammas. Även om innehav under äganderätt icke minst från samhällets synpunkt utgör den bästa besittningsformen, är det likväl av icke ringa betydelse att vid sidan av de självägda jordbruken även arrendeställen finnas att tillgå. För den som vill ägna sig åt jordbruk, oaktagt egna kapitalresurser saknas, är övertagandet av jord på arrende ofta den bästa att icke säga den enda lösningen. Genom arrendeinstitutionen underlättas en viss cirkulation inom jordbrukarklassen. Den obemedlade jordbruksarbetarens väg uppåt till ställningen av självägande går merendels över arrendet. Även ungdomen från jordbrukarhem går ofta denna väg fram till ställning av självägande. I betraktande av

dessa och andra omständigheter kan det näppe-
ligen anses såsom en uppgift för en reform
att påskynda en fortgående avveckling av ar-
rendesystemet.

Farhågor av det slag som nu berörts må
väl giva anledning till en viss försiktighet i
fråga om upptagandet av tvingande bestämmel-
ser i arrendelagstiftningen. De böra där-
emot ej föranleda en negativ hållning inför
varje strävan att med lagstiftningens hjälp
söka befrämja jordbruket å arrendeställena
och förbättra arrendatorernas ställning i öko-
nomiskt och socialt hänseende. I vad mån in-
förändrat av tvingande bestämmelser utlöser en
tendens till avveckling av arrendesystemet är
en fråga, som knappast kan på förhand med
säkerhet bedömas. Blevne en sådan tendens av
jämförelsevis måttlig styrka, kunde den givet-
vis icke vålla några märkbara olägenheter i
de avseenden som här förts på tal, därest
nedgången i fråga om arrendejordbruket mot-
svarades av en uppgång beträffande de själv-
ägda jordbruket. Och en dylik förskjutning
i proportionen mellan de båda kategorierna
av jordbruk kan icke anses medföra enbart
ogynnsamma verkningar. Här må hänvisas där-
till, att denna proportion för närvarande är
synnerligen växlade inom skilda delar av
riket. Såsom exempel må nämnas, att medan
i Östergötlands län arrendejordbruket enligt
1932 års allmänna jordbruksräkning utgjorde
49,8 procent av samtliga brukningsdelar om-
fattande minst två hektar åker, motsvarande
procentsiffra för Västerbottens län allenast var
4,6. Huruvida proportionen bör vara för att
kunna betraktas såsom den mest önskvärda är
en fråga, som det torde vara fruktlöst att
söka besvara. I den mån en tendens skulle
framkomma att sammanföra för självständigt
jordbruk lämpade arrendegårdar med andra
bärkraftiga brukningsdelar är detta emellertid
en icke önskvärd utveckling.

De olägenheter, som kunna tänkas vara för-
bundna med en nedgång i förekomsten av
arrendeställen, torde huvudsakligen vara av
övergående natur. De synas icke utgöra verk-
ligt avgörande hinder mot en reform av arren-
delagstiftningen i avsedd riktning. Å andra
sidan måste givetvis undersökas, i vad mån
åtgärder kunna vidtagas i syfte att mildra
dylika olägenheter. Vad arrendeutredningen
härutinnan föreslagit – och här avses särskilt
förköpsrätten samt den retroaktiva tillämp-
ningen av optionsrätten – har mött tämligen
stark kritik i de avgivna yttrandena. Såsom
jag längre fram får tillfälle att närmare ut-
veckla torde vissa jämkningar i arrendeutred-
ningens förslag i dessa stycken vara av be-
hovet påkallade. I princip delar jag emellertid
arrendeutredningens åsikt att en skärpt arrende-
lagstiftning påkallar ingripanden av föreslagen

art, åsyftande att motverka den befarade ten-
densen till arrendesystemets avveckling.

6. Efter 1943

Vid beskrivningen av vad som efter 1943
års reform hänt på arrenderättens område
ter det sig naturligt att skilja mellan å ena
sidan det fullföljande av 1943 års reform
som skedde genom att reformens principer
– i större eller mindre omfattning – upptogs
i den *publika* arrendelagstiftningen och å
andra sidan kritiken av reformen och kra-
ven på en ny översyn av hela lagstiftnings-
komplexet.

Den för de publika arrendena (jfr s. 73
o. 106) sedan gammalt bestående särskilda
regleringen omfattades inte direkt av de här
berörda olika arrenderreformerna under
1900-talet. I regel hade dock genom sär-
skilda författningar de publika arrendena i
huvudsak anpassats till arrendelagen och de
olika ändringarna däri. En dylik anpassning
skedde även efter 1943 års reform av den
allmänna arrendelagen. För de närmare de-
taljerna i detta arbete kommer närmare att
redogöras i femte kapitlet (avsnitt III).

1943 års reform karakteriseras – i likhet
med flertalet andra reformer och förslag
inom arrendeområdet under tiden 1909–1943
– i första hand av önskemålet att förbättra
arrendatorernas villkor. Det råder heller
ingen tvekan om att en förbättring verkligen
inträdde. I vilken utsträckning denna varit
en följd av ändringarna i lagstiftningen eller
skulle ha inträtt denna förutan lär knappast
slutgiltigt kunna avgöras. Att lagstiftningen
varit av stor betydelse är uppenbart, liksom
det också är uppenbart att den inträffade
förbättringen ej enbart är ett resultat av
lagstiftningen. Av de nyss återgivna uttalan-
dena av 1936 års arrendeutredning och jord-
bruksministern framgår att man under
förarbetena till 1943 års reform mycket väl
insåg att det fanns risk för att en utvidg-
ning av jordägarnas skyldigheter mot arren-
datorerna skulle kunna leda till att en del
jordägare helt eller delvis skulle upphöra
att arrendera ut. Trots denna insikt under-
lät 1943 års lagstiftare att vidtaga åtgärder

som med tillräcklig effekt skulle ha kunnat hindra en dylik utveckling. Detta förhållande har mer än något annat dominerat efterkrigstidens arrendediskussion. Här må vidare endast i förbigående erinras om de omfattande och djupgående förändringar såväl inom jordbruket som inom arbetsmarknaden i övrigt som inträffat under samma tid. Utredningen återkommer härtill i det följande.

Det för den sociala arrendelagstiftningen utmärkande sambandet med vanhävdslagstiftningen har redan upprepade gånger belysts. I den proposition som föregick 1943 års ändringar i arrendelagen hade föreslagits ändring i vissa delar av 1927 års uppsiktslag. Enligt propositionen skulle dessa ändringar träda i kraft först den 1 juli 1947, då giltighetstiden för 1942 års provisoriska vanhävdslag utgick. Propositionen blev i denna del ej antagen. Motivet för avslaget var att rättsläget för tiden till den 1 juli 1947 inte skulle beröras och att det fanns anledning att räkna med att en ny och definitiv vanhävdslagstiftning skulle komma till stånd dessförinnan.¹ Frågan togs emellertid snart upp på nytt. I samband med tillsättandet den 12 maj 1944 av 1944 års vanhävdsutredning uttalade sålunda jordbruksministern Pehrsson-Bramstorp.²

Sedan den nya arrendelagstiftningen trätt i kraft, synes en stark tendens ha kunnat spåras att jordägarna mer och mer sökt taga under eget bruk tidigare såsom självständiga jordbruk utarrenderade torp och lägenheter. Vidare har det kunnat förmärkas, att i och för sig bärkraftiga bondejordbruk i ökad omfattning förvärvats av ägare till intilliggande fastigheter och sammanslagits med dessa. Det torde kunna befaras, att efter sammanförandet under en hand av dylika jordbruk åbyggnaderna å det ena bortföras eller lämnas utan underhåll. En icke obetydlig minskning av de självständiga jordbrukens antal torde till följd av berörda förfarande komma att ske. En dylik utveckling synes icke okontrollerad böra få äga rum.

Sedan vanhävdsutredningen den 14 april 1945 avlämnat en promemoria med förslag till provisorisk lagstiftning till förhindrande av sammanslagning av vissa jordbruk ut-

färdades den 8 mars 1946 lag angående ändrad lydelse av 2 och 13 §§ lagen den 30 juni 1942 om åtgärder mot vanhävd av jordbruk (SFS 1946: 62). Lagen innefattade en skärpning av vanhävdslagstiftningen föranledd av utvecklingen på arrendeområdet. Enligt den dessförinnan gällande lydelsen av 1942 års vanhävdslag förelåg ej vanhävd, om man bortförde eller lät bli att underhålla en byggnad, som på grund av »sådan sammanslagning av brukningsdelar, som medför väsentliga fördelar för jordbruksdriften, eller ock av annan dylik anledning blivit obehövlig». 1946 års lagändring lämnade det sist angivna undantaget orubbat men innebar i övrigt att en sammanslagning godtogs endast om någon av de i sammanslagningen ingående brukningsdelarna var av sådan beskaffenhet eller omfattning, att brukaren därav inte kunde erhålla sin huvudsakliga bärgning och det ej kunde anses förmånligare för jordbrukets bedrivande, att denna brukningsdel togs i anspråk för annan sammanslagning av brukningsdelar i orten. Ytterligare en begränsning i rätten att slå samman brukningsdelar gällde, nu såväl som förut, för sådana brukningsdelar som var underkastade den då ännu ej upphävda 1927 års uppsiktslag, dvs. brukningsdel inom de före 1944 gällande arealgränserna som ägdes av bolag, ekonomisk förening eller »skogsspekulant». I dessa fall krävdes för sammanslagning att därigenom uppkom ett jordbruk som kunde ge brukaren hans huvudsakliga bärgning. Att märka är att vanhävdslagstiftningen inte direkt förbjöd (eller förbjuder) sammanslagning av bärkraftiga brukningsenheter. Lagens omedelbara syfte är endast att brukningsenhetens nödiga byggnader inte bortföres eller lämnas utan underhåll. Genom tvånget till byggnadshävd har lagstiftaren räknat med att indirekt uppnå att den brukningsdel som byggnaderna varit avsedda att betjäna skall bestå i denna egenskap.³ – Det må här erinras om att bestämmelserna i 1942

¹ Tredje särskilda utskottet utl. 2/1943 s. 66.

² SOU 1946: 64 s. 20.

³ Jfr NJA II 1910 nr 3 s. 35 och SOU 1956: 62 s. 70.

års vanhävdslag inte var begränsade till sådana brukningsenheter varå de sociala arrendebestämmelserna gällde.

Skälet för 1946 års skärpning av vanhävdslagstiftningen var att 1943 års arrende-reform visat sig medföra en benägenhet hos utarrenderande jordägare att mer än förut minska antalet brukningsenheter genom att taga arrendegårdar under eget bruk eller genom sammanslagning av utarrenderade brukningsenheter. Minskningen hade varit större än vad man haft anledning att räkna med och hade visat tendenser att taga en från allmän synpunkt inte önskvärd omfattning.⁴

1946 års ändringar i vanhävdslagstiftningen riktade sig i första hand mot av lagstiftaren ej önskade företeelser på arrendeområdet. Detta betydde dock ej att man fann missförhållanden endast där. Det framgår av förarbetena att de nya reglerna i vanhävdslagen tänktes bli kompletterade av den ungefär samtidigt tillkomna – ävenledes tidsbegränsade – *lagen den 21 december 1945 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet* (SFS 805).⁵ Den jordförvärvslag som f. n. gäller utfärdades den 14 maj 1965 (SFS 290). Den är i motsats till sina föregångare inte tidsbegränsad.

Vid 1947 års riksdag träffades beslut om riktlinjerna för den framtida jordbrukspolitik. Med beslutet följde ett betydande antal nya lagar eller ändringar i gamla. 1927 och 1942 års vanhävdslagar upphävdes och ersattes med den ännu gällande *lagen den 30 juni 1947 om uppsikt å jordbruk* (SFS 288). 1945 års jordförvärvslag kompletterades med en lag om kronans förköpsrätt och ändringar i expropriationslagen. Betydelsefulla ändringar gjordes även i fastighetsbildningslagstiftningen. Från arrendesynpunkt hade tillkomsten av 1947 års uppsiktslag bl. a. den betydelsen att man fick en för hela riket enhetlig vanhävdslagstiftning. I lagtexten skiljde man sålunda ej längre på olika kategorier av jordägare. I fråga om den kategori jordägare som utgöres av bolag, ekonomisk förening eller »skogsspekulant» får 1947 års lag sägas ha medfört en viss lättnad i hindren att sammanslå

brukningsenheter i så måtto att dessa jordägare nu jämställdes med övriga. Även för andra jordägare än bolag, föreningar och skogsspekulanter har lagen inneburit någon lättnad i fråga om möjligheterna att sammanslå. Medan förut »jordens avkastningsförmåga» inte fick äventyras, gäller nu att »jordbrukets vidmakthållande» ej får äventyras. I fråga om byggnaderna krävde den äldre lagen »underhåll», vilket i nya lagen ändrats till »nödigt underhåll». De skäl som med utgångspunkt från utvecklingen på arrendeområdet åberopades vid 1946 års ändringar ansågs dock alltjämt giltiga. *Jordbruksministern Sköld* uttalade sålunda.⁶

En viss uppsikt från det allmännas sida över det sätt, på vilket jordbruksjorden brukas och för jordbruket avsedda byggnader underhållas, har alltsedan början av detta sekel ansetts erforderlig. Under tiden före det senaste världskriget var uppsikten begränsad till sådana brukningsdelar, som berördes av den sociala arrendelagstiftningen, och hade karaktären av ett komplement till denna. Syftet med lagstiftningen var då icke främst att förebygga vanhävd i och för sig utan att förhindra att ägare av sådana jordbruk, som voro underkastade sagda lagstiftning, skulle undandraga sig bestämmelserna i denna genom nedläggande av jordbruk, varigenom en av det allmänna då såsom skadlig ansedd minskning av antalet dylika brukningsdelar ägde rum. Under avspärrningstiden i samband med det senaste kriget kommo däremot helt naturligt försörjningssynpunkterna att träda i förgrunden och dessa ansågos motivera en utvidgning av uppsiktslagstiftningen till praktiskt taget all odlad jord. Under denna tid har sålunda lagstiftningen främst syftat till att skapa garantier för att jordbrukets produktionsresurser skulle utnyttjas i största möjliga utsträckning.

Att en uppsiktslag måste finnas även efter det giltighetstiden för 1942 års provisoriska vanhävdslag utgått, synes mig uppenbart. De omständigheter, som föranlett att en uppsikt från det allmännas sida tidigare ansetts såsom ett nödvändigt komplement till den sociala arrendelagstiftningen, föreligga alltjämt, och det torde vara befogat att påstå, att behovet därav ur dessa synpunkter nu är minst lika stort som tidigare. De år 1943 vidtagna ändringarna i sistnämnda lagstiftning ha nämligen,

⁴ Jordbruksministern Sköld i prop. 1946:7 s. 25.

⁵ Prop. 1946:7 s. 26.

⁶ Prop. 1947:78 s. 62. Kursiveringarna gjorda av arrendelagsutredningen.

såsom jag framhöll i propositionen nr 7 till 1946 års riksdag med förslag till ändring i 1942 års lag, visat sig framkalla en tendens till *sammanslagning av utarrenderade brukningsdelar*, vilken gått betydligt över vad som kan anses ha varit påkallat av rationaliseringsskäl och medfört risk för bland annat ur *sociala synpunkter* och rationaliseringssynpunkter olämpliga sammanslagningar av dylika brukningsdelar.

Av 1947 års talrika och för jordbruket betydelsefulla beslut må här till slut endast nämnas ändringar i arrendelagen (49 a § m. fl. SFS 1947: 291) innebärande bl. a. att de uppgifter som inom den sociala arrendelagstiftningens område tidigare åvilat jordbrukskommissionerna överflyttades på de nyinrättade *arrendenämnderna*. Samtidigt inrättades lantbruksnämnderna, som bl. a. fick övertaga kommissionernas återstående uppgifter. Lantbruksnämnderna trädde också i stället för egnahemsnämnderna.

Det har efter 1943 års beslut förekommit åtskillig kritik av arrende- och vanhävds- lagstiftningen. De förslag som framförts har hittills i regel inte föranlett någon ny lagstiftning förutom den nyss behandlade.

Den fråga som oftast återkommit har varit införandet av en rätt för arrendatorer att *genom inlösningsförfarande bli ägare* till av dem brukade gårdar. Motioner härom förekom vid riksdagarna 1945 (II: 110), 1948 (II: 210), 1950 (I: 168 = II: 212), 1953 (I: 11 = II: 20) och 1956 (I: 460). Yrkandena bemöttes mer eller mindre välvilligt under utskottsbehandlingen men resulterade dock inte någon gång i yrkande från utskott eller riksdag om utredning eller lagändring.

En annan återkommande fråga har varit utvidgningen av *tillämpningsområdet för arrendelagens sociala bestämmelser*. Motioner härom förekom vid riksdagarna 1945 (I: 75 = II: 105) och 1950 (I: 244 = II: 299). 1945 avvisades yrkandet under hänvisning bl. a. till den då pågående utredningen om skärpning av vanhävdslagstiftningen. Yrkandet ledde ej heller 1950 till någon omedelbar åtgärd, men vederbörande utskott (TLU nr 15) fann yrkandet förtjänt av största beaktande. Visserligen kunde det ej anses att

arrendatorer av gårdar över 50 hektar generellt kunde betecknas som en »svagare part», men om utvecklingen skulle visa att den gällande lagen inte var tillräcklig för att skydda arrendatorerna, borde lämpliga åtgärder vidtagas.

Såväl före som efter de tidigare nämnda ändringarna år 1946 och 1947 i vanhävds- lagstiftningen har det i skilda sammanhang framhållits att en ej önskvärd nedgång i *antalet brukningsenheter* inträtt på sina håll. Orsaken hade varit att en del jordägare i påfallande hög grad sammanslagit arrendegårdar med huvudgård eller kvarvarande arrendegårdar. Motioner i denna fråga förekom vid riksdagarna 1945 (I: 75 = II: 105; jfr ALU nr 65) och 1953. I de i samband med frilösningsfrågan redan berörda motionerna I: 11 = II: 20 vid 1953 års riksdag begärdes sålunda en skyndsam utredning med förslag i syfte bl. a. att utvidga den sociala arrendelagstiftningen på ett sådant sätt att dylika sammanslagningar kunde förhindras i de fall då rationaliseringssynpunkter ej kunde åberopas för sammanslagningen. I den vid samma riksdag väckta motionen II: 76 ifrågasattes om inte uppsiktslagen borde överses och kompletteras med en bestämmelse som hindrade en jordägare att kringgå uppsiktslagens syften genom att utarrendera endast åkerjord men undantaga byggnader. Förfarandet praktiserades ofta i syfte att befria jordägaren från skyldigheten att hålla hus och jord i önskvärt skick. Det borde förbjudas, om lantbruksnämnden fann jordbruket bärigt och ansåg att det skulle ha en på detsamma boende brukare. – Utskottet (TLU nr 13/1953) ansåg, att de tre motionerna var förtjänta av viss uppmärksamhet. Eventuella ingripanden – med anledning av det förstnämnda motionsparet – borde emellertid ej sträcka sig längre än till att förhindra särskilt stötande uppsägningar. Under hänvisning bl. a. till en av lantbruksstyrelsen planerad översyn av arrendelagen och uppsiktslagen föreslog utskottet att motionerna skulle lämnas utan åtgärd, vilket också blev riksdagens beslut.

I detta sammanhang erinras också om att 1951 års jordbruksrationaliseringsutredning

den 5 juli 1955 till jordbruksministern avlämnade en »promemoria angående godkännande i vissa fall av arrendeupplåtelse m. m.» (jfr s. 68), Utan att förorda åtgärder i ämnet hade utredningen låtit utarbeta ett utkast till »lag om godkännande i vissa fall av arrendeupplåtelse», som skulle kunna tjäna syftet att hindra en ej önskvärd sammanslagning av brukningsenheter. Promemorian har remissbehandlats och överlämnats till arrendelagsutredningen.

Lantbruksstyrelsen avlämnade den 11 december 1956 till jordbruksministern ett betänkande med förslag till ändringar i 1947 års uppsiktslag (SOU 1956: 62; jfr s. 68).

Svenska landsbygdens ungdomsförbund gjorde den 13 december 1956 en framställning till jordbruksministern om lagstiftning i syfte att skapa bättre skydd mot sammanslagning av bärkraftiga arrendegårdar samt mot indragning av bärkraftiga arrendegårdar till huvudgård (jfr s. 68). Skrivelsen, som varit föremål för begränsad remissbehandling, har överlämnats till utredningen.

Frågor berörande sammanslagning och indragning av arrendegårdar har också varit föremål för interpellationer och frågor i riksdagen.⁷

Åtskilliga *enstaka bestämmelser i arrendelagen* och särskilt de sociala bestämmelserna har tagits upp under de år som gått sedan 1943. I motioner till 1945 års riksdag (I: 188 = II: 421) påpekades att lagen om arrendators förköpsrätt gav arrendatorn endast ett illusoriskt skydd. Motionärerna önskade ge 1 och 4 §§ en annan utformning. Utskottet (ALU nr 68) uttalade att åtgärder borde vidtas om tendenser skulle visa sig att försöka kringgå lagen. I enlighet med utskottets förslag lämnades dock motionerna utan åtgärd. – Vid 1945 års riksdag förelåg också motionsyrkande (II: 324) om ändring till arrendatorns fördel av 10, 45, 59 och 61 §§ arrendelagen. Efter avstyrkande av utskottet (ALU nr 66) lämnades även denna motion utan åtgärd. – Vid 1947 års riksdag föreslogs med utgångspunkt från rättsfallet SvJT 1946 rf s. 88 i motion (II: 172) en viss utvidgning av vad som enligt 54 § arrendelagen vore att anse som ändring av villkor.

Ändringar föreslogs också i 52 och 53 §§. Motionen rönt en förstående behandling i utskottet (ALU nr 18), som dock ansåg att ytterligare erfarenheter borde göras innan lagen ändrades. Riksdagen instämde. – Ett av högsta domstolen meddelat avgörande (NJA 1951 C 402) föranledde vid 1952 års riksdag motionerna I: 68 = II: 97, vari yrkades att uttrycket »mindre reparation» i 59 § arrendelagen måtte givas en exaktare innebörd. Motionerna tog också upp den s. k. slitningsprincipen till kritik. Utskottet (TLU nr 18) ansåg att man borde avvakta utvecklingen i praxis. Motionerna föranledde inte någon riksdagens åtgärd.

RLF upptog i sin tidigare omnämnda framställning den 16 juni 1952 åtskilliga punkter i arrendelagen till kritisk granskning. Det gällde reglerna om syn, arrendators rätt till ersättning för förbättringar, tillämpningsområdet för arrendelagens sociala bestämmelser och förfarandet vid brytande av optionsrätt enligt 53 § arrendelagen.

Lantbruksstyrelsen har i skrivelser den 25 november 1953 till Kungl. Maj:t och den 7 januari 1955 till jordbruksministern föreslagit ändringar i arrendelagen. Den första skrivelsen, som remissbehandlats, avsåg en förstärkning av arrendators optionsrätt. I den andra förordade styrelsen en liberalisering av reglerna om jordägarens byggnads- och underhållsskyldighet vid sociala arrenden och föreslog en grundlig och förutsättningslös utredning i fråga om arrendeparternas rättigheter vid sociala arrenden. Båda framställningarna (jfr s. 68) har överlämnats till utredningen.

Minskningen i antalet brukningsenheter och önskemålet om en friköpsrätt för arrendatorer var utgångspunkten för motioner (I: 460 = II: 594) vid 1956 års riksdag. Utskottet (TLU nr 8) fann motionärernas motiv beaktansvärda men rekommenderade en mindre genomgripande modernisering av arrendelagens sociala bestämmelser. På utskottets förslag begärde riksdagen (skr. 154) där-

⁷ 1944 I: 32: 50, I: 33: 16; 1951 I: 10: 128, I: 15: 9; 1954 II: 3: 5.

för att den gällande arrendelagstiftningen i lämpligt sammanhang gjordes till föremål för översyn. – Frågor sammanhängande med synen, slitningsbristernas behandling och rätten till nedsättning i arrendet vid missväxt behandlades också i motioner till 1959 års riksdag (I: 41 = II: 50). I detta riksdagsärende, som närmare behandlas i femte kapitlet (avsnitt IV), uttalade utskottet (TLU nr 7) och riksdagen att även dessa spörsmål borde närmare undersökas i samband med den ifrågasatta allmänna översynen av arrendelagstiftningen (skr. 128). Också nu nämnda framställningar från 1956 och 1959 års riksdagar har överlämnats till utredningen (jfr s. 68).

Under den tid som gått sedan arrendelagsutredningen tillsattes har en tydlig omsvängning ägt rum i den allmänna opinionens inställning till arrende som underlag för jordbrukarens markdisposition. Denna förändrade inställning har tydligast kommit till synes i 1960 års *jordbruksutrednings* betänkande Den framtida jordbrukspolitiken och de remissyttranden och den allmänna diskussion kring hithörande frågor som i samband därmed förekommit.⁸ En sammanfattning av jordbruksutredningens syn på arrendefrågorna återfinns i arrendelagsutredningens remissyttrande över betänkandet. Yttrandet jämte bilaga fogas såsom *bilaga 1* till detta betänkande.

III. Huvuddragen av den gällande arrenderätten

1. Arrendelagstiftningens systematik

Av historiken torde ha framgått *dels* att en strävan hos statsmakten sedan lång tid varit att på arrenderättens område ha en relativt fullständig reglering i lag av arrenderarternas rättsförhållande, *dels* att arrenderätten sådan den är i dag inte är någon enhetlig och konsekvent genomtänkt lagstiftningsprodukt. De gällande reglerna har tillkommit vid skilda tidpunkter och under ganska olika yttre förutsättningar. Den svaghet från systematisk synpunkt som ligger häri uppvägs av att arrenderättens utveckling präglats av

en påfallande kontinuitet, vilket bidragit till att i varje fall huvuddragen av lagstiftningen erhållit en stark förankring i rättsmedvetandet hos de därav berörda. Arrendelagen överensstämmer med vedertagen svensk lagstiftningstradition även däri att lagtexten ej innehåller några programförklaringar eller andra upplysningar om lagstiftarens avsikter. I fråga om bestämmelser som tillkommit under det sista århundradet kan upplysning därom i regel erhållas från förarbetena, men beträffande sådana delar av lagen som står kvar sedan äldre tider är det mången gång svårt att med full tydlighet ange vilket praktiskt syfte som i dag skall anses bära upp ett dylikt lagrum. Svårigheterna ökar därför att några av de äldsta och betydelsefullaste bestämmelserna övertagits från fiskaliskt betingade författningar härrörande från århundradena före 1734 års lag. Mot bakgrunden av det hittills sagda och som en inledning till den följande redogörelsen för utredningens överväganden och förslag skall en kort redogörelse här lämnas för *huvuddragen* i den gällande rätten.

Författningsmässigt präglas arrenderätten – och då närmast jordbruksarrendet – av dels en förhållandevis omfattande legal reglering, dels en långt driven kategoriklyvning med skilda regler för olika typer av arrende. Den grundläggande författningen är nyttjanderättslagen (1 och 2 kap.). Dess bestämmelser gäller – i större eller mindre utsträckning – för alla arrenden. Redan inom nyttjanderättslagen påträffas en betydande kategoriklyvning. Denna blir emellertid än mera påtaglig genom förekomsten av den omfattande publika arrendelagstiftningen, som inom sig rymmer inte blott administrativa utan även rent civilrättsliga regler för denna mycket betydelsefulla sektor av arrendemarknaden.

Inom *arrendelagen*, som är den vedertagna beteckningen för 2 kap. nyttjanderättslagen, påträffas huvudkategorierna jordbruksarrende (1–69 §§), lägenhetsarrende

⁸ SOU 1966: 30, 31, 1967: 7. Jfr prop. 1967: 95 o. jordbruksutskottet 1967 nr 25.

(70 §), bostadsarrende (71–82 §§) och anläggningsarrende (83–89 §§). Jordbruksarrende i sin tur är antingen *socialt* (»särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden»; 49–69 §§) eller icke-socialt (»vanligt arrende» 1–48 §§).¹ Bland de sociala arrendena finns flera underavdelningar. En sådan är den som tidigare erhållit beteckningen *halvsociala arrenden* (49 § st. 2 AL), dvs. »huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe», vilka av lagen utrustats med vissa men ej alla de rättigheter som medföljer de »helsociala» arrendena. Inom den »sociala» delen av lagen intar jordägare som är enskild person eller fideikommissinnehavare i visst avseende en i förhållande till övriga jordägare gynnad ställning. Det gäller arrendators rätt till arrendenedsättning vid missväxt (49 § st. 3 AL).

I fråga om det sakliga innehållet hos de bestämmelser som gäller för de olika kategorierna inom arrendelagen utmärks *lagenthetsarrendet* av en i förhållande till övriga arrendekategorier knapphändig reglering. Endast ett fåtal paragrafer är tvingande (exv. 6 § st. 1, 36–38, 45–47 §§ och 70 § st. 5).²

Beträffande *de vanliga jordbruksarrendena* utmärks lagen av en målmedveten strävan till koncentration på de väsentligaste punkterna i rättsförhållandet. Lagen gör ej anspråk på att lösa alla uppkommande problem.³ Några tvingande lagbud finnes, men i det stora hela bygger lagen på avtalsfrihetens princip. Lagens bestämmelser för *de sociala jordbruksarrendena* utmärks ej heller av någon strävan efter fullständig reglering. Lagen behandlar emellertid här ingående åtskilliga ämnen som endast ofullständigt behandlas i lagens allmänna del, t. ex. byggnadsskyldigheten. Den sociala arrendelagstiftningen innehåller *dels* (i 49–69 §§) bestämmelser som ej äger motsvarighet i den allmänna delen av arrendelagen, *dels* ett betydande antal regler, som vid vanliga jordbruksarrenden är dispositiva men vid sociala jordbruksarrenden (genom hänvisning i 65 § st. 2) gjorts tvingande. I själva verket är det just den genomgående (undan-

tag: 62 §) förekomsten av tvingande regler som skapar den principiella olikheten mellan reglerna för sociala och vanliga jordbruksarrenden.

Inom *den publika arrendelagstiftningen* möter en mera komplicerad systematik. Vissa huvuddrag i denna har berörts i historiken. Utmärkande för alla de författningar som gemensamt bildar den publika arrendelagstiftningen är att inte någon av dessa författningar kan sägas vara fullständig i den meningen att den – inom sitt område – helt ersätter arrendelagen. Denna äger således en betydande supplerande giltighet inom det publika området. Såvitt utredningen kunnat finna står det publika författningsmaterialet ej i något fall i direkt strid mot någon av de tvingande bestämmelserna i arrendelagens allmänna del. Därest så skulle vara fallet torde frågan vara att bedöma så, att om den publika författningen tillkommit i den för »allmän civil- och kriminallag» föreskrivna ordningen – vilket i viss utsträckning skett med exv. ecklesiastiska boställsordningen – specialförfattningen får anses äga vitsord framför arrendelagen. Skulle däremot en från arrendelagens tvingande bestämmelser avvikande regel påträffas i annan publik författning, torde arrendelagen anses böra äga företräde i allt fall gentemot jordägaren. En mellanställning mellan rent administrativa författningar som KS 29/6 1945 eller KS 15/11 1945 och exv. boställsordningen intager KF 22/6 1934, som tillkommit (och ändrats) genom beslut av Kungl. Maj:t och riksdagen gemensamt utan att fördenskull ordningen för antagande av civillag följts. Skulle i sistnämnda författning påträffas någon mot arrendelagens tvingande bestämmelser stridande regel, synes ej heller råda någon tvekan om att förordningen på sätt

¹ Den sistnämnda gruppen brukar ibland också kallas allmänna arrenden. På grund av risken att uttrycket förväxlas med publika arrenden används det inte i denna framställning.

² I de år 1968 antagna bestämmelserna för bostads- och anläggningsarrende finns ett betydande antal tvingande bestämmelser.

³ Jfr NJA II 1928 s. 8.

nyss angivits viker för arrendelagen.⁴ Den publika arrendelagstiftningen gäller ej för alla utarrenderingar från offentligrättsliga subjekt. Inom såväl kronans, kyrkans som kommunernas förvaltningsområden finns egendomar, för vilka inga särskilda författningar eller bestämmelser givits angående upplåtelsen. I dylika fall gäller enbart de allmänna bestämmelserna i arrendelagen om jordbruksarrende och lägenhetsarrende. De eljest gällande reglerna om maximitid för nyttjanderätt gäller dock ej, när upplåtelsen görs av kronan (1 kap. 8 § NJL). Eftersom arrendelagens sociala bestämmelser endast gäller för de i 49 § uppräknade enskilda jordägarna, gäller de sociala bestämmelserna i princip inte på det publika området. 1946 års kommunala arrendelag har emellertid – med några undantagsbestämmelser – utvidgat de sociala bestämmelserna till en stor del av kommunernas arrenden. En i princip likartad metod har tillämpats inom boställsordningens giltighetsområde. Där gäller *dels* vissa regler, som påkallats av den ekle-siastiska boställsförvaltningens särskilda karaktär, *dels* – på grund av hänvisning till arrendelagen – vissa av reglerna i arrendelagen (inklusive dess sociala del) mer eller mindre oförändrade. Emellertid stadgar boställsordningen dessutom att »i övrigt vad i allmän lag stadgas till reglerande av jordägares och nyttjanderättshavares rättigheter och skyldigheter», dvs. i första hand arrendelagen, skall gälla *med tvingande verkan* (26 § st. 1). Detsamma har ansetts böra gälla inom området för KF 22/6 1934. I flertalet av de författningar som tillsammans bildar den publika arrendelagstiftningen påträffas en mängd bestämmelser, som inte direkt rör det civilrättsliga förhållandet mellan jordägare och arrendator utan är av instruktionsstyp. I en del fall har dessa instruktioner mycket stor betydelse för arrendatorn, t. ex. reglerna om optionsrätt. Jordägarens skyldighet att till arrendatorn »hembjuda» rätten till nytt arrende säkras – utanför 1946 års kommunala arrendelag – genom instruktioner om att hembud i vissa situationer skall ske.

Även om sålunda de sociala bestämmel-

serna i arrendelagen, med nyss nämnda undantag för en del kommunala arrenden, inte gäller inom den publika sektorn, har dock som framgår av historiken i detta kapitel och i femte kapitlet åtskilligt av den sociala lagstiftningens principer upptagits i de publika arrendeförfattningarna. Detta har emellertid skett tämligen planlöst i det att *en* författning upptagit vissa av de sociala bestämmelserna, *en annan* upptagit delvis andra bestämmelser, medan återigen några av dessa bestämmelser ej i något fall påträffas inom den publika sektorn.

Tagen som en totalitet präglas den publika arrendelagstiftningen av bristande systematik både inom sitt eget område och i relation till arrendelagen. Mot den sålunda tecknade bakgrunden skall huvudinnehållet i arrendelagens regler om jordbruksarrende refereras. För detaljerna hänvisas till lagtexterna och övriga gängse rättskällor, även om till den följande redogörelsen – framför allt i sjätte kapitlet.

2. Vanliga jordbruksarrenden

Avtal om arrende liksom ändring däri kräver *skriftlig form* (1 §). Försummas det blir avtalet ej att bedöma vare sig som arrende eller som »nyttjanderätt» enligt 1 kap. nyttjanderättslagen utan det blir ogiltigt, med den begränsningen att brukaren har rätt till skadestånd, om han tillträtt och det ej berott på honom att kontrakt ej skrivits.¹

Tiden för den genom ett visst avtal tillkomna upplåtelsen får ej vara längre än 50 år på landet och 25 år i stad (1 kap. 1 § NJL). Regeln är tvingande, eljest föreligger avtalsfrihet beträffande arrendetiden förutsatt att denna är fixerad till bestämd tid eller arrendatorns livstid. Arrende »tills vidare» eller »på uppsägning» är ej giltigt utan skall anses vara ingånget på fem år (2 § st. 1 och 3 § AL). När en avtalsperiod är slut, åligger det arrendatorn att flytta utan uppsägning eller särskild anmaning.

⁴ Malmgren, Sveriges grundlagar, RF § 77 not. 5, jfr § 59 not 1 slutet.

¹ Almén och Eklund, Lagen om avtal, 1963, s. 102.

Det är då förutsatt att kontraktet saknar bestämmelser om förlängning eller att avtal därom eljest ej träffats. Sitter arrendatorn kvar och fortsätter han med brukandet trots skyldigheten att flytta, inträder emellertid rätt för honom till »tyst förlängning» för en period av fem år, om jordägaren under en tvåmånadersperiod underlåter att protestera (2 § st. 2).

För att arrendatorn alltid skall kunna överblicka avtalets innebörd och för att jordägaren inte skall otillbörligt utnyttja arrendatorn, skall vederlaget för arrenderätten – legan eller arrendet – alltid vara utsatt i pengar (6 § st. 1; tvingande). Det är således inte giltigt att bestämma arrendet i arbete eller persedlar. Däremot möter ej hinder att låta det i pengar bestämda arrendet variera efter en index eller efter annan grund som parterna överenskommit. Arrendet skall betalas årligen om ej annat avtalats (6 § st. 2). Det är ej förbjudet för parterna att överenskomma att arrendatorn skall utföra *arbete* åt jordägaren. Bortsett från tjänster av ringa betydelse är dock avtalsfriheten härvid i betydande stycken begränsad genom tvingande bestämmelser (48 §). Sålunda skall arbetsåtagandet vara till sin storlek bestämt. Föreskriver ej kontraktet, när arbetet skall fullgöras, skall det i möjligaste mån fördelas jämnt på årets veckor. Arrendatorn skall alltid i god tid underrättas om när arbete skall fullgöras. Skall det fullgöras efter tillsägelse åtnjuter han två dagars varsel; ej heller får arrendatorn därigenom hindras i sitt eget jordbruk. Arrendatorn får ej förbjudas att arbeta åt annan än jordägaren (45 §). Ersättning för arbete skall alltid utgå efter ortens pris (46 §). Tillhandahåller jordägaren ej arbete enligt kontraktet, kan arrendatorn säga upp avtalet och även kräva skadestånd (47 §).

Eftersom avtal om jordbruksarrende, i varje fall från jordägarens synpunkt, är ett i hög grad personligt avtal, får arrendatorn inte sätta en annan arrendator i sitt ställe (8 § st. 1; ej tvingande). Undantag från detta förbud mot substitution medges – under iakttagande av vissa formaliteter – *dels* i det fall att kontraktet är slutet på tio år eller

mer, *dels* – oavsett kontraktstiden – då arrendatorn dör (8 § st. 2, 9 § st. 1; ej tvingande). *Arrendatorns död* påverkar eljest ej ett på viss tid slutet arrendeavtal. Ingendera parten äger rätt att under återopande av denna händelse säga upp kontraktet (9 § st. 1; ej tvingande). Inte heller *jordägarens död* påverkar rättsförhållandet. Denna regel får emellertid anses vara tvingande (3 §; undantag: 1 kap. 9 § NJL).² Detsamma gäller om den betydelsefulla regeln att *överlåtelse av äganderätten* efter arrendatorns tillträde ej inverkar på arrenderätten (28 §; jfr 3 §). Liksom arrendatorn ej får överlåta arrendet, får han ej heller själv utarrendera arrendestället (*underarrende, sublokation*). Dock är det honom medgivet att göra sådana smärre nyttjanderättsupplåtelse som kan ske utan men för jordägaren, t. ex. att hyra ut rum till bostad (7 §; ej tvingande).

De delar av arrendelagen som föranleder de flesta tvisterna och den livligaste diskussionen torde vara bestämmelserna om *arrendeställets skick*. Utredningen kommer att utförligt uppehålla sig vid dessa bestämmelser främst i motiveringen till 8 kap. 10 och 15 §§ NyaJB, varför de här endast summariskt redovisas. Arrendelagen befattar sig inte med arrendeställets skick, när arrendatorn tillträder (undantag: arbetarbostad; 14 § st. 3). Ingen påföljd enligt arrendelagen drabbar en jordägare som utarrenderar en förfallen gård. Lagens – icke uttalade – huvudregel lyder: Vad arrendatorn på tillträdesdagen mottagit skall han på avträdesdagen återställa i värdemässigt samma skick, varken bättre eller sämre. Jordan skall dock alltid väl hävdas. För den finns således en skyldighet att förbättra, om den vid tillträdet är vanhävdad. I övrigt skall arrendestället hållas »vid like». – Är arrendestället vid avträdet i sämre skick än vid tillträdet blir arrendatorn ersättningskyldig för försämringen. Är arrendestället däremot i bättre skick vid avträdet, blir jordägaren ersättningskyldig *dels* högst intill beloppet av tillträdesbristernas summa, *dels* för vissa i lagen särskilt angivna ersättningsgrundande för-

² Skarstedt m. fl., 1946, s. 91.

bättringsarbeten, varibland främst bör nämnas täckdikning och annan jordförbättring (10 § st. 1, 17, 18 §§; ej tvingande). I vissa fall kan rätt till ersättning för förbättringar inträda redan före avträdet. I fråga om andra arrendeställets »tillhörigheter» än jorden ålägger lagen arrendatorn att vårda och underhålla. Om trots detta behov uppkommer av nybyggnad, regleras detta ej av lagen annat än för viss undantagsfall, nämligen vid skada genom »våld eller annorledes» och beträffande lantarbetarbostäder. Skyldigheten att i dessa fall uppföra ny byggnad har i princip lagts på jordägaren (14 § st. 3, tvingande; 15 § st. 1, ej tvingande). Om arrendatorn ersätter ett gammalt hus med ett nytt, är han berättigad att avräkna tillträdesbristen på det gamla huset mot avträdesbristen på det nya (16 §, tvingande).

De ersättningar som kan utgå till följd av att arrendestället under tiden mellan tillträdet och avträdet förbättrats eller försämrats förutsätter att skicket vid de båda tillfällena kan jämföras. Den metod för skickets fastställande som lagen i första hand anvisar är syn av opartiska personer, ofta kallad »laga syn». Parterna har dock frihet att avtala om skicket eller att bestämma detta på annat sätt än genom laga syn (10 § st. 2). Det är också medgivet att genom »fri bevisning» styrka skicket vid tillträde eller avträde, dock med det undantaget att, om laga syn hållits och förblivit oklandrad, bevisning på annat sätt ej medgives (13 §). Trots att synen ej är obligatorisk intar den sedan gammalt en central ställning i arrenderätten. Synens betydelse har också ökat på grund av de särskilda befogenheter som vid sociala arrenden tillagts synemännen. De talrika rättsfrågor som sammanhänger med synen kommer att behandlas i motiveeringen till 8 kap. 10–14 §§ NyaJB.

Har arrendatorn uppfört egna hus på arrendestället (»överloppshus») eller har han där gjort andra jämförbara investeringar, och finns de kvar vid avträdet, får han ej bortföra dem utan att först hembjuda dem till jordägaren (18 §; ej tvingande). *Gödsel* och *stråfoder* får arrendatorn ej föra bort

från arrendestället (19 §; ej tvingande). Med arrenderätten följer rätt att *nyodla* samt att *fiska* och *jaga* (20 § st. 1 o. 2, 21 § AL, 25 § fiskerättslagen, 7 § st. 2 jaktlagen, samtliga inte tvingande). Arrendatorn får däremot inte taga torv, nyttja skogen, bränna jord eller svedja och inte heller *avhända* arrendestället något annat som ej ingår i den årliga avkastningen, t. ex. grus (20 §; ej tvingande). – Skyldighet att betala *skatt* eller fullgöra »allmän tunga», som enligt lag skall utgöras av jordägaren, får denne ej överflytta på arrendatorn (23 §; tvingande).

I arrendelagens obligationsrättsliga del regleras närmare rättsverkningarna av att *avtalsförutsättningarna ändras*. 25 § behandlar fallet att arrendeställets areal visar sig vara mindre än som uppgivits. 26 § avser det fallet att arealen minskas genom naturhändelse eller att arrendatorn förlorar sin rätt på grund av företräde för annat rättsförvärv. 27 § behandlar situationen, då arrenderätten genom lantmåteriförrättning eller dylikt minskar eller ökar i värde. Ingen av dessa paragrafer är tvingande. I denna del av lagen behandlas vidare ny fastighetsägars rättigheter (30 §) och skyldigheter (31 §) i förhållande till arrendatorn även som verkningarna av att fastigheten utmätes (32 § st. 1), att jordägaren eller arrendatorn försättes i konkurs (32 § st. 2, 33 §) eller att ställd pant eller borgen försämrats (34 §). Bestämmelserna är ej tvingande.

Av lagens förbud mot arrende »på uppsägning» följer att jordägaren ej kan *återtaga arrendestället* i andra fall än lagen särskilt anger. Fallen är följande: 1. Arrendestället överlåtes utan förbehåll om arrenderättens bestånd och arrendatorn har ej tillträtt och avtalet har ej in-tecknats (1 kap. 3 § NJL; 28 § AL). 2. Änkan efter en livstidsarrendator, vars äktenskap med henne ingåtts före arrendeavtalet, gifter om sig (9 § st. 2). 3. Jordägaren har vid förrättning för lantmåteri, torrläggning eller byggande av enskild väg ålagts utgiva ersättning för åtgärder, som medfört att arrendestället förbättrats, och arrendatorn vägrar att betala högre arrende (27 § st. 2). 4. Arrendatorn försättes i konkurs (33 § st. 2). 5. Av ar-

rendatorn lämnad säkerhet försämrats och ny sådan ställes ej inom viss tid (34 §). 6. Arrendatorn överger arrendestället och lämnar det obrukat eller utan vård (35 §). 7. Maximitiden överskrides (4 §). 8. Arrenderätten förverkas på grund av något av de skäl som anges i 36 §. Lagen nämner i 36 § i nio punkter olika fall av försummelse från arrendatorns sida som medför att arrenderätten förverkas. Denna katalog får parterna själva ej fritt utvidga i kontraktet eller annorledes. För förverkande krävs att arrendatorns försummelse ej är av endast ringa betydelse.

Arrendeställets återtagande skall föregås av uppsägning (undantag: fallen 1 och 6 ovan samt övriga fall, där arrendatorn ej har arrendestället i sin besittning). Huru vid uppsägning skall tillgå är ingående reglerat (38 §; tvingande). Sker uppsägning av annan orsak än arrenderättens förverkande äger arrendatorn alltid rätt till sex månaders uppsägningstid (39 §; tvingande). Han är sedan skyldig att avflytta på den fardag (den 14 mars; 5 §; ej tvingande) som följer närmast efter sexmånadersfristens utgång. Detsamma gäller, då ett livstidsarrende upphör; uppsägning erfordras då ej. – Är arrenderätten förverkad är arrendatorn skyldig att avflytta senast på nästa fardag. Dock äger domstol och överexekutor befogenhet att bestämma tidigare avflyttningsdag (39 §).

Krav som grundar sig på arrendeavtal preskriberas inom två år »från det avtalet upphörde att gälla». För preskriptionsavbrott krävs här talans anhängiggörande, dvs. stämning till domstol. Klander av avträdessyn kan förlänga preskriptionstidens begynnelsetermin till den dag då lagakraftägande dom i klanderrättegången föreligger (41 §; ej tvingande). – Flyttar arrendatorn utan att göra rätt för sig, äger jordägaren *retentionsrätt* såväl i arrendatorns egen egendom i den mån den finns på arrendestället, som i sådana lösören som arrendatorn – enligt kontrakt – fått hyra av jordägaren (42 §; ej tvingande). – Tvister mellan jordägare och arrendator kan liksom andra tvister, som kan avgöras genom förlikning, hänskjutas till avgörande i enlig-

het med lagen om *skiljemän*. Den begränsningen i skiljemännens kompetens gäller dock, att de ej äger befogenhet att avgöra fråga om arrendators rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället (43 §; tvingande).

3. Sociala jordbruksarrenden

I avsnittet Arrendelagstiftningens systematik har pekats på vissa principer som är utmärkande för den gällande sociala arrendelagstiftningen. Eftersom denna *dels* nästan genomgående består av tvingande regler, *dels* i betydande utsträckning lägger ett större ansvar på jordägaren än arrendelagen i övrigt, har man funnit det angeläget att göra gränsen så tydlig som möjligt. Lagen räknar upp de kategorier arrenden som är sociala (49 §). De som ej medtagits i uppräknningen är vanliga eller publika arrenden. Den metod för gränsdragningen som använts hänför sig *dels* till storleken på arrendestället, *dels* till jordägarens person. Arrendatorns person är däremot utan betydelse för kategoribestämningen. Intet hindrar sålunda att ett aktiebolag eller en kommun är social arrendator.¹

De sociala bestämmelserna kan ej i något fall gälla för arrenden av brukningsenheter med mer än 50 hektar odlad jord. Ser man endast till arealen kan eljest alla andra jordbruksarrenden vara sociala, oavsett hur små de är. En del av de sociala arrendena är dock utrustade med endast vissa av de sociala förmånerna. Dessa s. k. halvsociala arrenden påträffas huvudsakligen bland de minsta arrendebruket. De skiljs från övriga sålunda, att »med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggetorp eller annan mindre brukningsdel (huggetarbetsställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärgning» (49 § st. 2). Vid de halvsociala arrendena föreligger ej rätt till minimitid, options-

¹ NJA II 1957 s. 236.

rätt, förköpsrätt eller legoreglering genom opartiskt organ.

Arrendelagens sociala bestämmelser gäller vidare endast för vissa jordägarekategorier. Dessa kan indelas i två huvudgrupper: å ena sidan jordägare, vilkas samtliga arrendeställen (»brukningsdelar») inom arealgränsen är att anse som sociala arrenden (*jordägarekategori A*), å andra sidan jordägare, för vilka de sociala bestämmelserna gäller endast i fråga om undergårdar (»gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård») men icke för huvudgård (*jordägarekategori B*). Kategori A utgöres av: 1. bolag, förening, stiftelse, häradsallmänning och allmänningsskog, 2. »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 som en fastighet». Kategori B utgöres av: enskild person och innehavare av fastighetsfideikommiss i den mån de inte kan inrangeras i den tidigare omnämnda kategorin A: 2. – Den materiella rätten är densamma för kategorierna A och B med det enda undantaget att arrendatorer under kategori A (men ej under B) har rätt till arrendenedsättning vid missväxt (49 § st. 3, 58 § st. 2). Åtskilliga problem är knutna just till gränsdragningen mellan sociala och vanliga arrenden.

Vad som i materiellt hänseende skiljer ett socialt arrende från ett vanligt är huvudsakligen följande.

Vid upplåtelse som ej sker på arrendatorns livstid gäller en *minsta upplåtelse*tid av fem år. Det är ej giltigt att avtala att arrendet skall upphöra vid arrendatorns död (65 § st. 1). Den rätt till *substitution* som i vissa fall föreligger enligt arrendelagens allmänna del, gäller vid sociala arrenden med tvingande verkan (8 § st. 2, 9 §, 65 § st. 2). – En social arrendator har *optionsrätt*, dvs. rätt till nytt arrende för en period av fem år med

rätt att efter utgången av nämnda arrendeperiod ånyo erhålla ett nytt arrende för fem år osv. utan begränsning i tiden (51 §). Båda parterna kan bryta optionsrätten i samband med en arrendeperiods utgång. Arrendatorn behöver därvid ej angiva skäl (52 §). Jordägaren kan bryta optionsrätten endast på något av följande skäl: 1. arrendatorn har påtagligen eftersatt sina förpliktelser; 2. jordägaren eller vissa närmare angivna anhöriga till honom önskar taga arrendestället under eget bruk eller 3. arrendatorns kvarsittande måste på grund av särskilda förhållanden anses medföra påtagligt men för jordägaren. Tvist i anledning av jordägarens brytande av optionsrätten handlägges av allmän domstol efter anhängiggörande av arrendatorn. – Lagen kräver att arrendeavgiften vid socialt arrende skall vara till sin storlek bestämd 58 § st. 1). Eljest befattar sig lagen inte vare sig med arrendeavgiftens storlek eller med övriga därmed sammanhängande villkor, när det gäller den första upplåtelsen; annorlunda däremot vid fortsatt (egentligen »nytt») arrende på grund av optionsrätt. Skälet är att optionsrätten lätt skulle kunna göras verkingslös, om full avtalsfrihet här skulle råda. Vid tvist om villkoren för nytt arrende, bestämmes dessa, om skiljeavtal ej föreligger, av arrendenämnden (49 a, 54–56 §§). Lagen innehåller ingen närmare anvisning för arrendenämndens avgörande vid beslut om arrendet och övriga villkor. Arrendenämnden fungerar i ett dylikt ärende som en skiljenämnd, vilket bl. a. innebär att avgörandet i princip inte kan överklagas och att parterna måste betala skiljedomskostnader. Arrendatorn kan dock ej annat än i undantagsfall förpliktas att betala mer än hälften av dessa kostnader. – Den sociale arrendatorn har *förköpsrätt* till den eller de registerfastigheter, som bildar arrendestället, om försäljning sker av fastighet, som »sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet» (57 § AL och lagen om arrendators förköpsrätt).

Ansvaret för *arrendeställets skick* har vid socialt arrende ordnats så att man lagt lagens allmänna bestämmelser om underhålls- och

byggnadsskyldighet samt rätt till nyodling och ersättning för förbättringar i botten och samtidigt gjort dessa bestämmelser tvingande (undantag 18 § st. 3 o. 4 i vad de avser elektrisk anläggning). Därutöver har emellertid skett en viss påbyggnad till arrendatorns förman. I fråga om arrendatorns underhållsskyldighet har den i fråga om arrendeställets nödiga hus begränsats till mindre reparationer. Medan jordägaren vid de vanliga arrendena ej ålagts någon reparationsskyldighet och – bortsett från några undantagsfall – ej heller någon byggnadsskyldighet, skall jordägaren vid socialt arrende inte blott vid tillträdet utan även under arrendetiden svara både för större reparationer och för erforderliga ny- och ombyggnader. I fråga om bostadshus gäller därjämte att det åligger jordägaren att vid tillträdet tillhandahålla dem i sådant skick som överensstämmer med hälsovårdsstadgan. En betydande del av ansvaret för bestämmelsernas efterlevnad har lagen lagt på synemännen. De har i överensstämmelse härmed erhållit befogenhet att föreskriva vad som skall vara nödiga hus samt förelägga jordägaren att inom viss tid avhjälpa brist, för vilken han har att svara. – Arrendatorn kan ej med giltig verkan åläggas att ensam svara för *synekostnaden* (12 § st. 5, 65 § st. 2).

En social arrendator har rätt att bedriva *husbehovsfiske* i den mån fiskerätt tillkommer »den arrenderade jorden» (63 §). För sociala arrendatorer i de norra delarna av landet gäller en ovillkorlig rätt till *skogsfång* för husbehov och *mulbete* icke blott på själva arrendestället utan i vissa fall också på annan mark som tillhör jordägaren. Jordägarrens skyldighet att tillhandahålla mulbete är dock begränsad till den fastighet, varå arrendestället är beläget (64 §).

Vissa dömande och administrativa funktioner i fråga om sociala arrenden åvilar *arrendenämnderna*. I regel sammanfaller en nämnds verksamhetsområde med ett län. Till ordförande har hittills utsetts domare. Av nämndens två övriga ledamöter skall en vara ägare av jordbruksfastighet och en arrendator av sådan fastighet. Nämndens uppgift att avgöra tvister om villkoren vid arrende,

som förnyas genom optionsrätt, är redan omnämnd (55 §). Nämnden är också behörig att meddela dispens från enstaka eller samtliga tvingande sociala bestämmelser. Beslut om dispens kräver *dels* att arrendeparterna är ense om att begära dispens, *dels* att särskilda omständigheter motiverar beslutet (68 §). Nämndens beslut i dispensärende kan överklagas. Besvärsinstans är länsstyrelsen. – Nämnden är vidare behörig att på begäran av part granska arrendekontrakt och i förekommande fall uttala sig om en kontraktsklausul är ogiltig (66 §). Nämnden är också behörig att medge jordägare undantag från eljest gällande förbud att sälja eller utarrendera arrendestället. Dylikt förbud föreligger, om jordägaren brutit arrendatorns optionsrätt under återopande av att vilja taga arrendestället under eget bruk. Förbudet mot försäljning består under två år från arrendets upphörande. Förbudet mot ny utarrendering upphör efter fem år från det tidigare arrendets upphörande (67 §). För sistnämnda båda typer av beslut (66 och 67 §§) saknas i lagen uttryckliga bestämmelser om överprövning.

KAPITEL 3 Förekomsten av jordbruksarrende

Enligt direktiven bör utredningen för sitt ställningstagande till avvägningen av jordägares och arrendators ömsesidiga rättigheter och skyldigheter bilda sig en uppfattning i frågan om vad som från sociala, samhälls-ekonomiska och jordbruksekonomiska synpunkter är eftersträvansvärt beträffande fördelningen av tillgängliga brukningsenheter mellan arrendejordbruk och jordbruk drivna av ägaren. I detta avsnitt av betänkandet framläggs därför uppgifter avsedda att belysa förekomsten av jordbruksarrende.

I. Nuläget

Jordbruksutredningen räknade med att *antalet brukningsenheter* med minst två hektar åker i det svenska jordbruket enligt då (hösten 1965) senast tillgängliga uppgifter var ca 200 000.¹ 1966 års jordbruksräkning (s. 138) anger antalet sådana brukningsenheter till 186 267. Av dessa brukades 121 938 (65,4 %) av ägaren och 22 122 (11,9 %) av arrendator. Återstoden 42 207 (22,7 %) utgjordes av »blandbruk», dvs. brukningsenheter som brukaren disponerar till en del med äganderätt och till återstoden med arrenderätt. Inom de flesta blandbruk dominerar den av brukaren *ägda* jorden. Av de 41 722 blandbruken (enligt 1961 års jordbruksräkning) utgjordes cirka 32 500 (78 %) av sådana brukningsenheter där hälften eller mer av åkerarealen innehades av brukaren med äganderätt. Jfr bilaga 4.

Om man som *egentliga arrendegårdar* betecknar *dels* alla helt arrenderade bruk-

ningsenheter (22 122), *dels* de blandbruk (ca 9 300) där den arrenderade arealen är större än den som brukaren själv äger, utgjorde de egentliga arrendegårdarna år 1966 ca 31 400 (16,9 %) av alla brukningsenheter med mer än två hektar åker.

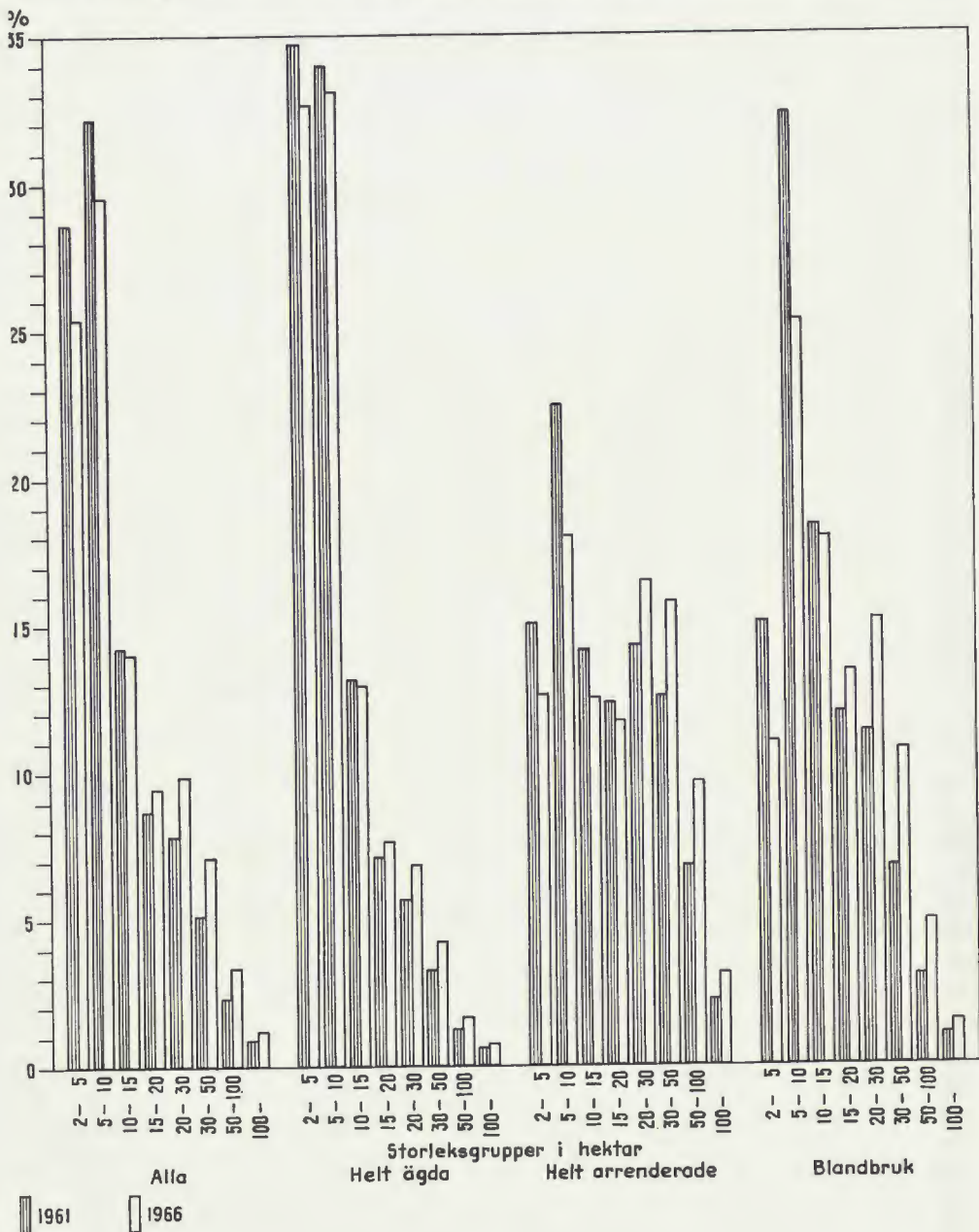
Om man bortser från indelningen i brukningsenheter och enbart ser till *den arrenderade arealen* visar 1966 års jordbruksräkning att av landets hela åkerareal, som utgjorde 3 058 411 hektar, 30,6 procent brukades av arrendatorer. Av den arrenderade jorden belöpte 615 157 hektar på de helt arrenderade brukningsenheterna. Det är således endast två tredjedelar (65,7 %) av den arrenderade arealen som belöper på de helt arrenderade brukningsenheterna. Den återstående tredjedelen ingår i blandbruk.

Genomsnittsarealen åker för alla här nämnda typer av brukningsenheter var 16,4 hektar. För skilda brukningsformer var genomsnittsarealen per brukningsenhet: för helt ägda 12,8 hektar, för helt arrenderade 27,8 hektar och för blandbruken 21,0 hektar. De helt arrenderade brukningsenheterna hade således en genomsnittsareal som var mer än dubbelt så stor som de rena ägarebruken. Den typiska »blandbruksgården» består av 7,6 hektar arrenderad jord och 13,4 hektar som brukaren själv äger. Se vidare *tabellerna 1 och 2*.

Arrendefrekvensen växlar betydligt inom landets olika delar. *Tabell 3* visar variationerna mellan länen i absoluta tal. Det fram-

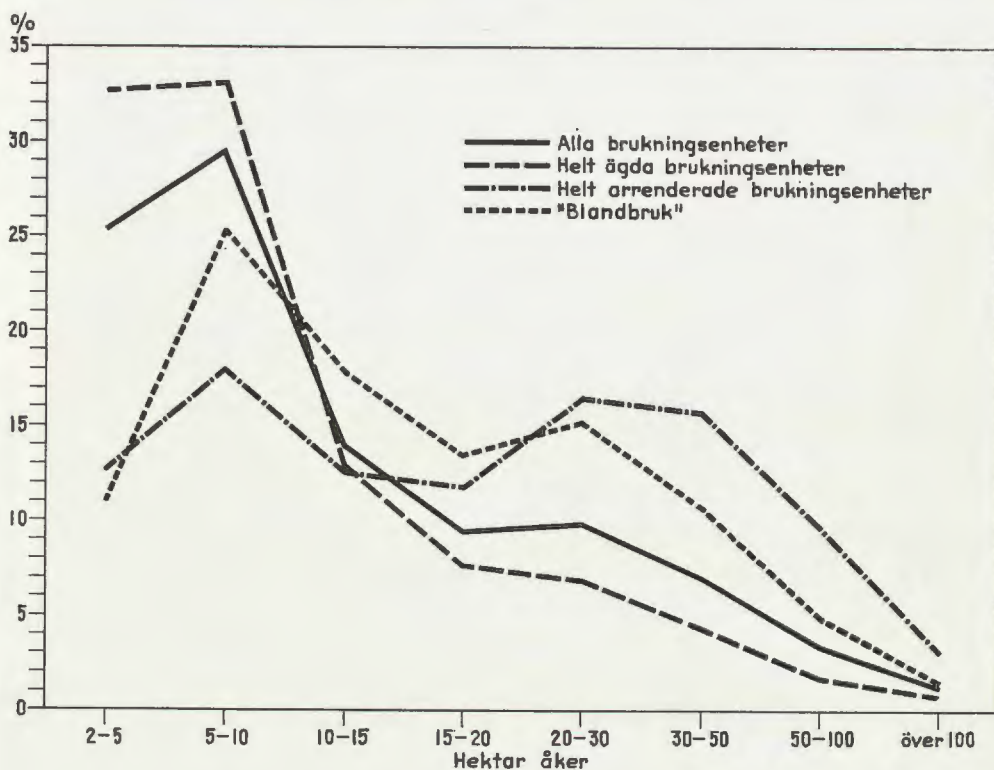
¹ SOU 1966: 30 s. 76.

Tabell 1. Procentuell fördelning 1961 och 1966 av antalet brukningsenheter (över 2 hektar) med hänsyn till storleksgrupper inom följande kategorier: a) alla brukningsenheter, b) helt ägda brukningsenheter, c) helt arrenderade brukningsenheter, d) blandbruk. Antalet brukningsenheter inom varje grupp antages vara 100. Källa: Jordbruksräkningarna



Tabell 2. Brukningsenheternas procentuella fördelning på storleksklasser inom skilda grupper av markdisposition

Antalet brukningsenheter inom varje grupp antages vara 100. Jfr tabell 1. Källa: Jordbruksräkningen 1966



går därav att de flesta helt arrenderade brukningsenheterna fanns i Östergötlands (2 475 st.) och Malmöhus län (2 267 st.). Den största arealen arrenderad åkerjord fanns också i Malmöhus län (107 296 hektar) och Östergötlands län (98 133 hektar). De flesta blandbruken fanns i Älvsborgs län (3 173 st.) och Västerbottens län (2 679 st.). Den största blandbruksarealen fanns i Malmöhus län (71 364 hektar) och Skaraborgs län (70 167 hektar).

Variationen mellan rena ägarebruk, rena arrendebruk och blandbruk, mätt i procent för de skilda länen, framgår av tabell 4. Den högsta frekvensen arrenderad jord fanns i Södermanlands (48,4 %), Stockholms (45,3 %) och Östergötlands (45,3 %) län. Den lägsta i Västerbottens (12,9 %) och Norrbottens län (13,7 %). De - relativt - flesta helt arrenderade brukningsenheterna

fanns i Östergötlands (35,1 %), Södermanlands (34,7 %) och Stockholms (26,4 %) län, medan den lägsta frekvensen i detta fall fanns i Västerbottens (2,5 %) och Västernorrlands (2,8 %) län. Som syns av siffrorna i tabell 4 kol. 5 och 11 följer plats-siffrorna i de båda kolumnerna i stort sett i samma ordning. Blandbruken visar däremot en helt annan men också mera jämn utbredning än de rena arrendebruken. Den - relativt - högsta frekvensen blandbruk räknat i areal fanns i Kopparbergs (47,0 %), Gävleborgs (43,7 %) och Gotlands (41,9 %) län. De - relativt - flesta blandbruken fanns i Kopparbergs län (38,7 %), på Gotland (36,0 %) och i Gävleborgs län (30,8 %).

Statistikens siffror över den arrenderade arealen ger endast ofullständiga uppgifter om brukningsenheternas allmänna struktur. Av landets hela åkerareal var 30,6 procent

Tabell 3. Frekvensen av arrendebruk i absoluta tal i de olika länen Källa: Jordbruksräkningen 1966

Län		Åkerareal i hektar												helt arrenderade brukn.-enheter		blandbruk			
		helt ägda		arrenderade		blandbruk		total		ägd		plats-siffror		arrenderad		plats-siffror		blandbruk	
antalet	plats-siffran	antalet	plats-siffran	antalet	plats-siffran	antalet	plats-siffran	antalet	plats-siffran	hektar	plats-siffran	hektar	plats-siffran	hektar	plats-siffran	hektar	plats-siffran	hektar	plats-siffran
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Stockholms	3 607	23	1 699	23	952	11	116 571	13	63 716	17	52 855	6	39 225	6	34 701	13			
Uppsala	3 793	21	1 794	22	971	10	134 088	9	78 438	12	55 650	5	41 275	5	40 282	8			
Södermanlands	3 963	20	1 677	24	1 374	5	151 599	6	78 268	13	73 331	4	61 039	4	37 511	11			
Östergötlands	7 059	14	3 154	17	2 475	1	216 521	3	118 388	5	98 133	2	79 949	2	50 141	4			
Jönköpings	10 169	7	6 338	8	1 313	6	2 518	4	69 567	14	35 669	12	23 016	10	32 611	16			
Kronobergs	8 219	9	5 667	11	652	15	1 900	11	69 890	20	53 370	20	16 520	17	22 058	19			
Kalmar	7 911	11	4 558	15	1 397	4	1 956	10	149 586	7	97 707	8	36 014	8	42 911	7			
Gotlands	3 632	22	2 131	21	192	23	1 309	18	80 134	17	65 434	16	14 700	19	33 558	14			
Blekinge	3 329	24	2 453	19	168	24	43 527	24	35 517	24	8 010	23	3 089	20	14 301	24			
Kristianstads	10 779	5	7 361	6	1 162	8	2 256	7	145 244	3	48 488	9	29 103	9	54 517	3			
Malmöhus	11 054	4	6 680	7	2 267	2	2 107	9	191 999	2	107 296	1	81 965	1	71 364	1			
Hallands	7 948	10	5 732	10	674	14	1 272	11	100 918	7	26 373	14	16 308	13	31 868	18			
Östergötlands	6 533	16	4 664	14	499	16	73 677	18	57 357	19	16 320	18	8 439	16	21 422	21			
Bohus	14 408	1	9 956	1	1 279	7	171 344	5	132 149	4	39 195	10	21 365	12	48 864	5			
Älvsborgs	13 101	2	8 302	3	2 151	3	282 004	2	194 333	1	87 671	3	62 536	3	70 167	2			
Skaraborgs	10 767	6	7 735	4	815	13	133 643	10	104 565	6	29 078	13	15 612	14	36 511	12			
Värmlands	5 231	18	3 028	18	831	12	123 583	12	84 445	11	39 138	11	22 932	11	44 450	6			
Örebro	4 296	19	2 380	20	973	9	147 867	8	95 112	9	52 755	7	39 068	7	39 864	9			
Västmanlands	5 909	17	3 224	16	395	18	69 117	21	48 628	22	20 489	15	6 986	17	32 478	17			
Kopparbergs	7 484	12	4 737	13	439	17	86 601	16	66 379	15	20 222	16	5 420	18	37 850	10			
Gävleborgs	9 810	8	7 698	5	272	21	71 069	19	59 757	18	11 312	21	2 235	22	22 023	20			
Västernorrlands	6 904	15	5 130	12	329	19	51 659	23	42 261	23	9 398	22	2 628	21	16 521	23			
Jämtlands	12 948	3	9 945	2	324	20	103 879	15	90 449	10	13 430	20	1 854	23	32 705	15			
Västerbottens	7 413	13	5 895	9	218	22	56 498	22	48 767	21	7 731	24	1 238	24	17 222	22			
Norrbottnens	186 267		121 938		22 122		3 058 411		2 122 768		935 643		615 157		885 900				

Anmärkning: Summan av kol. 12 och 14 = kol. 10. Skillnaden mellan kol. 10 och summan av kol. 16 och 18 = åkerarealen för helt ägda brukningsenheter. Endast brukningsenheter med mer än 2 hektar åker medräknade.

Tabell 4. Frekvensen av arrendebruk — mätt i procent — i de olika länen Källa: Jordbruksräkningen 1966

Län	Antal brukningsenheter. Procentuell fördelning															
	helt ägda							helt arrenderade							blandbruk	
	%	plats-siffr	%	plats-siffr	%	plats-siffr	%	plats-siffr	%	plats-siffr	%	plats-siffr	%	plats-siffr	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Stockholms	47,1	22	26,4	3	26,5	5	54,7	22;23	45,3	2;3	33,6	3	29,8	13		
Uppsala	47,3	21	25,6	4	27,1	4	58,5	21	41,5	4	30,8	4	30,0	12		
Södermanlands	42,3	24	34,7	2	23,0	10	51,6	24	48,4	1	40,3	1	24,7	22		
Östergötlands	44,7	23	35,1	1	20,2	19;20	54,7	22;23	45,3	2;3	36,9	2	31,0	24		
Jönköpings	62,3	14	12,9	10	24,8	7	66,1	17	33,9	8	21,9	9	23,2	9;10		
Kronobergs	69,0	10	7,9	14	23,1	9	76,4	12	23,6	13	12,4	14	31,6	7		
Kalmar	57,6	18	17,7	7	24,7	8	65,3	18	34,7	7	24,1	7	28,7	15		
Gotlands	58,7	16	5,3	19	36,0	2	81,7	5	18,3	20	6,5	19	41,9	3		
Blekinge	73,7	5	5,0	20	21,3	13	81,6	6	18,4	19	7,1	18	32,9	5		
Kristianstads	68,3	11	10,8	11	20,9	15;16	75,0	13	25,0	12	15,0	11	28,1	17		
Malmöhus	60,4	15	20,5	6	19,1	22	64,2	20	35,8	5	27,4	5	23,8	23		
Hallands	72,1	6	8,5	13	19,4	21	79,3	7	20,7	18	12,8	12	25,0	20		
Göteborgs och Bohus	71,4	8	7,6	15;16	21,0	14	77,8	9	22,2	16	11,5	16	29,1	14		
Älvsborgs	69,1	9	8,9	12	22,0	11;12	77,1	10	22,9	15	12,5	13	28,5	10		
Skaraborgs	63,4	12	16,4	8	20,2	19;20	68,9	15	31,1	10	22,2	8	24,9	21		
Värmlands	71,8	7	7,6	15;16	20,6	18	78,2	8	21,8	17	11,7	15	27,3	18		
Örebro	57,9	17	15,9	9	26,2	6	68,3	16	31,7	9	18,6	10	36,0	4		
Västmanlands	55,4	19	22,6	5	22,0	11;12	64,3	19	35,7	6	26,4	6	27,0	19		
Kopparbergs	54,6	20	6,7	17	38,7	1	70,4	14	29,6	11	10,1	17	47,0	1		
Gävleborgs	63,3	13	5,9	18	30,8	3	76,6	11	23,4	14	6,3	20	43,7	2		
Västernorrlands	78,5	2	2,8	23	18,7	23	84,1	3	15,9	22	3,1	22	31,0	9;10		
Jämtlands	74,3	4	4,8	21	20,9	15;16	81,8	4	18,2	21	5,1	21	32,0	6		
Västerbottens	76,8	3	2,5	24	20,7	17	87,1	1	12,9	24	1,8	24	31,5	8		
Norrbottnens	79,5	1	3,0	22	17,5	24	86,3	2	13,7	23	2,2	23	30,5	11		
Riket	65,4		11,9		22,7		69,4		30,6		20,1		29,0			

Anmärkning: För varje län är summan av kol. 2,4 och 6 = 100 och summan av kol. 8 och 10 = 100. För varje län är skillnaden mellan 100 och summan av kol. 12 och 14 = procenttalet för de helt ägda brukningsenheternas åkerareal. Endast brukningsenheter med mer än 2 hektar åker medräknade.

utarrenderad. I närheten av denna siffra var exempelvis både Kopparbergs (29,6 %) och Skaraborgs (31,1 %) län. De helt arrenderade brukningsenheterna utgjorde i Kopparbergs län endast 6,7 procent av alla men var i Skaraborgs län relativt sett mer än dubbelt så många (16,4 %). Riksmedeltalet är här 11,9 procent. Ett område som Gävleborgs län har en hög frekvens av blandbruk (43,7 % av åkerarealen; platssiffra 2) men har en låg frekvens av helt arrenderade brukningsenheter (6,3 % av åkerarealen; platssiffra 20).

Det har tidigare påpekats att den av brukaren ägda jorden överväger i ca 78 procent av blandbruken. Detta förhållande samt de här påtalade lokala skiljaktigheterna i förekomsten av blandbruk och rena arrenderbruk ger redan i sig en antydning om att den ekonomiska och sociala bakgrunden ej är densamma för dessa båda former av jordbruksarrende. Den statistiska sannolikheten säger att den övervägande delen av »blandbrukarna» har sina hem och huvudparten av sina ekonomibyggnader på egen grund. De arrenden det här gäller är således i regel av typen sidoarrende, dvs. arrende av ett stycke – i regel – obebyggd jord som brukaren tagit som en mer eller mindre tillfällig förstärkning av den ägda gårdens areella resurser. Sidoarrendatorn är inte alltid en självägande jordbrukare; det är mycket vanligt att även brukare av helt arrenderade gårdar arrenderar jordstycken från andra jordbrukare än ägaren till den egentliga arrendegården. Utredningen har påträffat många fall av sådana sidoarrenden. Eftersom de ej är att anse som blandbruk, kommer frekvensen av dem ej till synes i statistiken.

Siffermässigt sett är sidoarrendena talrikare än de egentliga arrendena. Det är dock tydligt att de problem som sammanhänger med sidoarrendena i allmänhet är mindre än vid de egentliga jordbruksarrendena. Vid en undersökning av förekomsten av jordbruksarrenden är det därför lämpligt att så långt det är möjligt särskilja de båda typerna av arrende.

Antalet egentliga arrendegårdar (mer än

halva åkerarealen arrenderad) år 1966 har ovan (s. 113) angivits till ca 31 400. Hur de egentliga arrendegårdarna fördelar sig på olika ägarekategorier och på sociala och vanliga arrenden framgår ej direkt av den officiella statistiken. Eftersom gällande arrendebestämmelser växlar i fråga om skilda kategorier av jordägare är det av intresse att veta hur de egentliga jordbruksarrendena fördelar sig på skilda jordägarekategorier. På grundval av 1966 års jordbruksräkning och övrig för utredningen tillgänglig statistik har en sådan fördelning gjorts i *tabell 5*. En närmare kommentar till tabellen lämnas i *bilaga 2* (jfr även *bilaga 3*).

II. Utvecklingslinjer

1. Arrendejorden ökar—arrendatorerna blir färre

Det låter sig inte göra att utan vidare jämföra arrendefrekvensen under äldre tider med dagens förhållanden. Statistikens definitioner och indelningsgrunder har ändrats tid efter annan, vartill kommer att begrepp som äganderätt, nyttjanderätt och arrende växlat i betydelse under tidernas lopp. Det sagda innebär å andra sidan ej att äldre tiders förhållanden i dessa ting överhuvudtaget inte skulle kunna utnyttjas för att belysa utvecklingen, närmast arrendegårdarnas antal och storlek under de senaste 200 åren. På grund av materialets ofullständighet måste dock alla slutsatser bedömas med försiktighet.

Under befolkningsstatistikens första århundrade, dvs. åren 1751–1850, synes den totala åkerarealen ha i det närmaste tredubblats, medan antalet brukningsenheter inte alls ökade i samma takt (ca 20 %). Under samma tid blev rikets folkmängd i det närmaste fördubblad (95 %). Befolkningsstatistiken redovisar »bönder på andras hemman» först från och med år 1805. Denna kategori minskade sin andel i brukarekåren (»bönder på egna och andras hemman») från 25,3 procent år 1810 till 19,7 procent år 1850. Först från och med 1865 är det möjligt att i statistiken bortse

Tabell 5. De egentliga arrendegårdarnas antal och fördelning på areal och jordägarekategorier omkring år 1966. Jfr bilaga 3

	Jordägare	Antal gårdar högst 50 hektar odlad jord	Antal gårdar mer än 50 hektar odlad jord	Antal gårdar summa	Genomsnitt- lig areal od- lad jord (i hektar)
1	2	3	4	5	6
1 a	statens jordbruksdomäner, förvaltade av domänstyrelsen enl. KF 22/6 1934	400	300	700	60,0
1 b	d:o skogsjordbruk	831	0	831	7,8
1 c	d:o, förvaltade av militära myndig- heter; särskilda arrendebestämmelser saknas	59	11	70	18,8
1 d	universitetens arrendegårdar, förvaltade enl. KS 15/11 1945	280	63	343	42,2
1 e	d:o »huggareställen»	10	0	10	11
2	ecklesiastika arrenden, för vilka sär- skilda arrendebestämmelser gäller	2 580	250	2 830	27,3
3	kommuners arrenden (ej ingående i r 2; jfr lagen 12/4 1946)	1 350	150	1 500	18
4	Danviks hospital	10	1	11	29
5	Riddarhuset	18	13	31	44,3
6	hushållningssällskapen	5	3	8	58,5
7	Summa 1—6	5 543	791	6 334	27,0
8 a	bolag, föreningar, stiftelser (sociala; jfr 49 § AL)	3 510	0	3 935	
8 b	d:o; icke sociala	0	408		
9 a	övriga enskilda jordägare (sociala i kol. 3)	9 458			
9 b	övriga enskilda jordägare (icke-sociala)	9 459	2 231	21 131	
10	Summa 8—9	22 427	2 639	25 066	25,5
11	Summa 1—10	27 970	3 430	31 400	25,8

från brukningsenheter under två hektar åker. En viss ej obetydlig ökning av de egentliga arrendegårdarnas antal synes ha inträffat efter 1800-talets mitt. Mot århundradets slut synes däremot arrendefrekvensen ha avtagit. År 1890 utgjorde de egentliga arrendegårdarna ca 38 000 eller ca 15,5 procent av alla, vilket är den lägsta siffran (såväl absolut som relativt) som påträffats för den tid för vilken fullständig statistik finns. Efter år 1961 har dock, som nämnts i föregående avsnitt, den absoluta (men ej den relativa) siffran från 1890 (38 000) underskridits. Hur arrendefrekvensen utvecklats under perioden 1890–1966 framgår av tabellerna 6 och 7. För år 1919 redovisas den största arealen odlad jord men också det största antalet arrendatorer (23,8 % av alla

jordbrukare). Antalet egentliga arrendegårdar har därefter oavbrutet sjunkit och utgör nu, som nämnts i föregående avsnitt, omkring 17 procent av alla jordbruk.

Den arrenderade arealen redovisas i statistiken först från och med år 1919. Under perioden 1919–1966 har landets åkerareal minskat med 19,3 procent, medan den arrenderade arealen i absoluta tal räknat varit nästan konstant. – De tre senaste jordbruksräkningarna – 1956, 1961 och 1966 – har varit mera detaljerade än de tidigare i det att brukningsenheter nu uppdelats ej endast i ägda och arrenderade utan i »helt ägda», »helt arrenderade» och »delvis arrenderade» (»blandbruk»). Oaktat blandbruken finns statistiskt redovisade endast

Tabell 6. Arrendefrekvensen 1890—1966

Avser endast brukningsenheter med mer än två hektar åker. Källor: se bilaga 4

År	antal brukningsenheter					åkerareal i hektar				
	egentliga arrendegårdar		väsentligen självägda		alla	arrenderad		brukad av ägaren		total
	antal	%	antal	%		areal	%	areal	%	
1890	38 264	15,5	208 519	84,5	246 783					
1900	40 994	15,9	216 370	84,1	257 364					
1910	42 158	15,9	222 937	84,1	265 095					
1913/1920	73 165	23,8	234 805	76,2	307 970	931 583	25,5	2 715 706	74,5	3 647 289
1927	62 265	20,8	245 130	79,7	307 935	907 891	25,5	2 655 533	74,5	3 563 424
1932	60 192	19,6	247 187	80,4	307 379	954 885	26,7	2 620 504	73,3	3 575 389
1937	59 134	19,2	248 185	80,8	307 319	953 102	26,5	2 636 870	73,5	3 589 972
1944	55 892	18,9	240 335	81,1	296 227	952 773	26,7	2 613 790	73,3	3 566 563
1951	49 778	17,6	232 400	82,4	282 200	912 700	25,9	2 613 800	74,1	3 526 500
1956	43 445	16,2	224 656	83,8	268 100	933 320	26,8	2 554 680	74,1	3 488 000
1961	39 980	17,2	192 940	82,8	232 920	957 436	29,0	2 338 982	71,0	3 296 418
1966	31 400	16,9	154 867	83,1	186 267	935 643	30,6	2 122 768	69,4	3 058 411

sedan år 1956, tyder flera omständigheter på att det här är fråga om en företeelse som ej är av endast tillfällig natur. Blandbrukens relation till andra brukningsformer framgår av tabell 8. Blandbruken har från 1956 till 1966 års jordbruksräkning ökat i antal från 25 378 till 42 207 eller 66,3 procent. De »helt arrenderade» brukningsenheterna var 1966 22 122. Blandbrukens areal ökade under de tio åren från 439 253 till 885 900 hektar eller med 101,7 procent. De »helt» och »delvis» arrenderade brukningsenheternas sammanlagda andel av den totala åkerarealen har ökat från 35,3 procent år 1956 till 49,1 procent år 1961.

Ser man till antalet brukningsenheter inom de sammantagna grupperna helt arrenderade och delvis arrenderade brukningsenheter har själva ökningen här gått ännu snabbare; procentsiffrorna är dock lägre än i fråga om arealen. Summan av alla blandbruk och rena arrendebruk motsvarade år 1956 23,6 procent av det totala antalet brukningsenheter. År 1966 hade procentsiffran stigit till 34,5.

Som jämförelse till den svenska statistiken över frekvensen av blandbruk intages här en tablå utvisande bl. a. blandbruksfrekvensen i USA (tabell 9). Även om förhållandena i flera hänseenden är olika, är dock av intresse att se att blandbruken (»Part

Owners») såväl till antal som areal ökat avsevärt sedan sekelskiftet. De amerikanska blandbrukens areal har stigit utan avbrott, medan de rena arrendebruken (»Tenants») har minskat mycket kraftigt i såväl antal som areal sedan slutet av 1930-talet. Tendenser i samma riktning kan konstateras också på andra håll.¹ Genomsnittsarealen för brukningsenheter av alla slag i USA var 1959 302,8 acres (123 hektar) och 1964 351,5 acres (142 hektar).

2. Storleksrationaliseringen går snabbast på arrendegårdarna

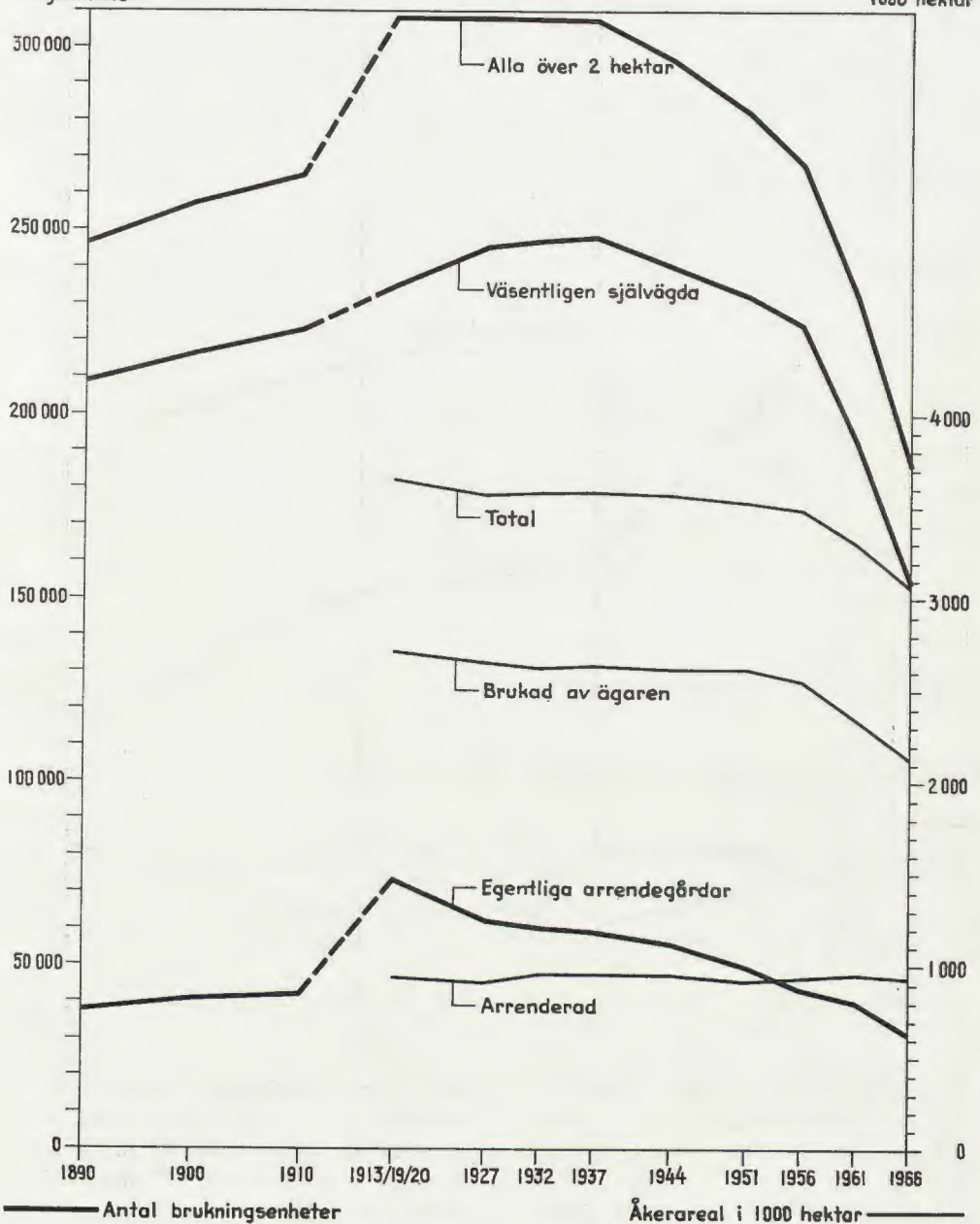
Läget i stort kan sammanfattas sålunda. Det svenska jordbruket utmärkes f. n. av att såväl den odlade arealen som antalet brukningsenheter minskar. Minskningen av den odlade arealen har dock hittills varit tämligen obetydlig och procentuellt sett mindre än minskningen av antalet brukningsenheter. Man kan räkna med att den totala åkerarealen f. n. minskar med ca

¹ Danmark: Betaenkning afgivet af Landbo-kommissionen af 1960 I, 1962, s. 102 och iakttagelser av utredningen under dess studieresa till Danmark 1964. Norge: Jordleiekomiteéns instilling till landbrugsdepartementet den 30 mars 1962 s. 19, Odeltingsproposition nr 44/1963—64, s. 23. England: Agricultural statistics 1962/63, England and Wales, s. 166.

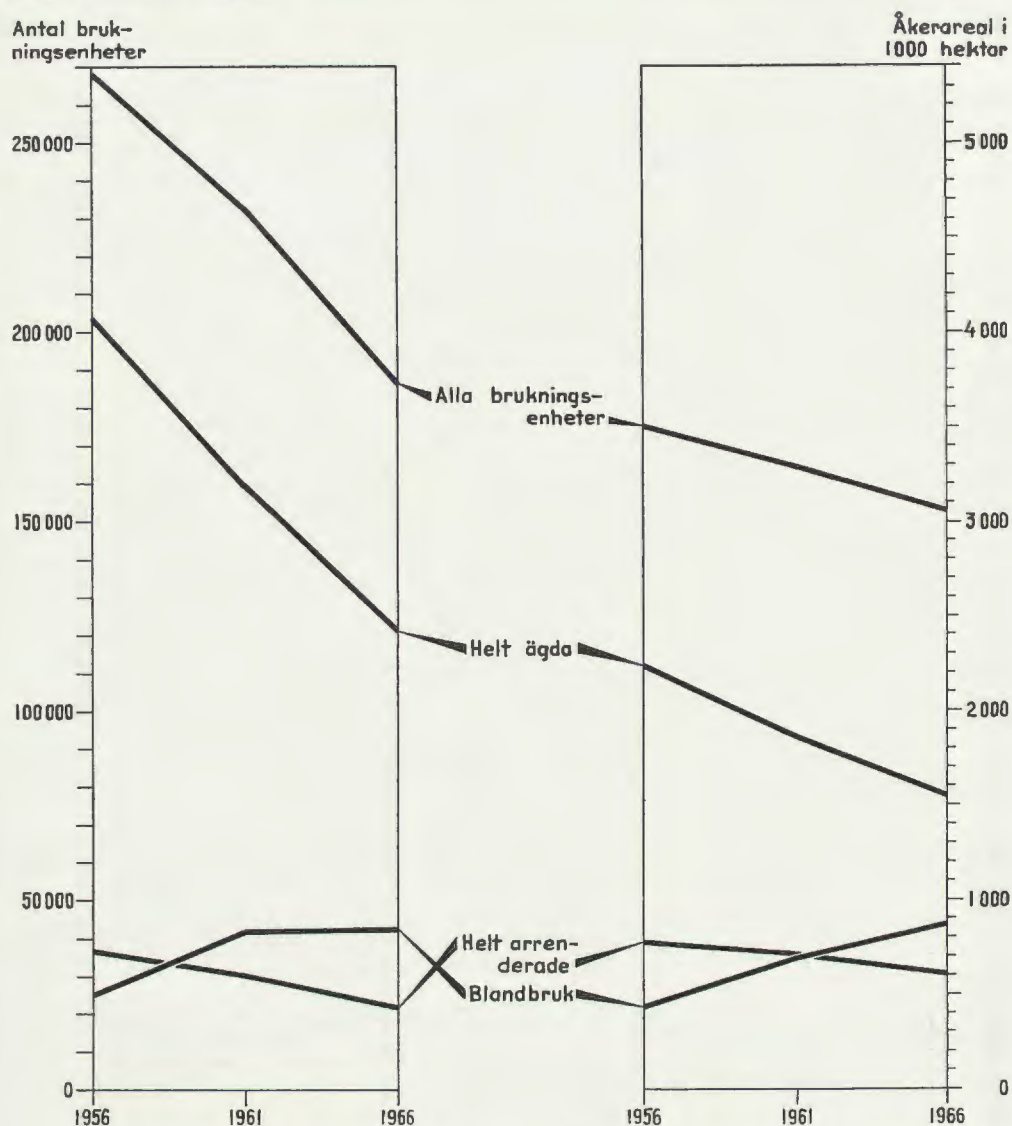
Tabell 7. Arrendefrekvensen i Sverige 1890—1966
Jfr tabell 6

Antal brukningsenheter

Åkerareal i 1000 hektar



Tabell 8. Förekomsten av olika slag av brukningsenheter i Sverige 1956—1966.
Källa: Jordbruksräkningarna



50 000 hektar om året eller ca två procent. Antalet brukningsenheter torde f. n. årligen minska med ca 10 000 eller ca fem procent.¹

Av en inom lantbruksstyrelsen gjord utredning framgår att det finns anledning att räkna med att åkerarealen (och annan jordbruksareal) under den närmaste framtiden kommer att minska snabbare än hittills.² Den nämnda utredningen beräknar att ungefär en tredjedel av den nuvarande åker-

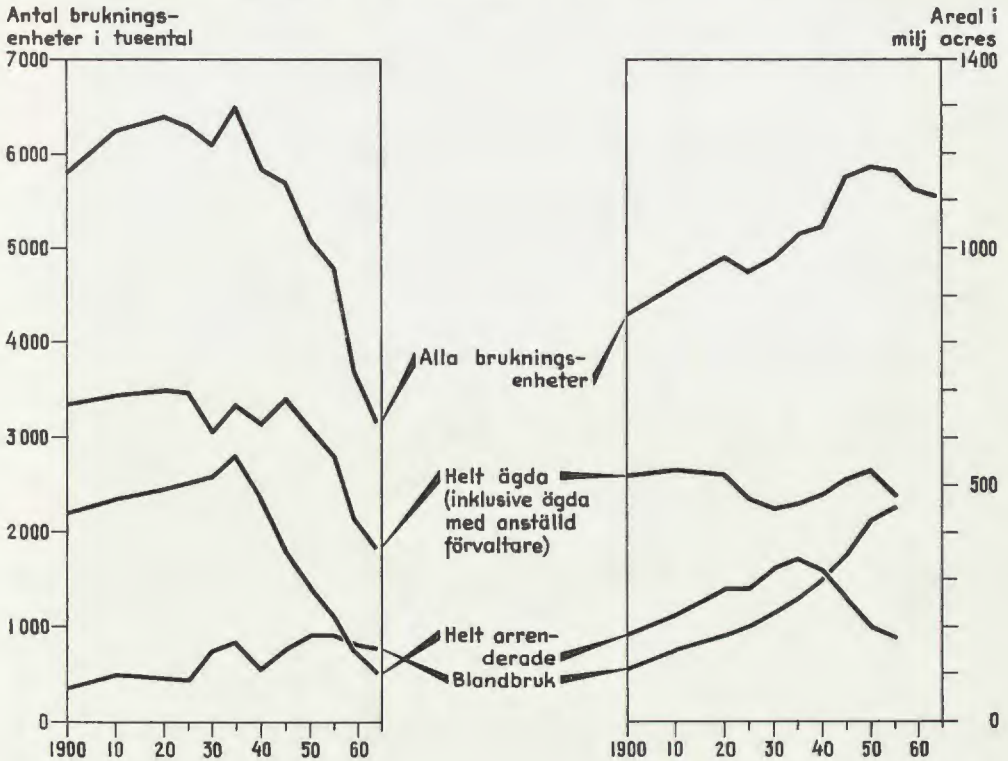
arealen år 1980 ej längre kommer att användas i jordbruksproduktionen. Prognosen gestaltar sig ganska olika för skilda delar av landet. För södra och mellersta Sveriges slättbygder beräknas minskningen till 24 procent, för södra och mellersta Sveriges skogs- och dalbygder till 62 procent och för

¹ Jordbruksräkningarna; SOU 1966: 30 s. 77, 82.

² Åkerjordens framtida omfattning och lokalisering, Lantbruksstyrelsens meddelanden ser. A nr 6, 1967, s. 69.

Tabell 9. Arrendefrekvensen i USA.

Källa: Land, the yearbook of agriculture, 1958, utg. av US department of agriculture, s. 300, kompletterad med uppgifter lämnade av USA:s ambassad i Sverige



Norrländ till 46 procent.

Om prognosen slår in och om arrendet (närmast gårdsarrendet) behåller den geografiska utbredning som det hittills sedan länge haft, kommer arrendet som brukningsform inom jordbruket att i framtiden få ökad relativ betydelse.

Den hittillsvarande utvecklingen har medfört att *brukningsenheternas genomsnittsareal* har stigit något. År 1937 var den genomsnittliga åkerarealen bland brukningsenheter med två hektar åker och däröver 11,7 hektar. År 1951 var samma siffra 12,5, år 1961 14,2 och 1966 16,4.

Ökningen av genomsnittsarealen har skett betydligt snabbare för arrendegårdarna än för de självägda. För självägda gårdar (de »egentliga ägarebruket») var genomsnittsarealen i hektar år 1937 ca 10,6, år 1951 ca 11,3, år 1961 ca 12,5 och år

1966 ca 14,5. För de egentliga arrendegårdarna var genomsnittsarealen i hektar år 1937 ca 16,1, år 1951 ca 18,3, år 1961 ca 22,3 och år 1966 ca 25,8. Arrendegårdarnas åkerareal är alltså för närvarande i genomsnitt ca 78 procent större än åkerarealen hos de gårdar som – helt eller till större delen – brukas av ägaren. Avståndet mellan genomsnittsarealen för de båda kategorierna har tidigare vidgats tämligen snabbt men har varit oförändrat mellan 1961 och 1966 års jordbruksräkningar. Förhållandet framgår tydligare, om man närmare granskar de olika brukningsenheternas fördelning på storleksgrupper, se *tabell 10*. År 1937 har valts som utgångspunkt för jämförelsen av det skälet att 1937 års jordbruksräkning var den sista som företogs före 1943 års arrendereform. Under tiden mellan 1937 och 1944 års räkningar var dessutom förhållandena i just dessa avseenden tämligen

Tabell 10. Arrendefrekvensen inom olika storleksgrupper 1937—1961¹

Storleksklass (hektar åker)	Alla brukningsenheter												Ågarebruk (mer än hälften av brukningsenhetens åkerareal innehas av brukaren med äganderätt eller fideikommissrätt)											
	1937		1951		1961		1966		1937		1951		1961		1937		1951		1961					
	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%				
Kol. 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21				
1—2	113 722	37,0	95 945	34,0	66 635	28,6	47 301	25,4	95 612	38,5	83 505	36,1	60 882	31,6	18 110	30,6	12 440	25,0	5 753	14,4				
2—5	97 298	31,7	89 755	31,8	75 017	32,2	55 025	29,5	81 838	33,0	76 664	33,0	65 272	33,8	15 460	26,1	13 091	26,3	9 745	24,4				
3—10	60 441	19,7	59 790	21,2	53 446	22,9	43 754	23,5	47 228	19,2	47 578	20,4	42 635	22,1	13 213	22,3	12 212	24,5	10 811	27,0				
4—20	17 518	5,7	17 719	6,3	18 266	7,8	18 433	9,9	12 329	5,0	12 678	5,5	12 784	6,6	5 189	8,8	5 041	10,1	5 482	13,7				
5—30	10 969	3,6	11 234	4,0	11 960	5,1	13 231	7,1	6 714	2,7	7 189	3,1	7 109	3,7	4 255	7,2	4 045	8,1	4 851	12,1				
6—50	5 077	1,7	5 419	1,9	5 410	2,3	6 280	3,4	2 930	1,2	3 170	1,4	2 854	1,5	2 147	3,6	2 249	4,5	2 556	6,4				
7 över 100	2 294	0,7	2 325	0,8	2 186	0,9	2 243	1,2	1 534	0,9	1 625	0,7	1 404	0,7	760	1,3	700	1,4	782	2,0				
8 Summa	307 319	100	282 187	100	232 920	100	186 267	100	248 185	100	232 409	100	192 940	100	59 134	100	49 778	100	39 980	100				
9 2—50	299 948		274 443		225 324		177 744		243 721		227 614		188 682		56 227		46 829		36 642					
10 över 50	7 371	2,7	7 744	2,4	7 596	3,3	8 523	4,6	4 464	1,8	4 795	2,1	4 258	2,2	2 907	4,9	2 949	5,9	3 338	8,4				

¹ Materialet från 1966 års jordbruksräkning, se kol. 8 och 9, har ej medgivit en uppdelning av ågarebruk och egentliga arrendegårdar på storleksgrupper. Jfr bil. 4.

stabila.⁸ Antalet egentliga arrendegårdar (mer än halva arealen arrenderad) med mer än två hektar åker har från 1937 till 1961 minskat från 59 134 till 39 980 (minskningen utgör 32,4 %). Inom storlekskategorin 2–50 hektar åker har minskningen varit 34,8 procent. För självägda gårdar i denna storlekskategori har minskningen utgjort 24,9 procent, se *tabell 11*. Minskningen av antalet arrendeställen har varit störst i storlekskategorin 2–5 hektar (68,2 %). Minskningen i antal har emellertid varit lägre i de storleksklasser där den genomsnittliga åkerarealen är större och förbyts i en ökning i alla storleksklasser över 20 hektar. I kategorin 20–30 hektar har ökningen utgjort 5,6 procent, i kategorin 30–50 hektar 14,0 och i kategorin över 50 hektar 14,8 procent. Inom kategorin ägarebruk har som synes av *tabell 11* kol. 5 tendensen ej varit lika enhetlig. För ägarebruken föreligger en minskning inom alla storlekskategorier utom kategorierna 20–50 hektar. Den största stabiliteten i statistiskt hänseende finns inom storlekskategorin 20–30 hektar och detta gäller både för ägarebruk (3,7 % ökning) och arrendebbruk (5,6 % ökning). Den största ökningen har förekommit inom gruppen arrendebbruk över 50 hektar (14,8 %). Det är emellertid anmärkningsvärt att ökningen inom kategorin arrendebbruk i storleken 30–50 hektar varit nästan lika stor (14,0 %).

3. De sociala arrendena minskar snabbast i antal

Den officiella statistiken lämnar inget svar på frågan hur många arrenden som är sociala eller vilka förändringar som sker inom denna grupp. Utredningen har därför försökt att på andra vägar få en bild av *dels* i vilken omfattning de sociala arrendena växlats i antal sedan 1943 års arrendereform, *dels* vad som sker med den jord som ingått i nedlagda sociala arrendeställen. Utredningen har sålunda låtit företaga två stickprovsundersökningar, för vilka närmare redogöres i *bilagorna 5* och *6*. Den ena undersökningen bygger på siffror som lämnats av 58 godtyckligt valda godsförvaltningar i skilda delar av landet. Förhållandena vid årsskiftet 1943/44, då den gällande arrendelagen i nuvarande utformning trädde i kraft, har jämförts med förhållandena vid årsskiftet 1963/64. Resultatet av undersökningen har sammanfattats i *tabellerna 12–14*.

På 57 av de 58 godsens fanns 1943/44 sociala arrendatorer. Antalet uppgick då till 5 495. Tjugo år senare fanns sociala arrendatorer på 52 av de 58 godsens. Antalet sociala arrenden hade då minskat till 2 189, vilket innebär en minskning med 60,2 procent. Minskningen är betydligt starkare än den minskning av arrenderade brukningsenheter om högst 50 hektar åker som redo-

⁸ Jordbruksräkningen 1944, s. 23.

Tabell 11. Förändringar inom olika storleksklasser åren 1937–1961

Storleksklass (hektar åker)	Alla brukningsenheter		Ägarebruk		Arrendebbruk	
	antal	%	antal	%	antal	%
kol. 1	2	3	4	5	6	7
1 2—5	— 47 087	— 41,4	— 34 730	— 36,3	— 12 357	— 68,2
2 5—10	— 22 281	— 22,9	— 16 566	— 20,2	— 5 715	— 37,0
3 10—20	— 6 995	— 11,6	— 4 593	— 9,7	— 2 402	— 18,2
4 20—30	+ 748	+ 4,3	+ 455	+ 3,7	+ 293	+ 5,6
5 30—50	+ 991	+ 9,0	+ 395	+ 5,9	+ 596	+ 14,0
6 över 50	+ 225	+ 3,1	— 206	— 4,6	+ 431	+ 14,8
7 alla	— 74 399	— 24,2	— 55 245	— 22,3	— 19 154	— 32,4
8 2—50	— 74 624	— 24,9	— 54 039	— 24,9	— 19 585	— 34,8

Tabell 12. Förändringar på 58 arrendegods sedan 1943 års arrendelagstiftning trädde i kraft. Jfr bilaga 5

	Sociala arrendeställen			Icke-sociala arrendeställen			Alla arrendeställen			Areal i hektar under eget bruk				
	Antal 1943/44	1963/64	Ändring i %	Antal 1943/44	1963/64	Ändring i %	Antal 1943/44	1963/64	Ändring i %	Antal 1943/44	1963/64	Ändring i %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	16 gods i Blekinge, Skåne och Halland	1 152	631	-45,23	118	120	+	1,70	1 270	751	-40,87	6 047	10 107	+ 67,14
2	31 gods i Mellansverige	1 415	493	-65,15	58	48	-	17,24	1 473	541	-63,27	10 469	12 829	+ 22,54
3	11 gods i norra Sverige (jfr 64 § AL)	2 928	1 065	-63,63	8	14	+	75,00	2 936	1 079	-63,25	8 563	6 825	-20,30
4	Alla de 58 godsen	5 495	2 189	-60,16	184	182	-	1,09	5 679	2 371	-58,25	25 079	29 761	+ 18,67

Tabell 13. Förändringar på de i tabell 12 omnämnda godsens, fördelade i genomsnitt per gods

		Sociala arrendeställen		Icke-sociala arrendeställen		Alla arrendeställen		Areal under eget bruk	
		Antal		Antal		Antal		Hektar	
		1943/44	1963/64	1943/44	1963/64	1943/44	1963/64	1943/44	1963/64
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	16 gods i Blekinge, Skåne och Halland	72,0	39,4	7,4	7,5	79,4	46,9	377,9	631,7
2	31 gods i Mellansverige	45,6	15,9	1,9	1,5	47,5	17,5	337,7	413,8
3	11 gods i norra Sverige (jfr 64 § AL)	266,1	96,8	0,7	1,3	266,9	98,1	778,4	620,4
4	Alla de 58 godsens	94,7	37,7	3,2	3,1	98,0	40,9	432,4	513,1

visas i jordbruksräkningarna. Dessa visar för närmast jämförbara period (1937–1961) en minskning inom kategorin 2–50 hektar av 34,8 % (tabell 11 kol. 7 rad 8). Minskningen i antalet sociala arrendeställen har varit starkare i norra och mellersta Sverige än i de fyra sydligaste länen (tabell 12 kol. 5).

Godsförvaltningarna har också tillfrågats om omfattningen av jord under eget bruk. Tendensen är här ännu mindre enhetlig. 1943/44 fanns under eget bruk 25 079 hektar, fördelade på 50 gods. Tjugo år senare fanns under eget bruk 29 761 hektar, ävenledes fördelade på 50 gods. Ökningen motsvarar för hela landet 18,7 procent. Ökningen har varit starkast på de 16 godsens i Skåne, Blekinge och Halland (67,1 %). På de mellansvenska godsens har ökningen varit betydligt mindre (22,5 procent), medan i de norra landskapen arealen under eget bruk i stället *minskat* i ej ringa mån (20,3 %).

4. Den lediga jorden delas mellan huvudgårdar och kvarvarande arrendegårdar

En fråga som här anmäler sig till besvarande är: Har de försvunna arrendeställenas areal i första hand använts till förstärkning av jordägarens eget jordbruk eller till förstärkning av kvarvarande arrendeställen? När det gäller bedömningen av arealförstärkning tillåter materialet inte att man skiljer på sociala och icke-sociala arrenden. Emellertid

spelar bland de utfrågade godsförvaltningarna de icke-sociala arrendena en relativt underordnad roll.

Vid bedömningen av de framkomna siffrorna måste beaktas att förhållandena gestaltat sig mycket olika på olika gods och i skilda delar av landet. Detta gäller t. ex. om omfattningen av skogsplantering på åker. Det är också ofrånkomligt att undersökningen är behäftad med vissa felkällor. Vad de undersökta godsens beträffar, kan dock med tämligen stor säkerhet sägas att den övervägande delen av den ledigblivna åkerarealen kommit de kvarvarande arrendegårdarna till godo. Deras areal har till följd härav ökat med omkring 75 procent. (För arrendegårdar i allmänhet i landet ökade arealen åren 1937–1961 med ca 39 procent.) Medan genomsnittsarealen för egentliga arrendegårdar vid den ifrågavarande tidpunkten torde ha utgjort ca 24 hektar, har den vid de undersökta godsens (1963/64) varit inte obetydligt större (ca 29 hektar). Det vill alltså synas som om de möjligheter till bildande av större brukningsenheter som finns inom ett gods blivit tillvaratagna inte blott i fråga om huvudgårdar under eget bruk utan också i fråga om kvarvarande utarrenderade undergårdar. Tendensen att förstärka de kvarvarande arrendegårdarna med ökade åkerarealer har dock i de fyra sydligaste länen varit mindre påtaglig än i landet i övrigt. Visserligen är arrendegårdarnas (på de undersökta godsens) genom-

Tabell 14. Arrendegårdarnas genomsnittsåreal m. m. på 26 av de i tabell 12 omnämnda godsens

		Antal arrendegårdar		Arrendegårdarnas genomsnittsåreal (hektar åker)		Utarrenderad areal (hektar åker)	
		1943/44	1963/64	1943/44	1963/64	1943/44	1963/64
1	2	3	4	5	6	7	8
1	16 gods i Blekinge, Skåne och Halland	1 270	751	24,38	34,83	30 963	26 161
2	10 gods i övriga Sverige	932	397	11,84	18,96	11 032	7 528
3	Alla de 26 godsens	2 202	1 148	19,07	29,35	41 995	33 689

snittsåreal i de fyra länen (ca 35 hektar) betydligt högre än på andra håll, men arealökningen har dock relativt sett varit mindre än på andra håll (ca 43 % mot ca 75 %). Detta sammanhänger med att arealen under eget bruk ökat mer i de fyra länen än i landet i övrigt.

5. Specialundersökning för Östergötland. De sociala arrendena visar måttlig minskning

Det är uppenbart att alltför omfattande slutsatser ej får dragas av siffrorna från de 58 godsens. Undersökningen omfattar endast 10 à 15 procent av de sociala arrendena i landet 1963/64. Jordägarna representeras till större delen av för svenska förhållanden mycket stora eller medelstora godsförvaltningar. De mindre godstyperna och »engårdsgodsägarna» är praktiskt taget ej alls företrädda. Undersökningen av de 58 godsens har därför kompletterats med en annan, som också är en stickprovsundersökning men som bedrivits efter något andra linjer. Undersökningen har omfattat alla sociala arrenden inom 40 slumpvis utvalda socknar i Östergötlands län. Länet har valts därför att det framstår som ett utpräglat »arrendelän» och därför att för länet funnits ett statistiskt material utan motstycke på andra håll. En närmare redogörelse för östgötaundersökningen lämnas i *bilaga 6*. Inom det undersökta området inventerades alla arrendeställen, som kunde anses som byggda brukningsenheter, dels vid tidpunkten för tillkomsten av 1943 års lagstiftning, dels vid årsskiftet 1963/64. Undersökningen visade att antalet sociala arrenden mins-

kat från 475 till 304. Minskningen utgör 36 procent.

Östgötaundersökningen visar således en betydligt lägre nedläggningsfrekvens än undersökningen av de 58 godsens, där minskningen var 60 procent. Den visar däremot god överensstämmelse med jordbruksräkningarnas uppgifter om antalet nedlagda arrenden i storleksklassen 2–50 hektar (för hela riket 1937–1961: 34,8 %). Antalet egentliga arrendegårdar under 50 hektar i Östergötlands län minskade under åren 1937–1961 med ca 44 %.

Uppenbart är att några allmängiltiga slutsatser inte heller kan dragas av östgötaundersökningen. Utredningen tror dock att den tämligen väl avspeglar utvecklingen inom Östergötlands län och angränsande trakter med snarlik arrendestruktur.

6. Arrendet är av väsentlig betydelse vid strukturomvandlingen inom jordbruket

Undersökningen av de 58 godsens ger vid handen att de sociala arrendegårdarna minskat betydligt snabbare än andra egentliga arrendegårdar under 50 hektar. Östgötaundersökningen talar däremot snarast i motsatt riktning dock ej lika markant. Redan de motsägelsefyllda resultaten visar att några allmängiltiga slutsatser inte kan dragas av vare sig den ena eller den andra undersökningen. Ser man dem i belysning av den officiella statistiken och de erfarenheter utredningen eljest förvärvat, finns det anledning att räkna med att de sociala arrendegårdarna minskat något mera än andra egentliga arrendegårdar i samma storleks-

Tabell 15. Helt arrenderade brukningsenheter 1961—1968

Källa: Jordbruksräkningarna

	Åkerareal i hektar	Antal 1961	Antal 1966	Förändring i %	Alla slag av brukningsenheter Förändring i %
1	2—10	11 535	6 790	— 41,1	— 27,8
2	10—20	8 149	5 362	— 34,2	— 18,1
3	20—30	4 396	3 648	— 17,0	+ 0,9
4	över 30	6 647	6 322	— 4,9	+ 11,2
5	alla	30 727	22 122	— 28,0	— 20,0

grupp. Under tjuugoårsperioden 1943/44—1963/64 torde ungefär hälften av de sociala arrendegårdarna ha upphört som självständiga brukningsenheter. Antalet arrendegårdar har även därefter minskat. Minskningen har med all säkerhet även gällt de sociala arrendegårdarna. Tabell 15 visar förändringarna bland de helt arrenderade brukningsenheterna 1961—1966.

Anmärkningsvärt är bl. a. att antalet helt arrenderade brukningsenheter över 30 hektar minskat med ca 5 procent, medan det totala antalet brukningsenheter i denna storleksgrupp ökat med ca 11 procent. Detta kan synas tyda på en minskad betydelse för arrende bland de större brukningsenheterna. Så är dock inte fallet. Även de helt ägda enheterna över 30 hektar har minskat i antal under femårsperioden (1,9 %). Ökningen faller helt inom kategorin blandbruk. Ökningen har där (inom kategorien över 30 hektar) varit 58,9 procent. Av erfarenhet vet man att en förhållandevis stor del av de största blandbruken, ca en tredjedel, utgöres av egentliga arrendegårdar. Jfr bil. 4, slutet.

Små arrendegårdar minskar i antal snabbare än större. Detta torde ej minst gälla för sociala arrendegårdar. Minskningen har gått olika snabbt i olika landsändar och hos olika kategorier av jordägare. Mindre snabbt har minskningen skett i de sydligaste landskapen, vilket är naturligt med tanke på att medelarealen där sedan gammalt är större. När det gäller de grupper som ligger över genomsnittet (ca 26 hektar) synes läget ha stabiliserat sig och här synes en viss ökning äga rum. (Obs. att tabell 15 endast avser helt arrenderade brukningsenheter.)

Minskningen i antal och ökningen i de

kvarvarandes genomsnittsareal har varit mest påtagliga på arrendegårdar under större sammanhängande gods. Detta är naturligt med tanke på att där ofta förelegat bättre möjligheter till strukturförändringar än hos andra jordägarekategorier.

De försvunna arrendegårdarna har till ej ringa del planterats med skog. Detta gäller särskilt om i arrendet ingående betesmarker men också i fråga om åkerjord. En betydande del av åkerjorden har av jordägarna tagits under eget bruk. Denna företeelse synes ha varit särskilt påtaglig i de sydligaste landskapen. Den övervägande delen av de försvunna arrendegårdarnas åkerareal har dock såväl där som annorstädes använts till förstärkning av de kvarvarande arrendegårdarnas areal.

Arrendets betydelse för storleksrationaliseringen (i betydelsen ökning av brukningsenheternas åkerareal) belyses också av följande siffror. Mellan 1961 och 1966 års jordbruksräkningar minskade både den arrenderade och den »ägda» arealen. Den arrenderade arealen ökade dock sin relativa andel av den totala åkerarealen från 29,0 till 30,6 procent (+ 1,6 %). Av alla brukningsenheter med mer än 15 hektar åker utgjorde den arrenderade arealen år 1961 22,8 procent av dessa enheters totalareal. Fem år senare utgjorde samma siffra 25,8 procent (+ 3,0 %). Enheterna med högst 15 hektar minskade under samma tid sin andel i den totala arrenderade åkerarealen från 6,2 till 4,8 procent (— 1,4 %). Den konstaterade relativa ökningen av den arrenderade arealen har således nästan helt tagits i anspråk av gårdar som är större än genomsnittet.

KAPITEL 4 Allmänna synpunkter på jordbruksarrende

I. Jordbrukets—särskilt arrendejordbrukets—förändrade situation

1. Jordbruksbefolkningens minskning

Jordbruksbefolkningens minskade andel av landets hela befolkning framgår av följande tabell.¹

År	Procent
1870	72,4
1900	55,1
1930	39,4
1940	34,1
1950	24,6
1960	16,0

Av den förvärvsarbetande delen av landets befolkning var år 1960 446 952 eller 13,8 procent sysselsatta inom lantbruket, dvs. jordbruk med binäringar.

Det har beräknats att av den yrkesverksamma arbetskraften år 1960 8,8 procent och 1965 6,5 procent var sysselsatt i »rent jordbruk», dvs. åkerbruk och boskapsskötsel (utom binäringar såsom fiske eller skogsbruk).² Den alltjämt fortskridande industrialiseringen och urbaniseringen samt — särskilt för jordbrukets del — rationaliseringen gör

¹ Uppgifterna gäller den totala befolkningen. Icke förvärvsarbetande hänförs till »huvudmannens» yrke. Övriga kategorier i denna räkning är b) industri och hantverk, c) handel och samfärdsel, d) offentliga tjänster m. m. Till jordbruksbefolkningen hänförs även den som har sin utkomst av binäring till jordbruk såsom skogsbruk och fiske. Källor: Historisk statistik för Sverige, del I, s. 29; Folkräkningen 1960 del VI, tab. 1 och 4; Svenskt lantbruk i siffror och diagram, 1964, s. 10, 56.

att de nämnda procenttalen kan beräknas komma att fortsätta att sjunka.³

2. Arrendets förändrade ställning

Statistiken visar vidare att inom jordbrukarkåren antalet arrendatorer (av egentliga arrendegårdar) minskar snabbare än antalet självägande brukare (se tabell 10 och 11). Enligt 1937 års jordbruksräkning utgjorde de jordbrukare som disponerade endast eller huvudsakligen arrenderad jord ca 59 000, motsvarande 19,2 % av jordbrukarkåren. År 1966 hade antalet sådana arrendatorer sjunkit till ca 31 400 eller ca 17 procent av jordbrukarkåren.¹ Medan antalet självägande brukare under åren 1937–1966 minskade med 37,6 procent, minskade antalet arrendatorer med 46,9 procent. Rent numerärt har arrende som *företagsform* såtillvida minskat i betydelse både inom jordbruket och inom näringslivet i stort att en minskning skett inte blott av antalet jordbrukare utan även av arrendatorernas (av egentliga arrendegårdars) andel av jordbrukarkåren. De återstående brukningsenheter där brukaren disponerar endast eller huvudsakligen arrenderad jord, dvs. arrendegårdar i vedertagen mening, har också i viss mån ändrat

² Uppgiften lämnad i januari 1967 av jordbrukets utredningsinstitut. Jfr MJU 1963: 2 s. 13.

³ SOU 1966: 30 s. 75.

¹ Antalet arrendatorer har satts lika med antalet väsentligen arrenderade brukningsenheter; jfr tab. 6. Endast brukningsenheter med mer än två hektar åker medräknade.

karaktär. De sedan gammalt bestående godsen är visserligen allttjämt på det hela taget oförändrade till antal och storlek. Den berörda minskningen av antalet arrendatorer gäller emellertid alldeles särskilt för godsens arrendatorer. 58 slumpvis utvalda gods i skilda delar av riket hade vid årsskiftet 1963/64 2 371 sådana arrendegårdar. Tjugo år tidigare fanns på samma godsarealer 5 679 arrendegårdar. Minskningen utgör 58 procent. De traditionella godsens arrendegårdar har blivit väsentligt färre men också betydligt större. Arealen under eget bruk har emellertid också ökat.

Jordförvärvslagen har lagt hinder i vägen för icke-jordbrukare att förvärva jordbruksfastigheter. Det kan antagas att därigenom tillkomsten av ett antal nya arrendegårdar hindrats. Å andra sidan har jordförvärvslagen – jämte annat – medfört att många gårdar som eljest skulle ha sålts förblivit osålda. När ägaren avlidit har gården i många fall ej skiftats utan behållits av den avlidnes dödsbo. Sådana gårdar brukas i dag ofta av arrendator, ibland som självständig brukningsenhet men oftare såsom sidoarrende. Även om förhållandet ej kan beläggas med siffror, är det sannolikt att dödsbona utgör den största jordägaregruppen när det gäller upplåtelse av sidoarrende.

Jordbruksstatistiken visar att sidoarrendena f. n. ökar mer än vad gårdsarrendena minskar. Summeras båda arrendatorskategorierna visar det sig att mer än var tredje jordbrukare f. n. är arrendator till hela eller en del av sitt markinnehav.

3. Ändrade ägareförhållanden

Även om inte alla bortrationaliserade arrendegårdar har sammanslagits med kvarstående arrendegårdar, är det dock tydligt att arrendegårdarnas genomsnittsareal ökat. Ökningen har varit betydligt större än ökningen inom kategorin självägda eller huvudsakligen självägda brukningsenheter. Ett mycket stort antal av de minsta arrendeställena, t. ex. torpen och de s. k. huggareställena, har försvunnit framför allt genom innehavarens (eller hans barns) övergång till hel-

tidsarbete i industri eller skogsarbete. Den allmänna välfärdsutvecklingen har – om än i växlande mån – kommit också arrendatorerna till del. Till bilden hör också att jordbrukarnas ekonomiska och fackliga föreningsrörelse fått en omfattning och betydelse som den ej hade vid de tidigare arrendereformerna.

Denna här endast skisserade utveckling har bl. a. medfört att den stora skillnad som förr fanns mellan jordägarna och arrendatorerna såsom i ekonomiskt hänseende skilda klasser i ej ringa mån utjämnats. Andra omständigheter har verkat i samma riktning. Det inträffar nu oftare än förr att det utarrenderade arrendestället utgör den enda odlade jord som jordägaren äger. Förhållandet sammanhänger med att det är mycket vanligt att en fastighet efter ägarens död ej vare sig avyttras eller ingår i arvskitte eller bodelning utan behålles av dödsboet och utarrenderas, en företeelse som ibland betecknats »dödsbosjukan».¹ I samband med den omfattande avfolkningen på landsbygden inträffar det allt mindre ofta att dödsboet (efter en självägande jordbrukare) som sådant fortsätter brukningen. I stället utarrenderas ofta den odlade jorden. Ibland är arrendatorn delägare i boet eller gift med en delägare, ibland är han helt utomstående. Den rådande flykten till realvärden och det principiella förbudet att genom fastighetsbildning skilja åker från skog har medfört att också många andra »engårdsjordägare», som ej själva vill eller kan bruka sin jord, i stället för att sälja sin fastighet, föredrar att utarrendera den odlade jorden, ibland tillsammans med byggnaderna, ibland utan. Inom denna kategori av arrendegårdar har av naturliga skäl ej förekommit någon motsvarighet till den omfattande storleksrationalisering som på de större godsen kunnat iakttagas i fråga om såväl kvarvarande arrendegårdar som gårdar under eget bruk.² Även om upplåtelse från »engårdsjordägare» förekommit i alla tider,

¹ Jfr SOU 1963: 52 s. 238 och TLU 1965 nr 12 med där lämnade hänvisningar.

² Jfr den i bilaga 6 omtalade undersökningen av 40 socknar i Östergötland.

är det dock tydligt att den påtagliga ökningen av denna upplåtelse typ bidrar till att utplåna den typiska klasskillnad som förr fanns mellan jordägare och arrendatorer. Intressant är att man här – utan alla jämförelser i övrigt – kan spåra en återgång till det tillstånd som återspeglas i landskapslagarnas bestämmelser om upplåtelse av jord. Under den äldre medeltiden existerade nämligen inte de koncentrerade gods som vi känner från senare tider. Bestämmelserna tyder på att jordägaren och arrendatorer ej i den utsträckning som senare blev vanligt tillhörde olika samhällsklasser.

En ytterligare företeelse i dagens jordbruk bör i detta sammanhang beröras. På sina håll har man sparat intresse hos livsmedelsindustrier och liknande rättssubjekt att vid sidan om s. k. kontraktsodlingar arrendera stora sammanhängande arealer av flera »engårdsjordägare» för gemensamt bruk. Det finns anledning att räkna med att sådana upplåtelser i framtiden kan bli vanligare. I sådana fall kan det med viss rätt sägas att den forna överlägsenheten i ekonomiskt hänseende hos jordägaren förbyts i sin motsats.

4. Mekanisering och rationalisering

De stora förändringar som under den senaste mansåldern skett inom landets näringsliv har till en del haft sin motsvarighet också på jordbrukets område. Nya maskiner, redskap och material har medfört stora besparingar i tid och pengar. Utvecklandet av växtsorter och husdjursraser med bättre egenskaper och större avkastningsförmåga har inneburit förutsättningar för ökat välstånd för såväl producenter som konsumenter. Alla de tekniska nyheterna har emellertid inte överallt kunnat nyttjas i full utsträckning. Detta har i regel berott på att de hittillsvarande brukningshетerna varit alldeles för små för att kunna förränta det kapital som krävs för att fullt ut kunna utnyttja den nya tekniken. Den utveckling som faktiskt skett har emellertid varit impo-nerande nog och skall med några siffror endast antydast. Till en början erinras om den tillväxt av brukningshетernas (särskilt de

arrenderades) genomsnittsareal varom tidigare talats (s. 123). Den ökade maskinanvändningen illustreras av *tabell 16*.

Tabell 16. Antal traktorer och skördetröskor i svenskt jordbruk 1930–1966. Källa: Svenskt lantbruk i siffror och diagram MJU 1967: 2 s. 22. Tabellen anger endast ungefärliga tal

År	traktorer	skördetröskor
1930	5 000	0
1940	22 000	500
1950	58 000	7 000
1960	150 000	27 000
1966	170 000	39 000

Genomsnittsskörden av höstvetete var åren 1948–1951 30,3 och åren 1964–1967 40,5 deciton per år och hektar. För vårvete var motsvarande tal 23,0 och 32,0. För andra växtslag har utvecklingen varit likartad. – Mjölproduktionen per ko och år ökade under tiden 1938–1965 från 2 450 kg till 3 650 kg.¹

Under århundraden betraktades arrendesystemet som det enda tänkbara för driften av de delar av de större och medelstora godsen, som ej tillhörde den traditionella sättes- eller huvudgården. Den företagsekonomiska riktigheten av detta system hade väl vid tiden för den sista arrendereformen ännu knappast satts i fråga i praktiken. Det är sannolikt att man då resonerade så att, även om den nya lagen skulle bli impopulär bland jordägarna, så hade dessa i allmänhet inget annat val än att fortsätta med att liksom hittills ha »utgårdarna» utarrenderade. Den ökade maskinanvändningen, den förbättrade tekniken och det ökade kapitalbehovet har emellertid fört med sig att arrendesystemet numera ingalunda framstår som det enda eller det bästa sättet att sköta sådana gods.

Från företagsekonomisk synpunkt kan det numera vara motiverat att driva betydligt större arealer än förut under eget bruk. Förekomsten av bilar och traktorer har därför medfört att utgårdar, som tidigare legat

¹ MJU 1963: 2 s. 28, 1967: 2 s. 28,32.

för avlägset för att skötas från huvudgården, numera ofta tagits under eget bruk.

Det är allmänt känt att jordbruket i dag både i Sverige och utomlands står inför stora ekonomiska och tekniska problem. Dessa har ingående belysts av 1960 års jordbruksutredning, vars betänkanden legat till grund för de vid 1967 års riksdag antagna riktlinjerna för den framtida jordbrukspolitiken.² Framtidens svenska jordbruk kommer att ha behov av större genomsnittsareal per brukningsenhet men också mera kapital och större frihet att förfoga över jord och byggnader efter växlande tekniska och ekonomiska förutsättningar. Framtidens jordbrukare måste räkna med att på ett helt annat sätt än hittills till det yttersta utnyttja tillgängliga produktionsfaktorer. En arrendelag som ej är anpassad till den förändrade situationen blir snart föråldrad och kan då komma att bli en broms på utvecklingen.

5. Sidoarrende—innebär rationalisering och ökning av arrendefrekvensen

Det är ofrånkomligt att även i en översiktlig redogörelse för jordbruksarrendets betydelse beröra den företeelse som vanligen kallas sidoarrende. Andra beteckningar på samma sak är ägoarrende, tillarrende eller tillskottsarrende. Därmed menas jordbruksarrende, vari ej ingår några byggnader eller i varje fall ej ett för jordbruket fullständigt byggnadsbestånd. Den sålunda arrenderade jorden ingår vanligen i sambruk med jord och hus som (sido-)arrendatorn redan tidigare äger eller arrenderar. Sidoarrendet är känt sedan lång tid tillbaka.

Vid den skiftande verksamhet som brukar sammanfattas i uttrycket jordbrukets rationalisering har den vanligaste och viktigaste åtgärden utgjort arealförstärkning. Denna tillgår ibland så att en lantbrukare köper en granngård eller att en »ledig» gård styckas och efter lantmäteriförrättning sammanläggs med en eller flera granngårdar. Den dominerande formen av arealförstärkning har emellertid under senare år varit sidoarrendet. Det är en form av rationalisering, som de enskilda parterna lätt kan ge-

nomföra utan medverkan av någon myndighet. På jordbruksarrendets område är sidoarrendet i dag i fråga om antalet upplåtelser den dominerande arrendeformen. Enligt 1966 års jordbruksräkning fanns 22 122 helt arrenderade brukningsenheter, men 42 207 »delvis arrenderade» enheter. Antalet sådana blandbruk hade då ökat med 66,3 procent sedan 1956 års jordbruksräkning. Från 1956 till 1966 års jordbruksräkning har antalet blandbruk ökat från 9,5 till 22,7 procent av det totala antalet brukningsenheter. Under samma tid har blandbrukens totala areal ökat från 439 253 till 886 246 hektar åker eller med 102 procent. År 1956 utgjorde blandbrukens totala åkerareal 12,6 procent av landets hela åkerareal. År 1966 var motsvarande procentsiffra 29,0. I dessa siffror ingår ej sådana sidoarrenden där en »vanlig» arrendator (med enbart arrenderad jord) förstärker gården med sidoarrende; en så beskaffad brukningsenhet räknas i statistiken nämligen som »helt arrenderad». Bakom uttrycket sidoarrende döljer sig en ytterst heterogen verklighet. De såsom sidoarrende upplåtna områdena är av mycket växlande omfattning och kvalitet. I fråga om sidoarrendenas parter kan man inte alls urskilja någon regel om ekonomisk överlägsenhet för jordägaren så som man trots allt ännu kan göra i fråga om de egentliga arrendegårdarna. De jordägare som upplåter sidoarrenden är vanligen inte sådana på vilka 49 § arrendelagen är tillämplig (»sociala jordägare»). Ägaren till den sidoarrenderade jorden är i stället vanligen en »engårdsjordägare», ofta t. ex. ett dödsbo eller en lantbrukare som på grund av ålder upphört med jordbruket. Även kommunerna och de olika kyrkliga jordägarna äger åtskilliga »jordar», som upplåts som sidoarrende.

De båda arrendetyperna har också skilda geografiska spridningsområden. De egentliga arrendegårdarna, särskilt arrenden under gods, har sedan långt tillbaka haft sin huvudsakligaste förekomst i Mälardalen, östra Götalands fastland samt Skåne och

² SOU 1966: 30, 31; prop. 1967: 95; jordbruksutskottet nr 25.

Halland. Sidoarrendena är däremot vanliga i hela landet. Av de 3 632 (år 1966) brukningsenheterna på Gotland var endast 5,3 procent helt arrenderade. Lägre procenttal fanns utanför Norrland endast för Blekinge. Riksmedeltalet är 11,9 procent. Å andra sidan var på Gotland 36,0 procent av brukningsenheterna delvis arrenderade, vilket är den – efter Norrbottens län – högsta siffran för något län i riket. År 1961 var motsvarande siffra för Gotland 31,6 procent, vilket då var den högsta siffran i landet. Riksmedeltalet utgör här 22,7 procent (1961: 17,9 %). Likartade förhållanden gäller för Kopparbergs län; jfr tabell 3 och 4.

I några landsändar har ökningen av blandbruken varit speciellt påtaglig. Det kanske mest slående exemplet är *Västerbottens län*, vars jordbruksstruktur sedan gammalt utmärkt sig för små enheter, brukade av ägaren. Enbart under femårsperioden 1961–1966 har i detta län såväl den arrenderade arealen som blandbruksarealen ungefärligen fördubblats. Samtidigt har de helt arrenderade brukningsenheternas antal och areal varit tämligen konstant. Den arrenderade arealen i länet var 1966 12,9 procent av den totala. Detta var samtidigt den lägsta siffran i hela riket. Liknande om än inte lika stora förändringar påträffas även i övriga delar av Norrland. En stark ökning av blandbrukens antal och areal har skett också i Dalarna och Värmland. I Kopparbergs län har sålunda antalet blandbruk under femårsperioden ökat från 16,4 till 38,7 procent av länets samtliga brukningsenheter. Samtidigt har emellertid den arrenderade arealens procentuella andel minskat. Detta förklaras av att de helt arrenderade brukningsenheterna gått tillbaka mycket kraftigt i antal. – Sidoarrendena har sålunda haft mycket stor betydelse när det gäller att åstadkomma större brukningsenheter. Särskilt har detta varit fallet i de utpräglade småbrukarbygderna.

Ökningen av sidoarrendena påverkar jordbruksstatistiken på det sättet att, medan antalet »vanliga» arrendatorer minskar, den utarrenderade arealen ökar. Enligt 1966 års

jordbruksräkning disponerades 30,6 procent av landets totala åkerareal med arrenderätt. De »rena» arrendegårdarna och blandbruken förfogade enligt 1966 års jordbruksräkning tillsammans över 49,1 procent av landets totala åkerareal.

II. Svar på utsända frågor

1. Frågorna och de svarande

Enligt direktiven bör utredningen söka att närmare bedöma i vad mån gällande lagregler förändrat förhållandet mellan antalet arrendejordbruk och jordbruk som drivs av ägaren. Utredningen bör också bilda sig en uppfattning om vad som från sociala, samhällsekonomiska och jordbruksekonomiska synpunkter är eftersträvansvärt när det gäller att fördela tillgängliga brukningsenheter mellan de båda kategorierna.

Resultatet av en sådan bedömning är enligt direktiven av betydelse vid avvägningen i lagen av arrendeparternas inbördes rättigheter och skyldigheter. För att få en bild av uppfattningen i dessa och andra frågor inom utredningens arbetsområde har utredningen vid skilda tillfällen sänt ut frågeformulär. Det mest omfattande, betecknat nr 1, utsändes i maj 1960 och innehöll 20 frågor. Det återfinns som *bilaga 7* till betänkandet. Frågeformuläret tillställdes domänstyrelsen, länsstyrelserna som skulle höra hushållningssällskap och lantbruksnämnder, arrendenämnderna, stiftsnämnderna i Uppsala ärkestift samt Lunds och Strängnäs stift, Uppsala universitet, Sveriges advokatsamfund, Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund, Svenska pastoratens riksförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareförbund, Sveriges jordägareförbund, Fideikommissariernas intresseorganisation, Svenska lantarbetareförbundet, Skogs- och flottningsarbetareförbundet, RLF:s läns- och provinsförbund, Sveriges arbetares centralorganisation, Svenska Lantarbetsgivareföreningen, Uppsala universitets arrendatorsförening, Västmanlands läns Krono- och Ecklesiastika arrendatorsförening, Norrköpings stads arrendatorsförening, Östergötlands Ecklesiastika arren-

datorsförening, Arrendatorsföreningen för Ecklesiastika hemman i Skåne, Arrendatorsföreningen för Akademiemman i Skåne, Lunds domkyrkas arrendatorsförening och Kronoarrendatorsföreningen inom västra domänområdet.

Svar har kommit från *dels* domänstyrelsen, *dels* 15 befattningshavare vid domänverket, nämligen byråchefen i domänstyrelsen Hans Olsson, samtliga domänintendenter och nio av verkets elva överjägmästare, *dels* samtliga länsstyrelser, lantbruksnämnder, hushållningssällskap och arrendenämnder, *dels* stiftsnämnderna i Uppsala, Lund och Strängnäs, *dels* Uppsala universitet, *dels* 21 av RLF:s 28 läns- och provinsförbund, *dels* sju av de tolv tillfrågade riksorganisationerna nämligen Sveriges advokatsamfund, Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund, Svenska pastoratens riksförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareförbund, Sveriges jordägareförbund, *dels* de sex först nämnda av de åtta tillfrågade lokala arrendatorsföreningarna, *dels* städerna Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg och Västerås.

Domänstyrelsen, Sveriges lantbruksförbund och Svenska stadsförbundet har ej ingått på realbehandling av någon av de framställda frågorna. Deras svar medräknas därför inte i statistiken över avgivna svar. I en del fall har två tillfrågade förenat sig om ett gemensamt yttrande, vilket då räknats som ett svar. En del av de svarande har svarat på en eller några frågor och lämnat de övriga obesvarade. Så har i flera fall länsstyrelserna gjort; i en del fall har då tilllagts att länsstyrelsen i övrigt åberopar vad lantbruksnämnden eller hushållningssällskapet sagt. Totalt har på frågeformulär nr 1 avlämnats 139 svar där minst en av de framställda frågorna upptagits till realbehandling.

2. Tillgång och efterfrågan på arrenderad jord

Frågeformulärets (nr 1) fyra första frågor var av mera allmän karaktär och svaren refereras här i ett sammanhang. Övriga frågor och svar refereras i samband med de speciella avsnitt av betänkandet vartill de

sakligt sett hänför sig. Först frågades: *Hur förhåller sig efterfrågan och tillgången till varandra beträffande arrendejord som a) självständig brukningsenhet och b) tillskott till befintliga brukningsenheter?*

Ingen av de tillfrågade har som svar på frågan 1 a sagt att tillgången var större än efterfrågan. Det alldeles övervägande antalet (ca 70) svarade att efterfrågan på självständiga brukningsenheter var större än tillgången. Ett mindre antal (9) ansåg att det rådde balans på denna arrendemarknad. Belysande för den allmänna tendensen i svaren är följande yttrande som är gemensamt för de fyra arrendenämnderna i Skaraborgs, Älvsborgs samt Göteborgs och Bohus län.

Efterfrågan på bärkraftiga och välbyggda arrendejordbruk är för närvarande större än tillgången på sådana. Efterfrågan på arrenden har ökat, vilket får ses mot bakgrunden av ökade svårigheter att få kredit för dem, vilka vilja starta som jordbrukare och följaktligen ha svårigheter att utan eget kapital förvärva egen gård.

Belysande för situationen är också vad *hushållningssällskapet i Örebro län* yttrade.

Efterfrågan är större än tillgången i verklig jordbruksbygd. Både efterfrågan och tillgång har ökat. Det finns flera personer, som önska arrendera gårdar än vad som kunna få arrenden. Arrendatorerna synas inte reflektera över kostnaderna för arrendet utan betala höga avträdesbelopp och arrendeavgifter. Det är svårt att finna brukare till smågårdar alldeles speciellt i skogsbygden. På dessa ställen blir jorden ofta obrukad.

Uppsala universitet, som har en mycket omfattande godsförvaltning (se s. 178) gjorde en analys av orsakerna till den rådande situationen.

Efterfrågan på arrenden av jord tillhörande universitetet är större än tillgången. Efterfrågan har under senare år stigit och orsakerna härtill äro flera: Stigande priser för förvärv av jordbruksegendomar. Successivt förbättrad standard å byggnader m. m. å universitetets egendomar. Den säkerhet för fortsatt arrende efter arrendeperiodens slut som en optionsberättigad arrendator äger.

Läget tycks vara detsamma också när det gäller övriga publika arrenden. *Lunds stiftsnämnd* svarade.

Efterfrågan å kyrklig arrendejord är mycket stor. Vid de få tillfällen sådan jord skall utarrenderas utan att optionsberättigad arrendator finnes och utarrendering sker genom auktion till högstbjudande samlas regelmässigt ett stort antal spekulanter. Arrendeavgälden blir då i allmänhet högre än den i författningsenlig ordning fastställda, därvid förhöjningen torde utgöra en ersättning för optionsrättens förvärvande.

Liknande synpunkter uttalades av *stiftsnämnderna i Uppsala och Strängnäs*, liksom i svaren från domänintendenterna. Beträffande *domänverkets* jordbruksarrenden av annat än domäner uttalade *byråchefen Ols-son*.

Efterfrågan på välbelägna kronotorp och andra kronolägenheter med goda byggnader är alltså stor. Sämre belägna lägenheter locka däremot i regel endast spekulanter, som sakna bostad och därför söka att bli antagna som torpare utan avsikt att sköta jordbruket eller kvarstanna vid lägenheten för någon längre tid. Att få lämpliga innehavare till mindre väl belägna lägenheter har under 1950-talet visat sig allt svårare. Många lägenheter ha därför måst läggas ner.

Följande tre svar kan, trots att de ej överensstämmer, sägas vara representativa för hur man på enskilt håll ser på utvecklingen och dess orsaker. *Södermanlands länsförbund av RLF* uttalade.

Trots en för jordbruket försämrad lönsamhet och trots en intensiv expansion från industrins sida synes efterfrågan på arrendebbruk icke visa tendens att minska. Söker man en förklaring till detta finner man att orsakerna kunna vara flera. Främst kommer rationaliseringen. Genom byggnadskostnadernas oupphörliga stegring har utsikterna för jordägarna att förnya byggnadsbeståndet minskats därhän att ett brytande av optionsrätten och sammanläggande av arrendebbruk med den egna brukningsenheten varit nödvändig. Genom detta har arrendatorerna varit nödsakade, att antingen söka erhålla ett nytt arrende eller söka sin utkomst inom annat yrke. För de arrendatorer, vilka uppnått en viss ålder, har en omskolningsprocess icke varit möjlig att genomföra och man har därför sökt hålla sig kvar inom jordbrukaryrket och ökat spekulanternas skara när det gäller lediga arrenden. På sådana blir tillgången, under hänvisning till vad ovan har sagts, ytterligt begränsad. Ävenså kan det skönjas hurusom bland ungdomen, trots

allt, föreligger ett visst intresse för jordbruket som näring. Att begynna en jordbrukarebana med ett arrende ligger nära till hands då investeringarna å ett dylikt, i motsats till ett förvärv av en jordbruksfastighet, äro av mindre art. Förekomsten av maskinella hjälpmedel i jordbruksdriften kan även bidraga till att det tyngre och monotona arbetet i jordbruket avlastas och detta är icke oväsentligt i sammanhanget. För länets del kan ännu en orsak i berörda avseende skönjas, nämligen den roll länets utbildningsanstalter på jordbrukets område spelat. Frekvensen till dessa läroanstalter uppvisar en ganska stor siffra.

Södra Älvsborgs länsförbund av RLF svarade.

Efterfrågan på arrendejord som självständig brukningsenhet är något större än tillgången. Detta avspeglar sig främst i den med hänsyn till jordbrukets lönsamhet omotiverade uppjustering av arrendebeloppen, som förekommit under senare år. Den ökade efterfrågan kan klart sättas i samband med de ökade kreditsvårigheterna och ränteläget. Många av dem som nu önska arrendera jord, skulle hellre ha köpt en jordbruksfastighet, om lånevillkoren varit gynnsammare. Den ökade efterfrågan får alltså sättas i samband med förhållandena på penningmarknaden och bedömas härefter.

Sveriges jordägareförbund svarade att efterfrågan och tillgång föreföll att väga jämnt utom i fråga om de bärkraftiga familjejordbruken, på vilka efterfrågan i synnerhet inom Skånelänen föreföll att överstiga tillgången.

Eljest rapporterades balans när det gällde självständiga brukningsenheter endast från enstaka landsdelar, i regel sådana som ej brukar betecknas som typiska arrendebygger. Dylika rapporter har sålunda inkommit från *länsstyrelsen, lantbruksnämnden och hushållningssällskapet på Gotland, lantbruksnämnden för norra delen av Kalmar län, hushållningssällskapet och RLF-förbundet för Värmlands län, lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Gävleborgs län, Gävletraktens provinsförbund av RLF samt arrendenämnderna i Kopparbergs och Gävleborgs län.*

När det gällde efterfrågan på arrende som tillskott till befintliga brukningsenheter

(*sidoarrende*) var den samlade bilden mera komplicerad. Flertalet (ca 40) svarade visserligen även här att efterfrågan var större än tillgången. Ett femtontal ansåg att det rådde balans och tolv att tillgången var större än efterfrågan. Efterfrågan på *sidoarrenden* som förstärkning till befintliga brukningsenheter rapporterades vara stor i de egentliga jordbruksbygderna, särskilt i de mera typiska arrendelänen. Belysande för läget i dessa trakter var svaret från *arrendenämnden i Östergötlands län*.

I de bättre jordbruksbygderna ställer det sig ganska svårt att få arrendera tillskottsjord. På grund härav äro arrendeavgälderna för sådan jord högre än annan jord. I skogsbygderna däremot råder god jämvikt mellan tillgång och efterfrågan beträffande tillskottsjord.

När det däremot gäller riket i övrigt rapporteras »överskott» på *sidoarrenden* från större delen av Norrland samt Dalarna och Dalsland. Det svar som avgivits gemensamt av de fyra *arrendenämnderna i Skaraborgs, Älvsborgs samt Göteborgs och Bohus län* är karakteristiskt.

Tillgången på arrendejord som tillskott till befintliga brukningsenheter har ökat beroende på att många äldre jordbrukare icke orka att fortsätta driften av sina jordbruk utan önska bo kvar på gården och utarrendera åkerjorden. I Dalsland har denna utveckling gått så långt, att svårigheter uppkommit att få jorden brukad.

Balans på marknaden för *sidoarrenden* rådde enligt alla eller flertalet rapportörer i Västernorrlands, Värmlands, Östergötlands, Gotlands och Kronobergs län. I huvudsak samma bedömning gjordes av *hushållningssällskapet i norra länsdelen av Kalmar län* samt *Uppsala länsförbund av RLF*.

Sveriges jordägareförbund ansåg att det var svårt att kartlägga marknaden.

Efterfrågan på tillskottsjord är svår att uppskatta, därför att den är så lokalt bunden och strängt taget visar sig först då det finns tillgång. Den som spekulerar på sådan jord vet alltid om det finns någon ledig eller väntas bli någon ledig i trakten. Finns det icke någon och väntas icke heller någon komma att bli tillgänglig, kan vederbörande självklart inte vända sig till annan trakt med sin efterfrågan. Denna kommer då icke till synes såsom uttalad efterfrågan. Eftersom det märks en efterfrågan på familjejordbruk, kan man anta att det finns en stor dold

efterfrågan på tillskottsjord hos dem som icke har fullständiga familjejordbruk. — Tillgången varierar lokalt efter om bygden är utsatt för avfolkning eller ej. — Arealen redan utarrenderad tillskottsjord är förmodligen relativt stor.

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Jämtlands län ansåg att efterfrågan på *sidoarrenden* dominerade i jordbruksbygderna, medan läget var det motsatta i avfolkningsbygderna.

Företeelsen *sidoarrende* har ytterligare belysts i flera av svaren. *Hushållningssällskapet i Örebro län* yttrade sålunda.

Efterfrågan på arrenden som tillskott till befintliga jordbruk inom områden med god jordbruksjord är om möjligt än större än efterfrågan på arrenden som självständiga jordbruk. Lantbrukarna anse, att de kunna utnyttja befintliga maskiner till skötsel av större jordbruksarealer än vad de själva äga. Har den utarrenderade gården dåliga ekonomibyggnader eller har ägaren hög ålder, passar arrangementet med *sidojordbruk* mycket väl jordägare och arrendator. Denna arrendeform med *sidojordbruk* kommer sannolikt i framtiden att få större omfattning än hittills. Avstånd på 1/2 till 1 mil mellan de båda jordbruken ser inte ut att verka hämmande på denna företagsform.

Liknande synpunkter framhölls av *Kalmar norra länsförbund av RLF*. *Södra Älvsborgs länsförbund av RLF* pekade på andra orsaker till utvecklingen.

Tillgången på arrendejord som tillskott till befintliga brukningsenheter har under senare år ökat. Främst beror detta på att äldre jordbrukare inte vill fortsätta med jordbruksdriften, men vill inte avhända sig fastigheten och dess tillgångar i form av bostad och skog. På senare tid har förmärkts en tendens till att sterbhusdelägare behåller genom arv bekommen jordbruksfastighet för skogstillgångens skull, men utarrenderar jordbruket till någon granne. Även förekommer att ägare till ofullständiga jordbruk bor kvar i fastighetens byggnader och har arbete på annan ort inom industrin och utarrenderar jordbruket till närboende grannar.

3. Förändringar på arrendemarknaden efter 1943 års reform

Frågeformulärets andra fråga lydde: *Kan förskjutningar i dessa hänseenden* (dvs. efterfrågan på arrendegårdar och *sidoarrenden*

den) konstateras under den tid som gått sedan år 1943?

Flertalet svarande (ca 25) svarade att efterfrågan överhuvudtaget hade ökat. Åtta svarande bedömde läget på motsatt sätt, medan sex ansåg läget vara i stort sett oförändrat. Svaren är emellertid ofta alltför nyanserade för att kunna pressas in i en statistik. Av den allmänna jordbruksstatistiken vet man att antalet arrenden av självständiga brukningsenheter minskat. En läsning av svaren på utredningens fråga nr 2 ger vid handen att efterfrågan på sådana enheter ökat i samma mån som arrendegårdarnas antal minskat. Efterfrågan har ökat särskilt mycket beträffande större gårdar med bra läge. Däremot har efterfrågan varit mindre än tillgången på sämre arrendegårdar, dvs. i första hand sådana med dåliga förbindelser, omoderna hus eller svaga jordar. I fråga om sidoarrenden svarades ofta att både tillgången och efterfrågan ökat. Sidoarrendena efterfrågades lika mycket av självägande brukare som av arrendatorer. I de egentliga jordbruksbygderna synes efterfrågan på sidoarrende ha ökat, medan förhållandet var det motsatta i skogsbygder och sådana trakter som haft stor avfolkning. Den utveckling som här antyds är ju i sina huvuddrag välkänd. Utvecklingen och dess orsaker företer dock vissa variationer, av vilka några här noteras.

Sveriges jordägareförbund yttrade.

Efterfrågan på små ställen är stadigt i avtagande i trakter där sidoinkomster icke kan anses säkra. Efterfrågan på tillskottsjord har ökat därför att en brukare nu kan bruka större areal än 1943. Mekaniseringen och de snabbare transportmedlen har ökat intresset för jord som tidigare kunde anses ligga för långt från brukningscentrum. Likaså har de kreaturslösa och kreaturssvaga driftsformernas lägre personalbehov medfört att man vid sådan drift kan bruka större areal med samma personal. Det behövs numera ett avsevärt kapital för att starta jordbruk på egen gård. Detta torde i viss mån ha ökat efterfrågan på arrendelediga, självständiga brukningsenheter.

Östergötlands länsförbund av RLF belyste utvecklingen med siffror.

Svårigheten att finna arrendator till ett dåligt,

avlägset liggande jordbruk, är betydligt större nu än 1943. På grund av den pågående strukturrationaliseringen har tillgången på arrenden överhuvudtaget minskat sedan 1943. Antalet brukningsenheter inom detta län minskar med 150 à 175 per år. Då nära hälften av länets jordbrukare äro arrendatorer följer härav att antalet arrenden också minskar.

Vad *lantbruksnämnden i Hallands län* anförde var representativt för läget i stora delar av landet.

Tillgången på arrendejord som självständig brukningsenhet synes ha minskat sedan 1943 medan tillgången på arrendejord som tillskott har ökat sedan samma tid. Anledningen till sådant förhållande är flera. Försäljning av tidigare självständiga arrendeenheter har skett i ett flertal fall, medan arrendeenheter i andra fall lagts under huvudgård. För att lösa sin bostadsfråga föredrar många äldre jordbrukare att bortarrendera åkerjorden å sin jordbruksfastighet till någon jordbrukare i orten framför att sälja gården eller att bortarrendera den som självständig brukningsenhet. Penningvärdets fall medför sannolikt också att sterbhus behåller jordbruksfastigheter, framför allt sådana med relativt stor skogstillgång, och bortarrenderar åkerjorden, medan byggnaderna disponeras för fritids- eller annat lämpligt ändamål.

Skogsbygdernas speciella problem belystes av *lantbruksnämnden i Norrbottens län*.

Antalet självständiga arrendejordbruk har minskat kraftigt genom nedläggning av de sämst belägna krono- och bolagstorpen. Samtidigt har efterfrågan minskat genom att skogsarbetarna bosätta sig i byar och tätorter. Tillgången på arrendejord som tillskott till befintliga brukningsenheter har ökat, jordbruken säljes ej i den takt som jordbruksdriften upphör på fastigheterna.

4. Är det önskvärt med fler eller färre arrenden?

Frågeformulärets tredje fråga lydde: *Är rådande proportioner mellan arrenderad och annan jord lämplig sett från a) social synpunkt b) samhällsekonomisk och jordbruksökonomisk synpunkt?* Frågan, som anknöt direkt till ett uttalande i direktiven, åtföljdes av siffror från den då senast publicerade jordbruksräkningen.

Av de 139 inkomna svaren har 40 läm-

nat denna fråga obesvarad. 97 svarande gick däremot in på sakfrågan. I svaren återspeglas flera olika synpunkter för och emot arrendebbruk.

Oavsett om man ser saken från social eller samhällsekonomisk synpunkt ansåg en övervägande majoritet av de 97 som ingått på frågan att rådande proportioner i det stora hela var lämpliga. Ett tjugotal ansåg att antalet arrendejordbruk borde vara färre. De som härvid anlade ekonomiska synpunkter var något fler än de som anlade sociala. Omkring 15 ansåg att det borde finnas fler arrendejordbruk. Nu angivna proportioner fördelade sig tämligen jämnt på olika kategorier av svarande och olika delar av landet. Svar inkom från alla lantbruksnämnder och hushållningssällskap. Från en del län lämnades gemensamt svar. Antalet svar från lantbruksnämnder och hushållningssällskap är 40. Av dessa ingår 37 i svaromål på frågan 3. Sju ansåg att det borde finnas fler arrendebbruk och lika många att det borde finnas färre arrendebbruk. I 23 svar sades att rådande proportioner var lämpliga. I 20 av de 21 svaren från RLF:s läns- eller provinsförbund behandlades denna fråga. Sju av förbunden ansåg att arrendebbruken borde vara färre och ägarebruken flera. Rådande proportioner var lämpliga enligt 13 förbund (12 om enbart sociala synpunkter anlades). Ett av förbunden önskade att det fanns fler arrendebbruk, dock med tillägget att man då sett saken endast från synpunkten att det i dagens läge var lättare att etablera sig som arrendator än som självägande brukare.

En del av dem som sagt sig önska färre arrendejordbruk tog frågan till utgångspunkt för mer eller mindre långtgående reformkrav i fråga om äganderätten till den svenska jorden. I allmänhet gav dock dessa svarande uttryck för den meningen att det i dagens läge knappast var praktisk politik att genomföra ett system där endast den som själv ägnade sig åt jordens skötsel skall tillåtas äga jord och skog. *Östergötlands länsförbund av RLF* yttrade.

Rent allmänt och principiellt skulle man önska att all jord och skog brukades av självägande bönder. Emellertid får man ej bortse

ifrån att ett jordbruksföretag i dag är så kapitalkrävande att det icke är ekonomiskt möjligt för en mycket stor del av jordbrukarungdomarna att etablera sig som ägare och brukare av jordbruksfastigheter. Det är därför nödvändigt att tillgång till arrenden finns. Ungdomar med små ekonomiska resurser ha därmed möjlighet att starta sina egna företagare. De, som lyckas väl som arrendatorer, ha sedan chansen att skaffa sig ett eget jordbruk. Ur social synpunkt vore det alltså önskvärt att en betydligt större del av jordbruksjorden brukades av självägande bönder. Ur andra synpunkter är det nödvändigt att tillgång till arrendejordbruk finns.

En mera radikal linje företrädades av exempelvis *Västmanlands länsförbund av RLF*.

Proportionerna mellan arrenderad jord och ägd jord är icke tillfredsställande ur vare sig social, samhällsekonomisk eller jordbruksekonomisk synpunkt. Vi tror, att det vore värdefullt, om ett större antal brukare ägde sina gårdar.

Andra nöjde sig med att föreslå sådana reformer som inom ramen för det nuvarande rättssystemet skulle kunna – i ena eller andra riktningen – påverka den rådande relationen mellan arrenderad och annan jord. Utgångspunkten var vanligen *dels* svårigheten att anskaffa och förränta det kapital som krävs för köp av en lantgård, *dels* det förhållandet att några år som arrendator för mången är och varit ett steg på vägen till självägande bonde. I ett yttrande, som var gemensamt för dåvarande *lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i södra länsdelen av Kalmar län* hävdades att de samhällsekonomiska och jordbruksekonomiska synpunkterna var av underordnad betydelse när det gällde en- eller tvåfamiljsjordbruk. Enligt detta yttrande kom man på matematisk väg fram till att en viss andel av jordbruken i denna kategori bör reserveras för arrendatorer.

En jordbrukare kan väntas genomgå följande utveckling, nämligen a) bottenkola, b) jordbrukspraktik, c) lantbruks- eller lantmannaskola, d) anställning som lantbruksbefäl och liknande, e) arrende under i medeltal två 5-årsperioder och f) självständig jordbrukare under i medeltal 30 år.

Med denna utveckling skulle i medeltal en jordbrukare vara arrendator under 10 år, under

vilken period han skaffar driftskapital, och självägande jordbrukare under 30 år, under vilken period han med nuvarande utgående statligt stöd, lånegaranti, kan anskaffa och amortera ett familj jordbruk. Proportionen mellan arrenderade och självägda brukningsenheter blir därmed 1 till 3 eller 25 % arrendatorer av samtliga brukare. Ur samhällsekonomisk och jordbruksekonomisk synpunkt kan givetvis — med ett längre framtidsperspektiv — helt andra meningar framföras. För de stora företagens del synes svårigheter för en enskild föreligga att anskaffa tillräckligt kapital för både deras drivande och ägande. Stödjordbruken synes regelmässigt böra ägas av brukaren.

Ser man saken från kapitalanskaffnings-synpunkt hade arrendebudet bestämda fördelar och borde uppmuntras enligt *Uppsala universitet*.

Det synes icke vare sig ur social, samhällsekonomisk eller jordbruksekonomisk synpunkt lämpligt att proportionen mellan arrenderad jord och annan jord förskjutes så att arrenderade jordarealen och antalet arrendeenheter minskar. Det borde ur nämnda synpunkter snarare vara önskvärt att tillgången i varje fall vad beträffar stora och rationella arrendeenheter kunde öka.

Även om man ur social synpunkt kan framhålla fördelen med den principen, att brukaren av ett jordbruk även skall vara ägare av det samma, må likväl framhållas att en arrendator med optionsrätt kan sitta lika säker och trygg på den av honom brukade gården, som en självägande, kanske skuldsatt jordbrukare på sin egendom. De ekonomiska förutsättningarna för en arrendator att bedriva sitt jordbruk äro ofta bättre än för en jordbrukare med egen gård, som har att betala höga räntor på fastighetskapitalet och själv skall svara för erforderliga nybyggnader.

Av särskilt intresse i de hänseenden som här diskuteras är de svar som kom från *Östergötlands län*, ty dels är detta län det arrenderikaste i riket, dels finns här alla de vanligaste arrendeformerna företrädda i rikt mått. *Lantbruksnämnden* i länet uppgav med instämmande av *länsstyrelsen* och *hushållningssällskapet*. (Länets RLF-förbunds yttrande har återgivits ovan.)

I Östergötland är 47,3 procent av åkerarealen

arrenderad (södra skogsbygden 59,3 procent, slättbygden 42,7 procent). Av antalet brukningsenheter är ungefär lika många arrenderade som ägda. Inget annat län har så höga siffror i detta hänseende. I skogsbygderna sammanhänger detta delvis med att ett relativt stort antal fastigheter innehaves av juridiska personer. På slättbygden kan den höga siffran för arrendejordbruk ej förklaras av sådana förhållanden. Till stor del torde förklaringen här vara den, att äldre lantbrukare och oskiftade dödsbon i stor utsträckning behålla äganderätten till fastigheterna och arrendera ut dem till någon av arvingarna eller dödsbodelägarna.

Fråga om den lämpligaste fördelningen av brukningsenheterna på ägda och arrenderade enheter är alltför komplicerad för att kunna givas ett generellt svar. En självägande bondestam är en ur samhällets synpunkt mycket värdefull tillgång. Och det kan knappast göras några invändningar häremot. Men det är samtidigt nödvändigt, att det finns tillräckligt med arrendejordbruk för att särskilt ungdomar, som vilja kunna bruka jorden men endast ha små ekonomiska resurser, skola få möjligheter att bli egna företagare. Att i vår tid köpa eget jordbruk på i huvudsak lånat kapital är minst sagt ett vanskligt företag, i synnerhet om man icke har egna erfarenheter som företagare i jordbruk. Så länge tillgången på goda arrenden icke motsvarar efterfrågan, synes man ifråga om slättbygden icke generellt kunna göra gällande att en för stor del av brukningsenheterna är utarrenderad.

I skogsbygderna behövs skogskörare och skogsarbetare och åtminstone tills vidare finns det behov av små arrendeställen för dessa kategorier. I den mån detta behov försvinner nedlägges jordbruken eller sammanläggas de med andra brukningsenheter. Så har skett och sker fortfarande. Eftersom relativt få sådana brukningsenheter ha möjligheter att bestå som självständiga jordbruk, synes det i allmänhet icke lämpligt att de överföras från arrendeställen till egna hem. Däremot finns det en annan kategori av arrendeställen, som utgöra ett problem och det är de sämre enfamiljsjordbruken, särskilt om de ägas av juridiska personer. Ur jordbruksökonomisk synpunkt torde det ej vara någon förlust om de nedläggas. Men ur befolkningspolitisk och kommunalekonomisk synpunkt är det betänkligt, emedan det leder till en fortgående uttunning av befolkningen i vissa landsbygdskommuner och en försvågning av dessa kommuners skatteunderlag. En hel del sådana

jordbruk skulle, om de vore i enskild ägo och kompletterades med skog, kunna bestå som självständiga lantbruksföretag.

En skärpning av det sociala inslaget i arrendelagen kunde indirekt få negativa verkningar, t. ex. alltför stark avflyttning, hävdades av *domänintendenten i Västra domänområdet*.

För att marknadsförhållandena inom jordbruket skall fungera på ett riktigt sätt så har erfarenheten under åren lärt mig att det måste vara en viss proportion i marknaden mellan förekomsten av självständiga jordbruk och arrendejordbruk bl. a. för att möjliggöra fritt yrkesval för unga jordbrukare att starta egen jordbruksrörelse. Blir proportionen arrendejordbruk i marknaden för liten tvingar det intresserade ungdomar att bl. a. i brist på kapital avstå från det önskade yrkesvalet, vilken situation förefaller mera markerad under senare år. Eller med andra ord den s. k. flykten från landsbygden ökar utöver vad som skulle vara fallet om möjligheterna till fritt yrkesval enligt ovan skulle föreligga.

Att en ökning av antalet arrendebruk skulle medföra vissa fördelar har framhållits i flera yttranden från provinser, där arrendebruket sedan gammalt varit mindre än riksmedeltalet, nämligen Gotland, Dalarna, Jämtland och Västerbotten. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* yttrade.

I likhet med hushållningssällskapet anser länsstyrelsen, att det ur skilda synpunkter skulle vara önskvärt, att antalet arrendejordbruk inom länet ökades. Antalet sådana jordbruk är förhållandevis ringa. Sålunda var enligt jordbruksräkningen 1956 arrendejordbruken i länet 796, de såväl ägda som arrenderade brukningsenheterna 2 642, medan antalet enbart ägda brukningsenheter var 6 846. Detta innebär att endast 7,7 procent av brukningsenheterna var arrenderade, medan motsvarande siffra för hela riket utgjorde 14,1.¹ Det är givet att en större tillgång på arrenderad jord skulle underlätta rekryteringen till jordbruket av för näringen intresserade ungdomar, som ej har ekonomiska möjligheter att förvärva eget jordbruk och därför erforderliga maskiner.

Liknande synpunkter har uttalats av *länsstyrelserna, lantbruksnämnderna och hushållningssällskapen i Gotlands och Jämtlands län samt lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Västerbottens län*.

Andra har häremot hävdats att arrendebruket är mera konjunkturkänsligt än det av ägaren drivna jordbruket. Arrendatorn kan ju inte som ägaren ställa den brukade fastigheten som säkerhet för lån och inte heller har arrendatorn den reservfond som den självägande brukaren på många håll har i den egna skogen. Detta framhölls exempelvis i ett gemensamt yttrande av *lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Kronobergs län*, till vilket även *länsstyrelsen i samma län* hänvisade. Det upplystes i yttrandet att ca 10 procent av antalet jordbruksfastigheter i länet var utarrenderade, vilket motsvarade ca 15 procent av länets åkerareal.

Förekomsten av arrendefastigheter varierar inom olika delar av länet och det vill synas, som om antalet arrendatorer på mindre brukningsenheter inom vissa delar är för stort i förhållande till antalet självägande brukare. Sålunda förekommer enstaka kommuner i östra delen av länet, där 50—60 procent av åkerarealen är utarrenderad och i samma del ligger genomsnittsvärdena på cirka 30 procent, vilken siffra även i mellersta delarna av länet är tämligen genomgående. Undantag utgör emellertid de utpräglade jordbrukskommunerna, där endast cirka 10 procent av åkerjorden är utarrenderad. Samma siffror — 9—12 procent — kan redovisas från kommunerna i västra delen av länet. — Särskilt under år med svagt skördeutfall kommer arrendatorerna i ett besvärligt läge, då de saknar möjligheter att kompensera skördebortfallet med skogsförsäljningar. I regel är arrendatorerna också beroende av inkomster från skogsarbete, som vissa år kan vara begränsat. Det sagda gäller i första hand sådana arrendatorer, som brukar av enskilda ägda fastigheter, medan t. ex. bolagsarrendatorerna som regel är tillförsäkrade mera stadigvarande arbete i skogen. En alltför kraftig utglesning av arrendebefolkningen torde emellertid försvåra att upprätthålla en kommunal standard.

Arrendatorerna utgör en arbetskraftsreserv, som torde vara svår att avvara såväl i skogsbruket som jordbruket och industrin. Förhållandena, sådana de nu är, torde kunna accepteras. En minskning av antalet arrendatorer torde få till följd en snabbare avveckling av jordbruken till men för bygd och näringsliv.

Lantbruksnämnden i Södermanlands län

¹ Jfr tabellerna 3 och 4.

erinrade om att vid 1956 års jordbruksräkning 43 procent av länets åkerareal brukades av arrendatorer. (År 1966 var procenttalet 48.) Ägandets många fördelar inte minst vissheten att förbättringar alltid kommer brukaren till godo talade för en minskning av arrendefrekvensen. Konjunktürkänsligheten hos arrendatorerna, varav nämnden hade rik erfarenhet, föranledde samma uttalande. Till förmån för arrendeformen talade å andra sidan kapitalanskaffningssvårigheterna. För länets del stannade därför nämnden vid att anse att rådande proportioner i stort sett var lämpliga.

Även *lantbruksnämnden i Värmlands län* erinrade om arrendebbrukets stora konjunktürkänslighet. På grund av kapitalanskaffningssvårigheterna för den som vill köpa ett lantbruk tenderade dock proportionen mellan arrenderad jord och annan att öka till arrendebbrukets favör.

5. Effekten av 1943 års reform

Den fjärde och sista av de mer allmänt hållna frågorna löd: *I vad mån har enligt Er uppfattning gällande arrendelag resp. annan lagstiftning påverkat eller hindrat en lämplig sådan fördelning?*

Av de sammanlagt 139 svaren har 91 upptagit frågan nr 4 till behandling. I 65 av svaren uttalades – mer eller mindre kategoriskt – den meningen att arrendelagen i sin nuvarande lydelse haft den effekten att antalet arrendegårdar minskat. I 26 av svaren sägs att lagens betydelse för minskningen varit ingen eller obetydlig. De flesta av dem som uttalat sig har som nämnts varit ense om att arrendelagen i den utformning den erhöll 1943 medfört en minskning av antalet egentliga arrendegårdar. Det framhölls emellertid att det blivit allt vanligare både bland självägande brukare och bland arrendatorer med sidoarrenden. Att arrendelagen varit endast en av flera verksamma faktorer var också tydligt.

Förutom den allmänna ekonomiska utvecklingen på jordbrukets område framhölls i svaren att utvecklingen påverkats av jordförvärvslagen och uppsiktslagen. Särskilt

jordförvärvslagen framhölls som orsak till den ökade förekomsten av sidoarrenden.

Från länsstyrelser, lantbruksnämnder, hushållningssällskap och arrendenämnder inkom 81 svar. I 25 av dessa svarades ej på just denna fråga eller svarades att man ej kunde uttala någon bestämd mening. Av återstående 56 svarande uttalade 42 – i mer eller mindre bestämda ordalag – att arrendelagen i dess sedan år 1943 gällande utformning bidragit till att antalet arrendeställen minskat. 14 svarande ansåg att arrendelagen inte haft en sådan effekt. I tio av den nyss nämnda gruppen av 42 svar uttalades meningen att det varit de mot jordägaren stränga reglerna om byggande och underhåll av hus på sociala arrendeställen som varit den avgörande faktorn. Fem utpekade därvidlag i stället optionsrätten. *Lantbruksnämndens i Örebro län* yttrande är karaktäristiskt för utvecklingen på många håll i landet.

Arrendelagens sociala bestämmelser kan förmodas i viss utsträckning ha stimulerat till indragning av även ändamålsenliga familj jordbruk men troligen i högre grad beträffande sådana enheter, som icke lämpligen bort bestå som självständiga enheter. Jordförvärvslagens bestämmelser synes ha motverkat ett normalt utbud till försäljning av fastigheter, som genom arv och dylikt övergått i icke jordbrukares ägo. Därigenom har tillgången på sådana sidoarrenden ökat, som annars normalt bort och kunnat förvärfvas som tillskottsmark.

Belysande är också vad *hushållningssällskapet i Uppsala län* sade i sitt yttrande, till vilket även *länsstyrelsen* i länet i sak anslöt sig.

Det synes som om lagstiftningen, särskilt i fråga om underhåll, något ensidigt avser att skydda arrendatorerna. Detta har till följd att de större jordägarna i ökad omfattning drar in sina arrendegårdar och lägger dem under egen drift. Under vissa givna förhållanden kan en därav följande ökning av huvudgårdens åkerareal medföra en förbättrad möjlighet att genomföra investeringar för maskininköp och ombyggnader, vilket därmed står i överensstämmelse med de allmänna riktlinjerna för jordbrukets strukturrationalisering. Å andra sidan kan det ur såväl det allmännas som den enskildes synpunkt vara oriktigt att låta tillräckligt

stora arrendegårdar upphöra som självständiga brukningsenheter. Den allmänna ekonomiska utvecklingen, arbetstidslagen m. m. torde emellertid mera än arrendelagstiftningen ha påverkat tendensen i fördelningen mellan arrenderade och ägda gårdar. Säkerligen har även många jordägare hyst viss oro för att arrendator med kontrakt sedan lång tid tillbaka skulle genom lagstiftning medges rätt att köpa gården.

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet för södra delen av Kalmar län uttalade i ett gemensamt svar att det var lämpligt att cirka en fjärdedel av antalet brukningsenheter är arrendegårdar. En sådan fördelning hade dock icke uppnåtts inom ramen för arrendelagen.

Gällande arrendelag kan ha försvårat en anpassning av de utbudna arrendena till de proportioner som här skisserats. Ledamöter i lantbruksnämnden, som fungerat som synemän och varit ledamöter i arrendenämnden, har vitsordat, att bestämmelserna om byggnadsskyldighet och underhållsskyldighet verkat hindrande såväl på utbudet som efterfrågan av arrenden. Arrendesystemet synes ha en mycket viktig funktion att fylla vid sidan av ägandesystemet. Det förefaller ej angeläget att genom lagstiftning göra jordbruksarrendena så nära lika de självägda företagen som möjligt. Utan tvekan försvårar gällande lag en rationell anpassning av de fasta investeringarna, särskilt dessa i ekonomibyggnader, efter den tekniska och ekonomiska utvecklingens krav. Det kan långsiktigt ej vara av intresse vare sig för arrendator eller brukare eller samhället att på grund av lagstiftningen göra jordbruksarrendena så fastighet, som ej är ekonomiskt motiverade. Ur social synpunkt kan sådana investeringar, särskilt i bostadshus, vara motiverade. Bostadsfrågan torde dock kunna följas upp vid sidan av företagsfrågorna. Med denna grundsyn torde flertalet av arrendelagens bestämmelser om investeringar och även produktionsstyrande bestämmelser såsom om bortförande av stråfoder och gödsel kunna borttagas och ersättas med frivilliga överenskommelser från fall till fall mellan jordägare och arrendator. De sociala riskerna härav torde numera vara obetydliga — en arrendator kan ej anses ha en underordnad eller tillbakasatt ställning eller vara utan skydd av intressesammanslutningar. Denna anordning ger också största möjlighet till anpassning efter de tekniska och ekonomiska kraven.

Även *lantbruksnämnderna och hushåll-*

ningssällskapen i Skåne och Halland var ense om att arrendelagens sociala bestämmelser medfört att antalet arrendegårdar minskat. En likartad iakttagelse hade gjorts också av *arrendenämnderna för nämnda provinser och Blekinge*, vilka i ett på denna punkt likalydande yttrande anförde.

Gällande arrendelagstiftning har förmodligen i någon mån verkat till minskning av arrendejordbrukens antal. Jordbrukets mekanisering och s. k. yttre rationalisering synes dock vara en vida starkare orsaksfaktor i detta hänseende. Arrendeförhållandena torde på sista tiden ha påverkats genom ovissheten om vad en tilltänkt ny lagstiftning kan komma att innebära.

Bland de 42 myndigheter som svarat att de ansåg att arrendelagen medfört att arrendegårdarna minskat i antal påpekades emellertid i några svar att lagen — framför allt genom optionsrätten — också samtidigt haft den effekten att den bidragit till att bevara en del brukningsenheter, som på grund av sin ringa storlek eljest skulle ha försvunnit. Lagen hade, påpekades det, samtidigt lett till investeringar som på längre sikt ej varit företagsekonomiskt försvarliga.

Som nämnts, var det inom kategorin länsstyrelser, lantbruksnämnder, hushållningssällskap och arrendenämnder 14 som ansåg att arrendelagen ej i nämnvärd mån påverkat den lämpliga fördelningen mellan arrendebbruk och ägarebruk. Dessa svarande representerar i allmänhet landsdelar där arrendesystemet sedan gammalt inte varit särskilt utbrett, nämligen Gotlands, Kopparbergs, Gävleborgs, Västerbottens och Norrbottens län. Några av svaren kom emellertid också från de egentliga arrendebygderna. Det gällde sålunda om svaren från *lantbruksnämnden i norra delen av Kalmar län* samt *arrendenämnderna i Östergötlands och Kalmar län*.

I de 21 svaren från *RLF:s läns- eller provinsförbund* var tendensen mindre enhetlig. I fyra av skrivelserna svarades ej på just denna fråga. Tio förbund svarade att arrendelagen ej i nämnvärd grad påverkat fördelningen eller att arrendelagen verkat på det sättet att den hindrat en ökning av an-

talet arrendegårdar. En ofta återkommande synpunkt i dessa tio svar var att antalet arrendegårdar skulle ha varit betydligt större, om jordförvärvslagen ej funnits. Av denna anledning var det angeläget att även i framtiden ha kvar en förvärvslagstiftning med syfte att bevara äganderätten till jorden hos den jordbrukande befolkningen. Sju av förbunden svarade att arrendelagen varit av betydelse för minskningen av antalet arrendegårdar. I fyra fall tillades att orsaken varit underhålls- och byggnadsbestämmelserna vid sociala arrenden. I två av svaren utpekades också optionsrätten som verksam faktor; i det ena av dessa svar sades emellertid att effekten uppstått på grund av okunnighet om optionsrättens innebörd.

Uppsala länsförbund av RLF hörde till dem som ansåg att arrendelagens underhållsbestämmelser vid sociala arrenden föranledde ägare av större gods att lägga ner arrendegårdar och taga deras jord under eget bruk. Trots att en sådan utveckling betecknades som icke önskvärd, ansåg dock förbundet att någon ändring i hithörande delar av den sociala delen av arrendelagen ej borde göras.

Södermanlands länsförbund av RLF, som har sitt verksamhetsområde inom ett av landets mest utpräglade arrendelän, hade gjort liknande iakttagelser men drog något andra slutsatser. Förbundet ansåg uppenbarligen att effekten av lagen ej blivit den avsedda. Från social synpunkt kunde det vara vanskligt med en uppmjukning, men en översyn av lagen betecknades som synnerligen angelägen. En större smidighet borde vara möjlig att åstadkomma.

Skånes provinsförbund av RLF ansåg att det mindre var gällande lagar än den ekonomiska utvecklingen som lett till ej önskvärda proportioner beträffande arrendebbruk och ägarebruk. En självägande brukare som upphörde med jordbruket drog sig i regel för att sälja sin gård. Han ville i regel inte avhända sig det realvärde som gården representerade. Han stannade därför hellre kvar på gården och arrenderade ut den. Svårigheterna att på annat håll anskaffa

bostad verkade i samma riktning.

Södra Älvsborgs länsförbund av RLF sade sig inte tro att en liberalisering av arrendelagens sociala bestämmelser på längre sikt skulle föra med sig att det blev större tillgång på lämpliga arrendegårdar. Erfarenheten visade, att jordbruksenheter, som förvärvades av icke jordbrukare, nedlades så fort det visade sig att större upprustningsarbeten på fastighetens byggnadsbestånd var erforderliga. *Västmanlands länsförbund av RLF* framhöll att sammanslagningen av arrendegårdar med huvudgården till ett gods ofta ledde till att man fick en brukningsenhet med olämplig arrondering.

Jämtlands länsförbund av RLF meddelade att det förekom att bra jordbruk fick ligga obrukade av den anledningen att många jordbrukare, som upphört med jordbruket, på grund av gällande arrenderegler drog sig för att arrendera ut. Förbundet tillade att vanhävdslagen f. n. ej tillämpades med sådan effekt att händelser av detta slag kunde hindras.

Beträffande utredningens fråga nr 4 återstår att redovisa 37 svar. Avsändarna har varit: 15 befattningshavare vid domänverket, tre stiftsnämnder, ett universitet, fem städer, sju riksorganisationer och sex lokala arrendatorsorganisationer. Av dessa har 18 lämnat ett konkret svar på frågan. Två befattningshavare i domänverket ansåg att arrendelagen ej varit av direkt betydelse för den rådande fördelningen av arrendebbruk och ägarebruk. 16 svarande ansåg däremot att lagen medfört att arrendebbruken minskat. I fyra fall pekade man därvid på byggnads- och underhållsbestämmelserna för sociala arrenden, medan i ett svar dessa jämte reglerna om optionsrätt särskilt utpekades.

Sveriges jordägareförbund påpekade att de sociala reglerna verkat i två olika riktningar, vilka var och en på sitt sätt haft olyckliga konsekvenser.

Arrendelagens specialreglering får antas ha bibehållit brukningsdelar som skulle ha försvunnit utan denna reglering. Specialregleringen och upprepade framställningar om utbyggnad därav har emellertid också verkat i motsatt riktning.

Om jordägare t. ex. genom sammanslagning av två eller flera enheter kunnat skapa en enhet ovanför 50-hargränsen, har han undgått den för honom betungande fördelningen av byggnadsskyldigheten. — Optionsrätten dämpar utbudet av jordbruksegendomar därför att en sådan med optionsberättigad arrendator betingar ett avsevärt lägre pris än en fri egendom.

Förvärvslagen minskar utbudet därför att kretsen spekulanter begränsas med ty åtföljande inverkan på priset. Det ökade dödsboinnehavet av jordbruk torde vara en följd bl. a. härav. — Visserligen får det antas att jordförvärvslagen, förbuds- och förköpslagarna påverkar fördelningen mellan grupperna ägare och arrendatorer på ett irrationellt sätt, men jordägareförbundet önskar icke uttala sig i frågan om denna påverkan är ur allmän synvinkel faktiskt olämplig. Förbundet hyser dock principiellt uppfattningen att en påverkan, som icke har drifts-ekonomiska orsaker, måste vara konstlad och icke kan vara önskvärd vare sig för det allmänna eller den enskilde, som beröres därav.

III Nordiska jämförelser

1. Allmänt

Jordbruksarrende som företagsform spelar i de nordiska grannländerna en väsentligt mindre roll än i Sverige. Arrendets betydelse synes dock överallt utom i Finland vara i tilltagande, det gäller särskilt om sidoarrende.

Det nordiska samarbetet på lagstiftningens område har hittills inte i nämnvärd mån gällt fastighetsrätten och därmed inte heller arrenderätten.¹ Under den tid som utredningen arbetat har en betydande aktivitet på arrendelagsområdet förekommit i de nordiska grannländerna. Nya arrendelagar har sålunda tillkommit både i Norge och Finland. Frågan har varit på tal även i Danmark. Genom utbyte av material och informationer har utredningen följt verksamheten, som dock inte varit direkt inriktad på en gemensam nordisk lagstiftning. Av stor betydelse för utredningen var den inledningsvis omnämnda studieresan till Danmark i juni 1964. Utredningen avser att särskilt för varje avsnitt belysa de framlagda förslagen med jämförelsematerial — i den

mån sådant finns och är av intresse — från de nordiska grannländerna.

I detta sammanhang kan även omnämnas att utredningen som rapportör för svensk rätt deltagit i det arbete för åstadkommande av en komparativ översikt av skilda länders arrendelagstiftning, som fortlöpande utföres av *Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)*.²

2. Danmark

Utarrendering (forpagtning) var förr en mycket vanlig och betydelsefull brukningsform i Danmark. Allt sedan slutet av 1700-talet har man emellertid i Danmark på ett mera radikalt och målmedvetet sätt än i Sverige genom lagstiftning lyckats överföra en mycket stor del av de tidigare arrendegårdarna (faestegodsen) under äganderätt till de tidigare brukarna. Detta är den främsta anledningen till att arrendebudet i Danmark nu är av mindre betydelse än i Sverige. År 1960 var 5,1 procent av samtliga ca 190 000 brukningsenheter utarrenderade. I areal motsvarade de utarrenderade brukningsenheterna 7,0 procent av hela »landbrugsarealen». Antalet arrenden ökar emellertid. År 1946 utgjorde de 3,5 procent. Tendensen gör sig gällande inom alla storleksgrupper utom de allra minsta.³

Den sociala arrendelagstiftning som funnits och alltjämt finns (»bundna bruksförhållanden») får ses mot bakgrunden av dessa förhållanden. Ett väsentligt syfte med den har varit att påverka sådana bruknings- och besittningsformer, som ansetts ej ändamåls-

¹ K. G. Westman, TfR 1938 s. 375: »Ehuru det kanske icke vore alldeles otänkbart att finna åtskilliga likhetsdrag i fråga om t. ex. hyresrätten, har man ansett, att de stora skillnaderna mellan naturförhållandena i de nordiska länderna och de därav framkallade olikheterna i brukningsenheterna skulle lägga hinder i vägen för t. ex. överensstämmande lagar om arrende och jorddelning.» — Jfr SvJT 1946 s. 81; 1947 s. 56 och F1. Tolstrup, Nordisk kommentar till jordabalksreglerna, Svensk lantmäteritidskrift 1967 s. 134.

² Principles of Land Tenancy Legislation, FAO Legislative Series no 6, Rom 1966.

³ Betänkning nr 306/1962 avgivet av Landboskommissionen af 1960, s. 103.

enliga.⁴ De gårdar för vilka denna lagstiftning i dag gäller är ej särskilt talrika och i regel ganska små. Den danska sociala arrendelagstiftningen är från svensk synpunkt av mindre intresse och kommer i fortsättning- en ej närmare att beröras.

Av större intresse är däremot den gällande danska rätten beträffande s. k. fria bruksförhållanden. Inom denna sektor påträffas också både de flesta och de största arrendegårdarna. För dem – liksom för andra lantbruk – gäller vissa allmänna regler i lagen den 31 mars 1949 om lantbruksegendomar, vars innehåll för svenskt vidkommande delvis motsvarar jordförvärvslagen, uppsiktslagen och arrendelagen. Någon fristående arrendelag finns inte. De arrenderättsliga reglerna i lagen om lantbruksegendomar är i vissa fall straffsanktionerade. Trots detta är de inte att anse som civilrättsligt tvingande, och ett arrendeavtal kan vara giltigt mellan parterna trots att det ej står i överensstämmelse med den nämnda lagen. Rättsförhållandet mellan jordägare och arrendatorer i Danmark regleras därför till alldeles övervägande del av sedvänja, praxis och allmänna rättsprinciper om saklega. Rättegångar om arrende uppges vara sällsynta.

Till ledning för arrendeparterna har en av *De samvirkende danske landboforeninger* tillsatt kommitté år 1958 låtit utarbeta en vägledning jämte formulär till normalkontrakt för jordbruksarrende.⁵ Normalkontraktet, till vilket utredningen i det följande återkommer, torde vara representativt för dansk sedvänja på området.

3. Norge

År 1959 fanns i Norge ca 198 000 brukningsenheter (över 0,5 hektar). Den genomsnittliga åkerarealen utgjorde mellan 4 och 5 hektar. De helt ägda enheterna var ca 171 000. Ca 27 000 enheter var upplåtna under olika former av arrende. Genomsnittsarealen hos dessa gårdar var ca 4,5 hektar. Det fanns ca 14 000 »helt leide bruk» och ca 13 000 »delvis leide bruk». Inom den sistnämnda gruppen fanns det ca 2 600 där den lejda arealen var större än

den ägda.

Ehuru arrendebruket i Norge aldrig haft sådan omfattning som exv. i Danmark, har man även i Norge, särskilt under 1800-talet, målmedvetet och i största möjliga utsträckning sökt förvandla den lejda egendomen till självägd. Arrendena visar dock f. n. en tendens att öka. Det gäller särskilt om arrende av obebyggd jord.

Den 25 juni 1965 utfärdades i Norge *Lov om forpaktning*. Rättsläget var dessförinnan i många hänseenden likartat med vad som gäller i Danmark. De allmänna arrendeavtalen var sålunda i huvudsak oreglerade av lagstiftningen.⁶ Vid lagens utformning har man beaktat att arrendatorn ofta befinner sig i en »svagare ställning» än jordägaren. Bådas intressen bör dock beaktas så att lagen inte ensidigt gynnar endera parten. Den nya norska arrendelagen erinrar i väsentliga delar om den gällande svenska arrendelagen. I vissa delar har den svenska sociala arrendelagstiftningen tjänat som förebild. Den norska lagens regler är tvingande i den mån annat ej särskilt framgår av varje särskild paragraf. Arrendekontrakt skall ovillkorligen uppvisas hos myndighet (jordstyret). Jordägare som försummar det straffas med böter.

Lagen har en mera begränsad räckvidd än den svenska motsvarigheten. Den norska lagen gäller således ej för annat än jordbruksarrende. För tillämplighet gäller en minimiareal av ett halvt hektar. Lagen gäller vidare ej vid upplåtelse av jord som har samband med anställningsförhållande, när den anställde innehar jorden i denna egenkap och inkomsten av jorden är mindre än lönen i övrigt.

Forpaktingsloven gäller inte heller vid upplåtelse av jord utan hus (*rein jordleige*). Även sådana upplåtelser måste dock anmälas till jordstyret, om den utarrenderade

⁴ Tolstrup, *Lærebog i landboret*, Köpenhamn, 1962, s. 161; jfr s. 129.

⁵ Forpagningsforhold, Köpenhamn, 1958.

⁶ Utkast til Lov om forpaktning, Innstilling fra Jordleiekommittéen den 30 mars 1962. Prop. till odelstinget nr 44/1963–64. Jfr SOU 1938: 38 s. 345.

arealen överstiger ett halvt hektar. Lagen gäller eljest även publika upplåtelser dock inte om jorden disponeras av militär förvaltning.

Jordstyret beaktar ex officio att ingångna avtal överensstämmer med lagen. Beslut som jordstyret fattar enligt lagen kan överklagas först till fylkeslandbruksstyret och därefter till lanbruksdepartementet.

Liksom i Danmark har också i Norge efter överläggningar mellan intresseorganisationerna publicerats en vägledning med normkontrakt för jordbruksarrende.⁷ Normkontraktet torde vara representativt för norsk sedvänja på området för tiden före ikraftträdandet av 1965 års lag.

4. Finland

Den finländska arrendelagstiftningen utgör i likhet med den svenska en vidareutveckling av den gemensamma grunden i 1734 års lag — närmast då 16 kap. jordabalken. Detta betyder att Finland i likhet med Sverige sedan länge haft en relativt fullständig arrendelagstiftning, innefattande även bestämmelser av social natur.⁸

Genom *jordlegolagen* den 29 april 1966 (nr 258) har hela den omfattande jordlegolagstiftningen sammanförts till en lag och samtidigt gjorts mera enhetlig än tidigare. I förarbetena konstateras att arrendets betydelse som jorddispositionsform är i avtagande. Den vanligaste förekommande jordägarekategorin är kommuner. Lagstiftaren syns beträffande jordbruksarrende intaga en mera negativ ståndpunkt än vad fallet är i övriga nordiska länder. Medan man eljest anser det vara värdefullt att arrendatorn kan garanteras en så lång besittningstid som möjligt, är man i Finland i stället angelägen om att arrendatorn ej skall vara bunden alltför länge. Bakom lagens bestämmelser ligger delvis speciellt finländska erfarenheter. Härom uttalas i propositionen.

En av de ledande principerna har varit, att arrendelagstiftningen icke får främja uppkomsten av sådana sociala missförhållanden, för vilkas korrigerande en lagstiftning om inlösen av arrendeområden skulle behöva tillgripas. Dylika

missförhållanden har man t. o. m. helt nyligen blivit tvungen att avlägsna bl. a. genom lagen den 16 augusti 1958 om inlösen av vissa lego-områden i landskommunerna. — — — Arrendesystemet borde därför icke få en alltför vidsträckt användning, åtminstone icke såvitt gäller arrende av odlingsjord.

Upplåtelse av jord för bedrivande av lantbruk, vilket alldeles särskilt är ägnat att binda arrendetagaren vid arrendeområdet, borde vara tillåtet endast i former, som kan anses godtagbara ur jorddispositionssynpunkt. Fördens skull borde arrendetiden icke få vara lång för arrendetagare, som är en enskild person, och det borde i allmänhet ankomma på arrendegivaren att draga försorg om de kapitalinvesteringar nyttjandet av arrendeområdet förutsätter.

Tvingande lagregler finns men mindre talrikt än i Sverige och Norge. Uttryckligen förklaras att, eftersom arrendelagen är avsedd att vara en allmän lag, lagen inte bör försätta vare sig jordägare eller arrendatorer som grupp i en särställning. Tvister handlägges i regel av allmän domstol.

Den finländska arrendelagen innehåller dels allmänna stadganden, dels särskilda bestämmelser för olika typer av arrende, såsom a) tomtlega (motsvarande den svenska tomträten), b) »annan lega av bostadsområde» (motsvarande den svenska rättens bostadsarrende), c) »lega av bebyggd brukningsdel», d) »lega av [obebyggd] jord för lantbruksändamål» samt e) »annan jordlega». Den sistnämnda motsvarar det svenska lägenhetsarrendet.

IV. Utgångspunkter för en arrendereform

1. Behövs allttjämt en arrendelag?

Det svenska lagstiftningsmaskineriet arbetar ingalunda efter principen att detaljreglera alla medborgarnas inbördes relationer. Nytt-

⁷ Standardkontrakt for forpaktingsavtaler, utarbetat av Norges Bondelag och Norges Forpakterforbund, Oslo, 1960.

⁸ SOU 1938: 38 s. 349. Den politiska bakgrunden till den under ryska tiden tillkomna lagstiftningen lämnas i Eino Jutikkala, *Bonden i Finland genom tiderna*, sv. övers. 1963, s. 405. Verkets redogörelse för tiden före 1809 är av intresse också med hänsyn till rikssvenska förhållanden. Förarbetena till 1966 års lag återfinns i Kommittébetänkande nr 1/1957 (ej i sv. övers.).

janderätt till lös egendom, skadeståndsrätten och arbetsrätten är exempel på betydelsefulla områden, där den gällande rätten endast mycket ofullständigt kodifierats i lag. Det är därför inte självklart att en sådan specialitet som arrende måste ges en så ingående legal reglering som i dag är fallet. Till förmån för det danska systemet, vilket för Sveriges del skulle innebära en avveckling av hela arrendelagskomplexet, talar framför allt att jordbrukets nationalekonomiska betydelse har minskat och att de egentliga arrendegårdarna bland kvarvarande brukningsenheter oavbrutet minskar i antal. Vidare kan åberopas osäkerheten i fråga om jordbrukets framtid och det därmed sammanhängande behovet av ökad ekonomisk handlingsfrihet för parterna. Den reducerade klasskillnaden mellan jordägare och arrendator minskar också behovet av en arrendelag.

Även om man bortser från traditionens makt finns det emellertid starka sakliga skäl att även i framtiden ha kvar en arrendelag.

Trots att antalet egentliga arrendegårdar kraftigt minskar, kan man med visst fog hävda att arrendet inom den krympande sektor av näringslivet som jordbruket i dag representerar spelar en – relativt sett – ökande roll. Den arrenderade arealen och antalet arrendatorer (om sidoarrendatorerna medräknas) ökar både i absoluta och relativa tal. F. n. är något mer än var tredje svensk jordbrukare arrendator i den mening att åtminstone någon del av brukningsenheten innehas med arrenderätt. Den fortlöpande – och angelägna – storleksrationaliseringen sker snabbare och lättare på arrendegårdarna än på gårdar som brukas av ägaren. Alldeles oavsett om man önskar främja jordbruksarrendet eller ej, innebär den pågående faktiska utvecklingen att krav ställs på att det finns en ändamålsenlig arrendelag. Än större blir givetvis dessa krav, om man i likhet med jordbruksutredningen och i viss mån även arrendelagsutredningen också vill direkt stimulera till ökad användning av arrendeinstitutet (jfr bilaga 1). Utarrendering av hela brukningsenheter (gårdar) konstituerar i regel mycket

långfristiga rättsförhållanden. Det är vanligt med personväxling både på jordägaresidan och arrendatorsidan under avtalstidens bestånd. Långfristigheten hos upplåtelseerna i förening med instabiliteten hos penningvärdet utgör skäl att ej lämna området helt utanför lagens stöd och kontroll. Därför talar också det för arrende av hela gårdar karakteristiska förhållandet att avtalet i ovanligt hög grad sätter sin prägel på brukarens hela ekonomiska existens. Av arrendelagens förekomst och utformning beror ej blott arrendatorns möjlighet att bruka den upplåtna jorden utan även rätten till hem och bostad och – i de talrika fall där fastighetsupplåtelsen kombinerats med arbetsavtal – ofta nog hela hans utkomstmöjlighet.

Den i arrendelagstiftningens historia ofta omtalade klasskillnaden mellan jordägare och arrendatorer har visserligen till en del utplånats men är dock alltjämt en realitet att taga hänsyn till. Jordägarens överlägsenhet och arrendatorns beroendeställning har dock ändrat karaktär. Det husbondevälde som jordägaren – delvis ända fram till år 1908 – ägde gentemot sina landbor har, även om det därefter saknat rättsligt underlag, säkerligen lång tid därefter levat kvar som en känsla av skyldighet och beroende.¹ Idag ligger jordägarens överlägsenhet mera ensidigt på det ekonomiska planet. Under hela den tid som utredningen arbetat har i de mest utpräglade jordbruksområdena efterfrågan på lediga, goda arrenden varit betydligt större än utbudet. Detta gör att jordägarna, om inga lagregler funnes, skulle kunna frestas att stipulera för arrendatorerna orimligt stränga villkor. Det gäller särskilt i samband med avtalsförnyelser. Vid den tidigare redogörelsen för klassutjämningen i arrendesammanhang har framhållits betydelsen av den fackliga och ekonomiska föreningsrörelsen inom jordbruket. Samtidigt bör det erinras om att någon riksomfattande organisation med syfte att tillvarata enbart arrendatorernas intressen inte finns i Sverige, ett förhållande som givetvis också

¹ Lagberedningens förslag till JB I 1905, s. 342.

talar till förmån för fortsatt reglering genom lag.

Ehuru många och beaktansvärda skäl kan åberopas för en avveckling av arrendelagstiftningen, anser dock utredningen att skälen för den principiella lösning som hittills varit vedertagen i svensk rätt överväger. Inom ramen för en ny lag är det dock möjligt och lämpligt att beakta åtskilliga av de synpunkter som här framhållits till förmån för en friare och mera tidsenlig ordning för arrendeparternas förhållanden.

Utredningens förslag innebär en betydande förenkling av den legala regleringen. Den erforderliga detaljregleringen bör ske i *arrendekontraktet*, vilket så mycket lättare kan ske som avtal om jordbruksarrende redan enligt gällande lag undantagslöst skall erhålla skriftlig form.

Lika viktigt som det är att man får en tidsenlig och ändamålsenlig arrendelag, är det att arrendekontrakten utarbetas med omsorg och insikt i lagens bestämmelser. Det existerar en ganska rikhaltig flora av formulär till arrendekontrakt. De bär i allmänhet prägeln av att vara tillkomna på initiativ av jordägare. En lämpligare ordning är den som använts både i Danmark och Norge och som innebär att jordägarnas och arrendatorernas organisationer efter förhandlingar publicerar normalkontrakt för arrende.

Utredningen vill allvarligt vädja till motsvarande svenska organisationer att upptaga förhandlingar i saken och, om uppgörelse kan träffas, publicera normalkontrakt att tjäna till ledning för olika typer av jordbruksarrenden. Därigenom kan uppnås en ökad normalisering av förhållandena. Detta skulle bidra till att öka rättssäkerheten och även i övrigt säkerligen vara till fördel för båda parter i rättsförhållandet.

2. Lärdomar av tidigare arrendereformer

Vid fyra tillfällen under detta århundrade har mera genomgripande ändringar företagits i det lagkomplex som berör jordbruksarrende, nämligen 1907, 1909, 1927 och 1943. Härtill kommer ensittarreformen. Ar-

rendatorernas rättsskydd har successivt byggts ut och deras ställning är nu så pass väl skyddad att behovet av en arrendereform ej är lika påtagligt som tidigare. Då koncentrerade man sig i regel på speciella avsnitt. Inte ens 1907 års reform, som dock var den mest omfattande, var helt generell i det att man då – liksom senare – lät de publika arrendena till en del regleras av speciella bestämmelser. De grundläggande principerna i arrendeparternas inbördes rättsförhållande bygger alltså på de grundsatser som lagfästes år 1907. Det mesta av vad som då bestämdes kan fortfarande godtagas och bör därför bestå. Å andra sidan säger det sig självt att mycket av det som var bra år 1907 inte passar för dagens förhållanden. Detsamma kan sägas om 1943 års reform och det som ännu återstår av 1909 och 1927 års mera partiella arrendereformer. De framstår alla fortfarande som väl underbyggda sedda från sin tids utgångspunkt, men utvecklingen har medfört behov av en mera enhetlig och efter nutida jordbruksförhållanden anpassad reglering.

År 1907 ansågs det alltså angeläget att öka landets åkerareal och att höja den samlade jordbruksproduktionen. Den då tillkomna lagen utgår uppenbarligen från ett fast penningvärde. Även om arrendets fullgörande i dagsverken sedermera (1943) förbjudits, kvarstår alltså i lagen många inslag av naturahushållning. Lagstiftaren har utgått ifrån att arrendatorn och hans husfolk själva gräver täckdiken och reparerar hus, arbeten som i dag ofta utföres av entreprenörer med egen specialutrustning.

Vad som mer än annat kommit 1943 års reform att framstå som otidsenlig är att man i enlighet med då gällande jordbrukspolitik utgick ifrån ett tämligen statistiskt jordbruk och inte i tillräcklig grad beaktade arrendeparternas behov av att kunna göra förändringar. 1943 års lagstiftning har framtvingat investeringar som i många fall ej kunnat göras räntabla. Vetskapen härom har i sin tur framkallat förändringar – i första hand nedläggning av arrendegårdar – som blivit större än om reformen ej gjorts. Det går inte att i siffror framställa effekten

av 1943 års reform, eftersom det funnits många andra motiv för de förändringar som skett och det i praktiken är omöjligt att isolera verkningarna av 1943 års sociala lagstiftning. Vad här sagts innebär å andra sidan inget underbetyg åt 1943 års lagstiftning. Den har haft en mycket stor betydelse främst genom att skänka en väsentlig del av arrendatorskåren ett starkare besittningsskydd och genom att framdriva upprustning av bostäder och ekonomibyggnader.

De förändringar som det svenska jordbruket undergått under 1900-talet har inte skett plötsligt och överraskande. Jämför man dagens förhållanden med sekelskiftets eller det andra världskrigets finner man dock att förändringarna varit mycket omfattande. Åtskilligt tyder på att förvandlingstakten inte kommer att bli mindre i framtiden. Det är därför viktigt att man inte konstruerar lagen så att den i ett förändrat läge kommer att motverka sina egna syften. Faran därför är givetvis särskilt stor om regleringen görs detaljerad och tvingande.

Vad arrendelagsutredningen nu föreslår är i fråga om det sakliga innehållet inte någon ny arrendelag eller någon mycket genomgripande reform. Förslaget kan i stället betraktas som en på den hittillsvarande lagens grund gjord anpassning till dagens förändrade – och föränderliga – läge i fråga om de förhållanden som arrendelagen skall reglera. Utredningen har undvikit radikala lösningar och i stället i största möjliga utsträckning utformat lagen i enlighet med vad som vanligen iakttages vid sådana väl-skötta – privata och publika – godsförvaltningar där det råder stabila och förtroendefulla relationer mellan parterna. Utredningen har i övrigt eftersträvat en enklare, tydligare och mera enhetlig ordning än vad som hittills gällt.

. Arrendelagen får inte motverka sina egna syften

Direktiven framhåller vissa avsnitt åt vilka utredningen i första hand bör ägna sin uppmärksamhet. Det gäller framför allt den sociala arrendelagstiftningen. Utredningen har dock varit oförhindrad att arbeta också

utanför denna sektor vilket även skett. Huvudparten av utredningens arbete har dock ägnats åt de sociala arrendebestämmelserna. I samband därmed har emellertid utredningen i en omfattning som ej direkt förutsatts i direktiven ansett det erforderligt med ändringar i en del bestämmelser vars tillämplighet ej är begränsad enbart till de sociala reglerna i arrendelagen. Det gäller framför allt frågan om besittningsskydd utanför den hittillsvarande sociala och publika arrendelagstiftningen samt reglerna om syn och arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar. Särskilda skäl att företa denna utvidgning har också legat i den snabba och omfattande utveckling som ägt rum sedan utredningen tillsattes.

Enligt direktiven bör en utgångspunkt för en arrendereform vara den absoluta och relativa minskning av antalet arrendegårdar som inträffat sedan år 1943. Orsaken härtill bör undersökas och lämpliga åtgärder föreslås. Direktiven antyder att vad som uppfattats som en olämplig minskning av antalet arrendegårdar kan hänga samman med att lagen i fråga om ansvaret för arrendeställets hus lägger en alltför stor del på jordägaren. Tanken har uppenbarligen varit den att om parterna här hade haft friare händer, ett större antal bärkraftiga arrendegårdar skulle ha funnits kvar. – Direktiven framhåller emellertid också att lagen visat sig ej utgöra ett tillräckligt skydd för arrendatorerna mot obilliga uppsägningar. Med tanke på sådana situationer borde arrendatorns besittningsskydd stärkas.

Den särskilda, publika arrendelagstiftningen bör enligt direktiven göras om så att den så mycket som möjligt anpassas till de sociala arrendebestämmelserna. En annan huvudfråga beträffande jordbruksarrende som direktiven tar upp är sidoarrendet, dvs. arrende av jord utan hus. Jordbruksministern pekar här på möjligheten av ökad avtalsfrihet.

4. Arrendelagen kan ej isoleras från jordbrukspolitiken

Vad direktiven sålunda framhållit som huvudfrågor har varit huvudfrågor även för

utredningen. Denna har följt direktiven även däri att den undvikit att taga ställning i frågor om brukningsenheternas storlek och arrondering. I alla avseenden har detta dock ej varit möjligt. Bl. a. genom samråd med andra utredningar, främst 1958 års jordlagsutredning och 1960 års jordbruksutredning, har även arrendelagsutredningen beaktat att framtidens jordbruk kräver större och bättre arronderade enheter.

Den nuvarande arrendelagen, som är tillkommen under ett mindre dynamiskt skede av jordbrukets historia, ej blott underlåter att taga tillräcklig hänsyn till behovet av förändringar utan är i praktiken mången gång ett direkt hinder för en övergång till en av tidsförhållandena påkallad mera ändamålsenlig driftsform. Vid sidan av den rent privaträttsliga funktionen har arrendelagstiftningen alltid varit ett uttryck för den jordpolitiska uppfattningen hos den tid som skapat den. Flera av de uppgifter som anförtros utredningen i direktiven är också utpräglat jordpolitiska, t. ex. vad som inom det svenska jordbruket är en lämplig proportion mellan ägarebruk och arrendebbruk liksom frågan om rätt för en arrendator att genom inlösningsförfarande bli ägare till arrendegården. Utredningen finner det angeläget att redan här och i ett sammanhang redovisa sin inställning till dessa principfrågor.

Äganderätt rymmer inom sig flera och mer omfattande befogenheter än nyttjanderätt. Ser man frågan enbart från teoretisk synpunkt kan det därför förefalla självklart att det är bättre att brukaren kan disponera jorden med äganderätt än med arrenderätt. Utredningen anser det emellertid inte i dagens samhälle vara praktisk politik att göra en arrendereform från denna utgångspunkt. Att man skulle tvinga eller försöka förmå alla eller vissa av de nu ej jordbrukande jordägarna att själva ägna sig åt jordbruket på fastigheterna, är ett från praktisk synpunkt otänkbart alternativ. Men även den omvända, mindre onaturliga lösningen, nämligen att ge arrendatorerna möjlighet att genom tvångslösen bli ägare till de av dem

brukade gårdarna, väcker starka betänkligheter av såväl principiell som praktisk art. Utredningen anser därför att inte heller detta är ett tänkbart alternativ för arrende-frågans lösning. Ett stöd för denna uppfattning har utredningen senast fått genom det sätt varpå frågan om fideikommissens avveckling löstes år 1963.

En helt annan sak är att man inom ramen för en traditionell förvärvs-, arrende- och vanhävdslagstiftning kan påverka relationen mellan arrendebbruk och ägarebruk. En lagstiftning, som i likhet med den nu gällande sociala arrendelagstiftningen mycket starkt slår vakt om arrendatorns rättsställning men samtidigt ej föreskriver skyldighet att utarrendera, måste bidra till att ägarebruken ökar på arrendebbrukens bekostnad. Om man åter ur lagen avlägsnar en del av dess många tvingande regler och således ökar avtalsfriheten, finns det anledning att räkna med att arrendebbruken kommer att öka. Eftersom äganderätt är att föredraga framför arrenderätt, kan valet av väg här synas lätt, i synnerhet som man därvid »på köpet» gör en annan vinst, nämligen större brukningsenheter.

Utredningen kan emellertid inte heller godtaga denna linje och anledningen är *dels* omsorgen om de sittande arrendatorerna och de ideella och ekonomiska värden som ligger i att dessa arrendatorer får tillfälle att fortsätta sin näring, *dels* att erfarenheten visar att jordbruket är betjänt av att ett visst någotsånär konstant antal brukningsenheter står till förfogande med arrenderätt.

Skattelagstiftning, förvärvs- och vanhävdslagstiftning, inflation och ökningen av antalet dödsboägda jordbruk är exempel på faktorer som gör att utbudet av jordbruksfastigheter till försäljning minskar. Då köparnas efterfrågan samtidigt ökar, har priset på jordbruksfastigheter stigit kraftigt, vilket gör att det blir allt svårare att genom köp förvärva ett jordbruk med lämpligt läge och storlek. Men alltjämt vill många bli jordbrukare och för dem är ofta arrendet en lämplig övergångsform mellan tiden som elev eller lantarbetare och självägande bonde. —

Många unga jordbrukare vill pröva sina krafter som arrendatorer, innan de etablerar sig som självägare.

Till dessa sedan gammalt åberopade argument för en viss reserv av arrendegårdar har under senare tid kommit ett annat. Priset på en salubjuden jordbruksfastighet bestäms allt oftare av andra faktorer än vad fastigheten kan beräknas avkasta såsom underlag för framtida jordbruk. Köpeskillingen för en bärkraftig jordbruksegendom är i dag ofta så hög att det framstår som omöjligt att enbart med gårdens avkastning finansiera kostnaden för förvärvet. Företeelsen är i dag särskilt påtaglig i Malmöhus län.

Därtill kommer att ett ändamålsenligt bedrivet jordbruk – bortsett från inflationen – utöver markkostnaden i dag kräver ett väsentligt större kapital än för en mansålder sedan. I detta läge har det sagts att det är en fördel för en »ny» jordbrukare att slippa från den stora del av kapitalkostnaden som belöper på markförvärvet. Detta skulle åstadkommas genom att brukaren förfogar över marken med arrenderätt i stället för äganderätt.² Från teoretisk synpunkt verkar det anförda resonemanget knappast övertygande. Vad den blivande jordbrukaren sparar i fråga om köpeskilling kan han i stället tvingas att ge ut i form av arrende. Därtill kommer att, även om arrendatorn genom lag eller avtal vore garanterad en lika säker besittning som en ägare, arrendeavgiften i samband med avtalsförnyelser kan komma att höjas på ett sätt som ställer hans ursprungliga kalkyler på huvudet.

Ser man saken praktiskt skall det dock inte förnekas att arrendeformen underlättar en etablering. Det kan vara svårt att låna de pengar som behövs till ett fastighetsköp. I de flesta fall kan en jordbruksfastighet inte förvärfvas utan att förvärvet samtidigt omfattar skog, vilket tidvis ansetts vara fördelaktigt från kapitalplaceringssynpunkt men kan vålla bekymmer för den som nödgas etablera sig huvudsakligen på grundval av lån. De flesta vill och måste i den situationen snarast förvandla sina insatser till konstanter, vilket kan vara svårt, t. ex. om av-

verkningsbar skog saknas eller priserna på skogsprodukter är låga. Om möjligheten att arrendera inte funnes, skulle mången duglig men kapitalsvag jordbrukare på grund av svårigheten att på en gång anskaffa pengar till såväl köpeskilling för marken som all övrig etablering aldrig kunna komma in på banan. Utredningen vill således inte bestrida att det anförda resonemanget om arrendet som en billig etableringsform har visst fog för sig. Det förutsätter dock en utbyggd arrendelagstiftning med ej så få sociala inslag, exempelvis optionsrätt och avgäldsreglering.

Jordbruksutredningen har nyligen framhållit att det i många fall är möjligt och lämpligt att vid den fortsatta strukturrationaliseringen i ökad utsträckning använda sig av arrende – sidoarrende såväl som annat. Överhuvudtaget anser jordbruksutredningen det angeläget att få ett *ökad utbud av arrenderad mark*. Den nuvarande arrendelagen anses i viss mån ha betagit jordägarna lusten att upplåta på arrende. Lagen bör därför enligt jordbruksutredningen ändras så att jordägarnas benägenhet att utarrendera ökar. Detta skulle enligt jordbruksutredningen kunna åstadkommas genom en ökad avtalsfrihet. Särskilt framhålls möjligheten att liberalisera de regler som gäller för optionsrätt, byggnadsskyldighet och »lösningsrätt». Samtidigt pekar emellertid jordbruksutredningen på angelägenheten av att arrendatorn ges tillräcklig trygghet i sin markdisposition.

De vid 1967 års riksdag antagna riktlinjerna för den framtida jordbrukspolitikens präglas av att man övergett den tidigare statistiska synen på jordbruket.³ Detta betraktas numera som en näring bland andra och det ekonomiska livets villkor får i betydligt ökad utsträckning göra sig gällande också inom denna gren av näringslivet. Beredskapssynpunkter och frånvaron av en normalt verkande världsmarknad har dock medfört att jordbruket alltjämt under över-skådlig tid framåt kommer att stå i ekonomiskt beroende av staten. Någon fri prisbildning på jordbrukets produkter finns så-

² Det svenska lantbrukets effektiviseringsvägar, SOU 1963: 66 s. 184 ff.

³ Prop. 1967: 95, jordbruksutskottet nr 25.

lunda ännu inte.

Arrendelagsutredningen kan i stort sett ansluta sig till den nya synen på jordbrukspolitiken. Närmare har arrendelagsutredningen utvecklat sina synpunkter härpå i sitt i anledning av jordbruksutredningen avgivna remissyttrande (*Bilaga I*).

Det är naturligtvis inte möjligt att från anförda utgångspunkter fixera en viss procent för arrendejordbrukens andel av det totala antalet brukningsenheter. Arrendegårdarnas antal har sedan ganska lång tid utgjort omkring en femtedel av samtliga. Andelen är emellertid i sjunkande och utgör nu en sjättedel. Som framgått av föregående avsnitt har arrendegårdarnas genomsnittsareal samtidigt ökat betydligt. Om den nuvarande stelheten på marknaden för jordbruksfastigheter kommer att bestå – och mycket talar för att så trots åtgärder i motsatt riktning kommer att vara fallet – anser utredningen att det vore olyckligt om arrendegårdarnas andel av fastighetsbeståndet skulle fortsätta att minska och om jordägare, som eljest avsett att utarrendera sin jord, av hänsyn till innehålllet i arrendelagen mera allmänt skulle avhålla sig därifrån. Utredningens förslag är bl. a. förestavat av önskemålet att hejda denna tendens. Utredningen vill – utan att eftersätta någondera partens behöriga intressen – göra arrendet till ett för både jordägare och arrendatorer mera användbart och praktiskt alternativ till andra brukningsformer än vad fallet är i dag. Om en jordägare anser att hans jord inte kan användas på bättre sätt än genom upplåtelse på arrende, bör lagen inte vara sådan att den avhåller honom från att förverkliga sin avsikt. Behovet av ökad rörlighet och större avtalsfrihet innebär emellertid också att en gård som en gång blivit arrendegård inte nödvändigtvis måste så förbli. Sett på längre sikt är det till fördel för alla parter att lagen inte onödigtvis lägger band på den tekniska och ekonomiska utvecklingen. Utredningen har i denna fråga samrått med jordbruksutredningen och några meningsmotsättningar av väsentlig art har därvid ej förekommit.

V. Principdiskussion. Förslagets huvudpunkter

1. Varför liberalisering?

Den lämnade redogörelsen har illustrerat all arrendelagstiftningens dilemma: jordägarnas intresse för utarrendering avtar, om man i alltför hög grad stärker arrendatorns ställning i rättsförhållandet. Här finns inga allmängiltiga lösningar. Varje tid får anpassa avvägningen från de värderingar och önskemål som då föreligger. 1943 års lagstiftning slog mycket kraftigt vakt om arrendatorns skydd och intresse. I och för sig var det värdefullt. Det är också lätt att framhålla punkter där skyddet fortfarande är bristfälligt och behöver förbättras. Det starka betonandet i lagen av arrendatorns intresse har emellertid säkerligen bidragit till att göra jordägare obenägna att förlänga arrendena och – kanske oftare – inriktade på att lägga ner arrendestället när arrendatorn slutat. Antalet nytillkomna arrendeställen har av denna anledning också varit litet. Många orsaker kan ha medverkat till jordägarnas inställning men det är obestriddigt att önskemålet att »slippa ifrån» arrendelagen och särskilt dess sociala bestämmelser i många fall utgjort ett avgörande motiv.

Vill man i likhet med utredningen slå vakt om arrendet som ett användbart alternativ, måste man beklaga nedläggandet av bärkraftiga arrendegårdar. Sådana fall har förekommit. Om man här skall lyckas vända strömmen och återge arrendet dess ställning som en efter det praktiska behovet anpassad brukningsform och ej bara en med misstro betraktad nödlösning, är det enligt utredningens mening ofrånkomligt med en arrendereform som ger parterna större möjligheter att fritt och på egen hand bestämma om avtalets olika delar. Mycket talar för att detta är möjligt utan att man förden skull försämrar läget för den enskilde arrendatorn. En reform i denna riktning antyds redan i direktiven. Alternativet till en liberalisering – om man vill ha fler arrenden – är att införa *skyldighet* för jordägare att utarrendera och att göra långtgående in-

skränkningar i jordägarnas rätt att vägra förlängning av bestående arrendeavtal. Den vägen vill dock utredningen av flera skäl inte gå.

2. Trygghet och avtalsfrihet

De huvudlinjer som utredningen arbetat efter, då den sökt förverkliga sitt tidigare nämnda syfte att göra arrendet till ett för båda parter mera användbart och praktiskt alternativ kan sammanfattas i följande punkter.

Utredningen vill slå vakt om den skötsamme arrendatorns *trygghet i besittningen* av arrendestället. Utredningen föreslår att den i betydelsefulla hänseenden ytterligare stärks. Utredningen anser att en reform på denna punkt bör kunna godtagas, eftersom vad som här föreslås i stort sett endast innebär att man i lagen inskriver den trygghet i besittningen som de flesta arrendatorer utan stöd av lag eller kontrakt rent faktiskt redan har.

Den andra huvudpunkten i utredningens handlingsprogram är en *vidgad avtalsfrihet* för parterna i fråga om den rent *ekonomiska delen av uppgörelsen*, t. ex. i fråga om arrendesättningen vid förlängt arrende, ansvaret för underhåll av byggnader eller ersättning för av arrendatorn gjorda fristående förbättringar.

Direktiven uttalar att nybyggnader och ombyggnader i allmänhet har den varaktighet, att dessa investeringar i regel bör åvila jordägaren, medan byggnadsreparationerna oftast har ett sådant samband med den löpande vården att deras utförande huvudsakligen med fördel kan åvila arrendatorn. Utredningen har funnit detta uttalande vara väl ägnat att tjäna till utgångspunkt vid en reglering av denna centrala punkt i avtalsförhållandet. Konkret innebär det att inte blott vården utan även underhållsskyldigheten – utan någon begränsning till exv. »mindre reparationer» – läggs på arrendatorn, medan jordägaren åläggs att svara för erforderliga – ekonomiskt försvarliga – ny- och ombyggnader. En sådan ordning för

byggnads- och underhållsfrågans lösning skulle ganska väl överensstämma med vad som vanligen gäller vid de publika arrendena. Det skulle i fråga om de sociala arrendena innebära att lagen blev mindre sträng mot jordägarna, medan den vid de vanliga privatarrendena skulle innebära en viss skärpning mot jordägarna i förhållande till vad som nu gäller. En sålunda skisserad ordning skulle också få till följd att slutavräkningen mellan jordägaren och arrendatorn skulle bli mera rättvis och inte i så stor utsträckning som nu är fallet präglas av oberäkneliga faktorer.

Erfarenheten har visat att en fullständig avtalsfrihet på detta område lätt *kan* medföra oberäkneliga och för arrendatorn inte sällan förödande konsekvenser. Risken härför ökar i takt med den ökade användningen av modern teknisk utrustning, som vanligen förslits på ett annat sätt än gamla tiders hantverksgjorda byggnader och andra fastighetstillbehör. Att båda parter bereds möjlighet att överblicka sina genom avtalet gjorda ekonomiska åtaganden måste vara en av arrendelagstiftningens viktigaste uppgifter. Vid konflikt om fullgörande av jordägarens byggnadsskyldighet bör å andra sidan avgörande hänsyn tagas till om arrendestället på längre sikt kan beräknas bestå eller ej. Jordägaren skall med andra ord inte tvingas till klart oekonomiska investeringar.

3. Besittningsskydd vid gårdsarrende

Utredningens strävan till mera enhetliga och tidsenliga regler för att trygga arrendatorns besittning kommer tydligast till uttryck i utredningens behandling av rätten till förlängning av upplåtelseiden.

För närvarande har ca hälften av landets arrendatorer under enskilda jordägare optionsrätt. En förutsättning är att arrendeställets odlade areal utgör högst 50 hektar. För enskilda jordägares arrendatorer med större arealer saknas helt sådan rätt. Det övervägande flertalet av de publika arrendatorerna har optionsrätt oavsett areal. Är

jordägaren kommun gäller dock även här 50-hektarsgränsen.

De publika arrendatorernas optionsrätt är annorlunda utformad och i varje fall formellt sett svagare än den optionsrätt som gäller vid socialt arrende enligt arrendelagen. De publika arrendatorernas optionsrätt är i betydande utsträckning beroende av beslut av administrativa organ.

Anledningen till den nuvarande kategoriklyvningen i fråga om besittningsskyddet för arrendatorer på enskild jord är att behovet av ett förstärkt skydd bedömdes vara större vid *permanenta* arrenden än vid andra. Som permanenta betecknades exv. skogsbolagens utarrenderingar och de traditionella godsens upplåtelse av undergårdar. Enskildas upplåtelse i andra fall hänfördes inte till denna kategori, om ägaren var mantalsskriven på gården eller om han hade sin huvudsakliga utkomst av dess jordbruk (49 § AL). Om arrendestället innehöll mer än 50 hektar odlad jord ansågs emellertid att arrendatorns verksamhet hade en sådan omfattning att han hade möjlighet att själv och utan lagens hjälp tillvarataga sina intressen i fråga om besittningsskyddet (*affärsarrenden*).

50-hektarsgränsen framstod redan vid tillkomsten som mindre rationell.¹ I dag framstår 50-hektarsgränsen som ännu mindre ändamålsenlig. Skälen är flera. Både staten och enskilda samverkar f. n. för att åstadkomma större brukningsenheter. Denna verksamhet har varit särskilt framgångsrik på arrendeområdet. Behovet av tryggad besittning framstår både från enskild och allmän synpunkt som lika stort för en gård som ligger över 50-hektarsgränsen som för den som ligger under gränsen. Inte heller framstår vad som 1943 kallades affärsarrenden längre som någon speciell grupp.

Genomsnittsarealen åker för helt arrenderade brukningsenheter i Malmöhus län är i dag 36 hektar. Ju mer genomsnittsarealen sålunda närmar sig 50-hektarsgränsen desto mer framstår den senare som onaturlig. Det är under sådana förhållanden knappast rimligt att de rättsliga följderna skall gestalta sig väsentligt olika, beroende på om arren-

destället råkar ligga på ena eller andra sidan om en schablonmässigt fastställd arealgräns.

Med undantag för kommunarrendena, har de flesta *publika* arrendatorer sedan länge haft optionsrätt oberoende av någon arealgräns. Utredningen förordar att de publika arrendena förs in under arrendelagens optionsrättssystem. Utredningen har därvid ansett det självklart att den nya ordningen skall gälla även för de publika arrenden som ligger över 50 hektar. Att under sådana förhållanden undantaga vissa privatarrenden (t. ex. över 50 hektar) från optionsrätten blir då ännu mindre påkallat.

När det gäller gränsen mellan sociala och icke-sociala arrenden *under 50 hektar* har nuvarande lagregler utformats med tanke på vad som kunde anses som *permanenta* arrenden. Arrenden som var att hänföra till denna kategori gjordes till sociala. Det finns även i dag arrenden som oberoende av avtalsperiodens längd med visst fog kan kallas permanenta, men egenskapen i fråga kan ej längre läggas till grund för en indelning i skilda rättsliga kategorier, i varje fall går det knappast att anknyta en sådan uppdelning av arrendena till bestämda kategorier av jordägare.

Den tidigare redogörelsen för utvecklingen på 58 gods visar att jorden på de traditionella arrendegodsen alltjämt i stor utsträckning brukas på arrende men att storleksrationaliseringen på godsen fört med sig att många arrendeställen upphört som självständiga brukningsenheter. Denna utveckling har varit särskilt påtaglig på de s. k. skogsbolagens ägor. Nedläggningen har dock för deras del mindre ägt samband med storleksrationalisering inom jordbruket utan mera med det förhållandet att skogsägarna i ökad utsträckning övergått till helårsanställda skogsarbetare. Arbetstillfällena för arrendatorer av typen huggare och skogskörare har minskat betydligt. Detta har fört med sig att dessa arrendeställen kraftigt minskat i antal och den odlade jorden i be-

¹ Se exv. yttranden av jordbruksministern Pehrsson-Bramstorp i prop. 1943: 346 s. 116 och AK prot. 16/12 1943 s. 93.

tydande utsträckning planterats med skog.

Medan antalet helt arrenderade brukningsenheter mellan 1956 och 1966 minskade i antal med 42 procent, var minskningen betydligt större i sådana trakter där skogsjordbruk och liknande arrendeformer tidigare dominerade. Under den angivna tiden var sålunda minskningen i Värmlands län 57 procent, i Örebro och Kopparbergs län 50 procent och i Gävleborgs län 55 procent. Inom storlekskategorien 2–10 hektar åker, som alltjämt är den dominerande storleksklassen i jordbruksstatistiken (jfr tabell 1 och 2), minskade i hela landet antalet arrenden under perioden 1956–1966 med 56 procent.

Samtidigt som stora förändringar skett med de arrenden som 1943 betecknades som permanenta, finns det – även under 50-hektarsgränsen – många icke-sociala arrenden som utmärker sig för en relativt hög grad av permanens. Den sistnämnda egenskapen är därför knappast längre ägnad att ligga till grund för en kategoriindelning av jordbruksarrenden.

Härtill kommer vissa praktiska synpunkter som talar för de »särskilda bestämmelsernas», närmast optionsrättens, utvidgning till andra arrendekategorier.

Förutom av 50-hektarsgränsen avgränsas de optionsberättigade arrendena f. n. av bestämmelser om vem som äger jorden. Gränsen mellan »sociala jordägare» och andra framstår numera knappast som naturlig. Det är ofta helt tillfälliga förhållanden som avgör om ett arrende blir socialt (och därmed blir förenat med optionsrätt) eller ej.² Ägs jorden av ett dödsbo, vilket är en allt vanligare situation, råder också ovisshet om den rättsliga rubriceringen. Enligt en bokstavstolkning är dödsbo ej att anse som »social jordägare». Ett sådant resultat rimmar å andra sidan illa med lagens syfte, och utslutet synes ej vara att även dödsbos arrenden under speciella omständigheter kan komma att rubriceras som sociala.³

Berörda förhållanden gör att det i många fall är svårt att utan rättegång avgöra om ett visst arrende är socialt (och därmed för-

enat med optionsrätt) eller ej. Under de år som utredningen arbetat har den mottagit otaliga förfrågningar både från enskilda och myndigheter angående rubriceringen av olika arrendeavtal. Det kan utan överdrift sägas att rättsosäkerheten här är betydande.

Om en jordägare, som har sin huvudsakliga utkomst av annat än jordbruket på fastigheten, flyttar från denna och därigenom får annan mantalsskrivningsort, medför detta att han, från att ha varit »icke-social» jordägare, överförs till att bli »social» sådan. Eftersom det är förhållandena vid avtalets ingående, som är bestämmande för rubriceringen, medför emellertid det nu gällande systemet att ett arrende som bär alla tecken till att vara ett socialt arrende vid en närmare undersökning visar sig vara ett vanligt arrende. Orsaken kan t. ex. vara den att jordägaren, när avtalet kom till, var mantalsskriven på fastigheten men kort tid därefter flyttat därifrån. Analoga förhållanden kan inträda efter det fastigheten bytt ägare. Även detta talar för att man bör söka få till stånd en enhetligare ordning eller åtminstone en gränsdragning som framstår som mera naturlig.

Utredningen föreslår att underhålls- och byggnadsskyldigheten ordnas lika på alla olika slag av jordbruksarrenden (jfr motivering till 8 kap. 10 § NyaJB nedan). Den föreslagna ordningen är från jordägarens synpunkt mera liberal än vad som gäller enligt den sociala arrendelagstiftningen men något strängare än den som gäller vid vanliga arrenden. Detta är ett skäl för att även frågan om besittningsskyddet ordnas mera enhetligt.

Utredningen föreslår att arrendatorns besittningsskydd liksom hittills i första hand beaktas genom bestämmelser om optionsrätt, dvs. företrädesrätt till förnyat arrende. Optionsrätten bör i första hand utgöra ett

² Påståendet illustreras av rättsfallet *NJA 1959 s. 419*, vars utgång kritiserats av arrendenämnden i Kristianstads län i skrivelse till jordbruksministern den 26/1 1960 (s. 70).

³ Skarstedt m. fl., 1946, s. 307.

skydd för arrendatorn till *hem och näring*. Rätten bör därför reserveras för sådana arrendeställen där arrendatorn tillika har – eller avses skola ha – sin bostad (*gårdsarrenden*). Rätten bör å andra sidan gälla för alla sådana arrenden. Optionsrätten skall kunna brytas av jordägaren. Därför skall dock krävas att jordägaren kan återropa någon av de i lagen angivna uppsägningsanledningarna, vilken i det särskilda fallet dessutom bör vara objektivt godtagbar.

En optionsrätt utan någon form av reglering av arrendet i samband med förlängning är av ringa eller intet värde för arrendatorn. Arrendatorn bör dock vara skyldig att finna sig i en arrendehöjning som med hänsyn till prisutvecklingen och andra omständigheter framstår som skälig.

Till frågan om besittningsskyddet vid sidoarrenden återkommer utredningen i nästa avsnitt (4).

Genom att knyta optionsrätten till gårdsarrendena an knyter man reglerna till en naturligt avgränsad kategori, där behovet av ett legalt besittningsskydd är särskilt påtagligt. Utredningen föreslår att optionsrätt skall tillkomma gårdsarrendena oberoende av areal och jordägare. Förändringar i äganderätten till jorden blir därmed utan betydelse för den rättsliga rubriceringen.

Liksom hittills skall om särskilda skäl föreligger dispens från optionsrättsbestämmelserna kunna lämnas. Bland kategorier som kan ifrågakomma för dispens är bl. a. sådana där jordägaren tillhör någon av de kategorier som hittills stått utanför den sociala arrendelagstiftningen. Detta innebär givetvis inte att utredningen anser att dispens i regel skall lämnas i dessa fall.

Optionsrätten bör göras »elastisk» så att den skall gälla även om arrendestället exv. i samband med en avtalsförlängning får en något ändrad areal eller utsträckning. Till frågan om optionsrättens närmare utformning i övrigt återkommer utredningen i den speciella motiveringen till 10 kap. Nya JB. Där behandlas också frågan om betydelsen av att ett arrende som varit gårdsarrende förlorar denna egenskap och vice versa.

En arrendator, som vid utgången av en

arrendeperiod tvingas flytta, har nu ingen rätt att av jordägaren erhålla flyttningssättning eller annat *avgångsvederlag*. Detta gäller oavsett om arrendatorn har optionsrätt eller ej och oavsett för vilket ändamål marken i fortsättningen skall användas.

Om parterna vid avtalets tillkomst haft anledning att räkna med fortsatt jordbruk på marken men flyttningen föranleds av att jorden skall utnyttjas avsevärt intensivare än förut, t. ex. för bostadsbebyggelse, är det enligt utredningens mening rimligt att arrendatorn av jordägaren skall kunna erhålla en viss ersättning för sina förluster i samband med avflyttningen. Det förutsätts då att arrendatorn inte på annat sätt fått dessa förluster täckta. Utredningen föreslår att ersättningsfallen begränsas till optionsutrustade arrenden och att beloppet bestäms enligt en schablonmetod (ett eller högst tre års arrendeavgifter).

4. Besittningsskydd vid sidoarrende

Gårdsarrenden och andra jordbruksarrenden

Jordbruksarrende har tidigare ansetts vara en förhållandevis enhetlig avtalstyp. Emellertid påträffas inom densamma åtskilliga var för sig karakteristiska undergrupper. Gårdsarrendena, som behandlats under föregående avsnitt, utmärks av att upplåtelsen omfattar även brukarens bostad.

Det finns också arrenden av fullständiga brukningsenheter där arrendatorn inte bor på arrendegården. Sådana upplåtelser är dock knappast särskilt vanliga. I regel torde det vara fråga om utpräglat affärsmässiga förhållanden.

En stor och ökande grupp är de upplåtelser som den norska lagen kallar för »ren jordlega», dvs. jord utan några byggnader.

En mellanform mellan de sist nämnda grupperna är upplåtelser som omfattar en eller flera byggnader men där det av arrendavtalet omfattade byggnadsbeståndet likväl ej kan anses fullständigt för driften på gården och man således inte kan tala om en brukningsenhet.

Uttrycket *sidoarrende* används i denna framställning om alla upplåtelser som inte avser hela brukningsenheter. Från utredningens synpunkt är det av underordnad betydelse hur gränsen drages mellan sidoarrenden och andra jordbruksarrenden som ej är gårdsarrenden. De bör alla enligt utredningens mening vara underkastade samma regler, dvs. lagens »allmänna bestämmelser om jordbruksarrende». Vid reglernas utformning har dock beaktats att gruppen »icke gårdsarrenden» numerärt sett domineras av sidoarrendena.

Förekomsten av sidoarrende har belysts i betänkandets tredje kapitel och i avsnittet I: 5 av detta kapitel. Brukningsformen blir både i Sverige och utomlands allt vanligare. Den spelar en dominerande roll i den rationaliseringsprocess som f. n. pågår inom jordbruket. Mycket talar för att sidoarrendet ännu ej funnit sin slutliga form och omfattning.

Gällande rätt

Kan ett sidoarrende vara socialt arrende? Frågan har diskuterats mycket sedan 1943 års reform. Om exv. arrende helt utan byggnader anses som socialt arrende, följer därav bl. a. att arrendatorn har optionsrätt. (Undantaget i 49 § andra stycket från optionsrätten för arbetarboställen torde nämligen inte kunna göras tillämpligt på sidoarrende, i varje fall inte om upplåtelsen avser enbart jord.) I Skarstedts m. fl. kommentar Arrendelagstiftningen av år 1943, andra uppl., 1946, besvaras den inledande frågan när det gällde »ren jordlega» med ett klart nej (s. 296 f). Spörsmålet bedömdes emellertid på motsatt sätt av högsta domstolen i rättsfallet *NJA 1953 s. 212*.

I rättsfallet gällde frågan om lagen den 14 april 1946 och därmed också den sociala arrendelagstiftningen i övrigt skulle anses tillämplig på ett arrende som omfattade ett område om 4,22 hektar, som inte var bebyggt och inte heller var avsett att bebyggas, utan skulle brukas tillsammans med annan jord, som arrendatorn disponerade. Upplåtaren var Hälsingborgs stad.

Högsta domstolen uttalade att det inte kunde antagas att den sociala arrendelagstiftningen saknade tillämpning på arrende av obebyggd jord eller jord som ej förutsattes skola bebyggas. I fråga om det i båda lagarna förekommande uttrycket *brukningsdel* uttalade högsta domstolen att det »kan i och för sig icke anses angiva någon begränsning till områden som äro eller vid upplåtelsen förutsattes bliva bebyggda». Såvitt angick obebyggda områden fick uttrycket brukningsdel »anses angiva en nedre gräns för specialregleringens tillämplighet, nämligen att arrendena skola avse jord av den omfattning och beskaffenhet att jordbruk skulle kunna drivas därå som en ekonomisk enhet». Eftersom båda de angivna förutsättningarna befanns föreligga i det ifrågavarande fallet, ansågs 1946 års lag vara tillämplig på upplåtelsen. Arrendet var således att anse som ett socialt arrende.¹

Framställning av Svenska stadsförbundet

Med anledning av det nyss angivna rättsfallet och domen i det samtidigt avgjorda fallet *NJA 1953 s. 224* föreslog *Svenska stadsförbundet* i skrivelse till Kungl. Maj:t den 15 september 1953 att 1946 års lag måtte ändras så att upplåtelse av obebyggd jord uteslöts från lagens tillämpningsområde (jfr s. 67). Förbundet ansåg att något behov av särskilt skydd genom tvingande bestämmelser ej kunde anses föreligga vid kommuners utarrendering av obebyggd jord. Frågan om ett visst arrende omfattade jord av den omfattning och beskaffenhet att jordbruk därå kunde bedrivas som en ekonomisk enhet kunde bli föremål för skilda tolkningar, något som innebar rättsosäkerhet och risk för rättsförluster.

Stadsförbundets skrivelse gjordes år 1953 föremål för remissbehandling. *Lantbruksstyrelsen* framhöll att det kunde ifrågasättas om de skäl som föranlett införandet av de sociala arrendebestämmelserna verkligen

¹ Betr. 1953 års rättsfall, se Förhandlingar förda inom Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, 1954, s. 22 och Lejman i SvJT 1958 s. 15.

förelåg beträffande alla sådana områden som angivits i domarna: »Då det gäller mindre områden, som ej äro bebyggda och ej heller äro avsedda att bebyggas, torde nämligen skälen för en specialreglering i allmänhet vara betydligt svagare än då det är fråga om fastigheter, på vilka arrendatorerna avses skola bo och eventuellt även erhålla sin hela eller huvudsakliga utkomst.» Lantbruksstyrelsen ville däremot inte tillstyrka att en dylik reform skedde enbart beträffande de kommunala arrendena. Lantbruksstyrelsen föreslog därför att frågan löstes i ett större sammanhang.

Stadsförbundets förslag avstyrktes av *lantmäteristyrelsen*, *fastighetsbildningssakkunniga* och *RLF. Landskommunernas förbund* och *Sveriges lantbruksförbund* tillstyrkte en utredning. Lantbruksförbundet framhöll att högsta domstolens ståndpunkt stod i strid mot den tidigare gängse tolkningen av begreppet brukningsdel och att den förde med sig en betydande rättsosäkerhet på området.

Svar på utsända frågor

I utredningens frågeformulär nr 1 (bilaga 7 fråga nr 9) upptogs spørsmålet huruvida de sociala bestämmelserna även borde gälla obebyggd jord. Flertalet av dem som tog upp frågan till behandling ansåg att sidoarrendena borde lämnas utanför den särskilda regleringen. Denna mening uttalades i ett sjuttiotal svar. I tolv svar uttalades att de sociala arrendebestämmelserna borde gälla även upplåtelse av obebyggd jord.

Framför allt lantbruksnämnder och hushållningssällskap befarade att tillämpning av de sociala arrendebestämmelserna för obebyggd jord skulle verka hindrande för jordbrukets yttre rationalisering. Motiv av sådan innebörd lämnades av bl. a. *domänintendenten i Västra domänområdet*, *Uppsala universitet*, *Sveriges jordägareförbund*, *Uppsala läns hushållningssällskap*, *Hallands läns hushållningssällskap* och *lantbruksnämnderna i Skaraborgs och Västmanlands län*. Beträffande rationaliseringsmotivet yttrade *Sveriges jordägareförbund*.

Tillämpningen skulle emellertid även vara olämplig därför att den skulle motverka den övergångsrationalisering som tillskottsarrendena får antas utgöra. Sidotillskottsarrenden upplåtes i stort sett av tre skäl: för att stärka ofullständiga brukningsdelar då någon annan arrendator avträder; i avvaktan på arvskifte eller överlåtelse; därför att brukningsdelen rimligtvis inte bär kostnaden för en bebyggelse. Fallar arrenden av detta slag under de sociala reglerna, omöjliggöres alla dessa upplåtelser utom möjligen de som sker i avvaktan på omarrondering. Även i omarronderingsfallen har jordägaren, om arrendet är socialt, emellertid att göra med en tolkningsovisshet: skall det anses vara påtagligt men för honom att arrendatorn sitter kvar?

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Stockholms län och stad underströk att utarrendering av obebyggd jord som tillskottsmark ofta ledde till samma resultat som den storleksrationalisering genom äganderätt, som lantbruksnämnderna hade att främja. I många fall innebar emellertid tillskottsarrendena en från rationaliseringssynpunkt olämplig disposition av ifrågakvarande jord. Det var därför från allmän synpunkt ej lämpligt att dessa arrenden, som borde betraktas som tillfälliga upplåtelser, föll under arrendelagens sociala bestämmelser.

Inte heller *länsstyrelsen i Kopparbergs län* ansåg det lämpligt att de sociala arrendebestämmelserna omfattade också obebyggd jord. Länsstyrelsen var dock medveten om att det kunde tänkas fall, då ett starkare skydd för arrendatorn var önskvärt också i fråga om obebyggd jord, t. ex. för att stimulera till investeringar och långsiktiga planeringar. Å andra sidan kunde befaras att skärpta bestämmelser på området skulle medföra att jordägare, som av en eller annan anledning ej själv brukade jorden, ej arrenderade ut den utan hellre lät den ligga oanvänd.

Det negativa svar som avgavs av *Sveriges advokatsamfund* motiverades med att den av högsta domstolen i rättsfallet NJA 1953 s. 212 gjorda tolkningen av begreppet brukningsdel i 49 § föreföll att ej överensstämma med vad lagstiftaren avsett. Liknande synpunkter framfördes av bl. a. *arrendenämnderna i Blekinge, Kristianstads och Malmö*

hus län, stiftsnämnden i Uppsala ärkestift, Sveriges skogsägareförbund och Sveriges jordägareförbund. Enligt sistnämnda organisation var syftet med 1943 års ändringar i arrendelagstiftningen att av sociala skäl tillförsäkra vissa arrendatorer en tryggad besittningsrätt. Jordägareförbundet fortsatte.

Om en arrendator redan har sådan rätt till annan ägd eller arrenderad brukningsdel, finns beträffande sidoarrenden därutöver inte längre det behov, som 1943 års regler vill tillmötesgå. Särskilt gäller detta om tryggheten finns på brukningsdel som äges. Egendomligt nog medför emellertid 1953 års dom, att en arrendator med ett allmänt arrende, vilken sidoarrenderar obebyggd jord, får tryggad besittningsrätt till sidoarrendet enligt de sociala reglerna men kan sägas upp från sitt huvudarrende.

Även för arrendenämnderna i Göteborgs och Bohus, Älvsborgs och Skaraborgs län framstod det såsom särskilt omotiverat att sidoarrendator som ägde gård med areal över 50 hektar skulle kunna åberopa sig på de sociala arrendebestämmelserna.

Arrendenämnderna i Jämtlands och Västernorrlands län uttalade i sitt gemensamma yttrande att genom 1953 års rättsfall fick anses fastslaget, att de sociala arrendebestämmelserna var tillämpliga även på obebyggd jord, dock under förutsättning att jorden kunde anses utgöra en brukningsdel. Beträffande tillskottsjordens inverkan på arrendatorns investeringsåtgärder yttrade arrendenämnderna.

Det är ju ingen ovanlig företeelse att en jordägare, ett skogsbolag eller en enskild person, utarrenderar den till fastigheten hörande inägojorden eller större delen därav till en granne samt att denne anpassar sitt byggnadsbestånd och sina jordbruksmaskiner efter den tillskotts jord, han sålunda arrenderat.

Arrendenämnderna var dock medvetna om att man i sammanhanget ej fick bortse från synpunkter som gjorde sig gällande i samband med jordbrukets yttre rationalisering. Södermanlands länsförbund av RLF syntes vilja göra gällande att det skulle vara till fördel från arronderingssynpunkt om de sociala arrendebestämmelserna gjordes tillämpliga även på obebyggd jord. Sitt i princip jakande svar kompletterade Kronobergs

länsförbund av RLF med önskemålet att det närmare borde klarläggas hur man skulle bedöma vad som i sammanhanget var en ekonomisk enhet.

I ett femtontal fall innehöll det jakande svaret vissa reservationer. Sålunda ansåg länsstyrelsen i Södermanlands län att de sociala arrendebestämmelserna borde gälla även beträffande obebyggd jord, dock icke de bestämmelser som rörde byggnader.

Skånes provinsförbund av RLF hävdade den uppfattningen att avgörande för huruvida de sociala arrendebestämmelserna skulle vara tillämpliga på en brukningsenhet eller ej, borde vara om det kunde anses vara försvarbart att driva denna som en självständig enhet eller ej. Liknande synpunkter anfördes av några andra länsförbund av RLF, bl. a. Kalmar södra länsförbund och Örebro länsförbund. Enligt dessa två förbund var det mycket svårt att ange riktlinjer för vad som skulle anses utgöra en ekonomisk enhet. Vid bedömningen måste stor hänsyn tas till brukaren, produktionsinriktningen och övriga föreliggande omständigheter. Att ange någon viss arealgräns syntes omöjligt. Även i sådana fall då ägare av ett obebyggt arrendeställe erhöll dispens från de sociala arrendebestämmelserna borde enligt de två förbunden arrendatorn tillförsäkras optionsrätt och förköpsrätt beträffande tillskotts jorden. Jönköpings läns hushållningssällskap ville bedöma arrendatorns jordbruksföretag som en enhet och ansåg därför att den sociala arrendelagens bestämmelser borde tillämpas i den mån den obebyggda jorden utgjordes av tillskotts jord till en brukningsdel och vid en bedömning på längre sikt befanns vara av väsentlig betydelse för denas bärkraft. Liknande synpunkter framfördes av Jönköpings länsförbund av RLF.

Som skäl för att stärka arrendatorns ställning i fråga om tillskotts jorden anförde lantbruksnämnden i Värmlands län att arrendatorn kunde ha anpassat sin jordbruksdrift, gjort investeringar i djur och redskap och utvidgat eller omändrat sina byggnader med tanke på att sidoarrendet skulle vara bestående längre tid. Om arrendatorn i sådana fall miste brukningsrätten kunde avsevärt

ekonomiskt avbräck vållas och konsekvenserna därav te sig synnerligen obilliga för honom. Liknande skäl anfördes av *lantbruksnämnden i Jönköpings län* och *Kopparbergs läns hushållningssällskap*.

Att de sociala arrendebestämmelserna ej borde göras tillämpliga på obebyggd jord som ägdes av kommun framhölls av *Malmö stads fastighetskontor* och i det gemensamma yttrande som avgivits av *lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i Malmöhus län*. Vad beträffar obebyggd kyrklig jord borde enligt *Lunds stiftsnämnd* arrendator även i fortsättningen bibehållas vid sin optionsrätt.

Arrendelagsutredningen

I frågan huruvida optionsrätt och övriga sociala bestämmelser skall gälla också upplåtelse av jord, som ej är bebyggd och inte heller är avsedd att bebyggas, hänvisar jordbruksministern i direktiven till vad Svenska stadsförbundet anför. Han tillägger att utredningen i denna del liksom när det gäller 50-hektarsgränsen bör vara förutsättningslös.

Såvitt utredningen kunnat finna diskuterade man vid 1943 års arrendereform inte särskilt frågan, om de sociala bestämmelserna skulle gälla också upplåtelse av obebyggd jord. En genomgång av reformens förarbeten visar att uppmärksamheten var inriktad på de bebyggda arrendeställena. Detta är f. ö. naturligt med tanke på att de då ännu var den vanligaste arrendetypen.

Det förefaller antagligt att om frågan under lagstiftningsärendet ställts på sin spets på sätt som skedde i 1953 års rättsfall, de sociala bestämmelserna skulle ha begränsats till brukningsenheter som var bebyggda eller var avsedda att bebyggas. Högsta domstolen har tydligen menat att eftersom sidoarrendena inte uttryckligen var undantagna, de sociala bestämmelserna skulle tillämpas.

Det är mycket svårt att generellt ange när ett arrendeställe har »den omfattning och beskaffenhet att jordbruk skulle kunna (kurs. här) drivas därå som en ekonomisk enhet». Det har också efter högsta domsto-

lens dom förelegat en betydande osäkerhet om vilka sidoarrenden som är sociala eller inte. Det är därför viktigt att man för framtiden får klarhet i sidoarrendenas rättsliga ställning.

Eftersom med utredningens förslag hela underhålls- och byggnadskomplexet erhåller en för alla jordbruksarrenden enhetlig behandling, kommer spørsmålet om sidoarrendena väsentligen att begränsa sig till frågan om de liksom gårdsarrendena bör vara utrustade med optionsrätt och rätt till minimitid eller ej.

I det förra fallet återstår att bestämma om alla eller endast vissa sidoarrenden skall ha sådan rätt. Skall inte alla sidoarrenden ha optionsrätt återstår frågan hur besittningsbeskyddet för de ej optionsutrustades del i så fall skall utformas.

Optionsrätt för nyttjanderättshavare på grund av bestämmelser i lag innebär med den utformning detta rättsinstitut fått i svensk rätt att en i avtalet bestämd upplåtelse tid kan förlängas mot ägarens vilja. Ägaren berättigas att bryta optionsrätten och återtaga dispositionsrätten till sin egendom endast i vissa i lagen särskilt angivna undantagssituationer.

Spørsmålet huruvida optionsrätt för framtiden bör gälla vid sidoarrende är komplicerad. Till förmån för optionsrätt talar att utvecklingen i viss mån går i riktning mot vidgad tillämpning av denna rätt. Vissa grupper av publika jordbruksarrendatorer fick sådan rätt redan i början av 1800-talet och i en del fall ännu tidigare. Rätten har sedermera utsträckts och för flertalet publika arrendatorer föreligger i dag någon form av optionsrätt. De sociala jordbruksarrendatorerna erhöi sin lagfästa optionsrätt år 1943. Tomträttsinnehavare fick optionsrätt 1953, fiskearrendatorer 1957 och bostadsarrendatorer 1968. Sistnämnda år överfördes den provisoriska lagstiftningen om optionsrätt för bostadshyresgäster till den allmänna hyreslagen. Inom området för nyttjanderätt till fast egendom har sålunda optionsrätten befunnit sig på stark frammarsch. Denna har å andra sidan inte varit

helt oavbruten. Sålunda har den optionsrätt som enligt den tidigare provisoriska lagstiftningen gällde för vissa lokalhyresgäster år 1968 ersatts av bestämmelser om rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upphörande (indirekt besittningsskydd). Inte heller finns i den nya hyreslagen någon motsvarighet till hyresregleringslagens optionsrätt för den som hyr en »del av upplåtarens egen bostad» (65 § HL).

De tidigare lämnade statistiska uppgifterna visar inte blott att sidoarrendena i dag är den vanligaste upplåtelseformen inom jordbruket utan också att sidoarrendena ökar kraftigt både i fråga om antal och genomsnittsareal. I själva verket är sidoarrendet ett av de allra viktigaste sätt på vilket storleksrationaliseringen inom det svenska jordbruket genomförs, i praktiken det kanske allra viktigaste. Detta talar för att denna upplåtelseform inte skall förknippas med ett sämre besittningsskydd än andra. Å andra sidan undergår en bygds indelning i sidoarrenden ständiga förändringar. Sidoarrendet är många gånger endast en övergångsform till en annan och mera permanent indelning (i äganderätts- eller gårdsarrendeenheter). Denna omständighet talar mot optionsrätt vid sidoarrende, eftersom den ofrånkomligen måste medföra en viss fastlåsning av den rådande indelningen i brukningsenheter.

Hur sidoarrendena påverkar indelningen i brukningsenheter illustreras av *bilaga 8* och de därtill anslutande kartbilagorna. Liknande förhållanden påträffas i alla delar av landet. Den indelning som blir följden av sidoarrenden kommer till utan någon plan och avgörandet bestäms av tillfälliga förhållanden.

Om innehavaren av brukningsenheten A får arrendera åkerjorden till den nedlagda brukningsenheten C, får A visserligen en kanske välbehövlig arealförstärkning. Men på längre sikt kan det vara bättre att B, som också är en nedlagd brukningsenhet och ligger mellan A och C, ingår i den brukningsenhet som har A till kärna och att C i stället läggs till den angränsande enheten D. Dylika arronderingsförbättringar kan komma att hindras eller fördröjas om A:s

sidoarrende till C utrustas med optionsrätt.

Det har ofta påpekats att modernt jordbruk kräver betydligt större kapitalinvesteringar än som förr var vanligt. För att en jordbrukare skall kunna kalkylera sina investeringar på ett riktigt sätt, är det givetvis angeläget att han har vetskap om för vilken tid han kan disponera jorden. Den som disponerar en väsentlig del av sin jord såsom sidoarrende kan otvivelaktigt planera driften och investeringarna på ett bättre sätt, om han vet att han äger ett verkligt besittningsskydd också till den sidoarrenderade arealen.

Förhållandena är emellertid som redan framhållits synnerligen växlande och åtskilliga sidoarrenden gäller endast för en mer eller mindre kortvarig övergångstid. Det kan även framhållas att lagen inte lägger något hinder i vägen för parterna att, i sådana fall då utarrenderingen avses bli långvarig, redan i avtalet utsträcka arrendetiden så att den innefattar skälig avskrivningstid för arrendatorns investeringar. Arrendatorn får då en besittning som är betydligt säkrare än om han har marken på kortare arrendetid i förening med optionsrätt.

Vid en diskussion om sidoarrende bör vara förenat med optionsrätt kan man inte gärna underlåta att också beröra frågan vilka följderna av en lagändring kan antagas bli. Denna sida av problemet har tagits upp redan av jordbruksutredningen som uttalade att det är önskvärt med ett *ökat utbud av arrenderad mark* och att detta kan åstadkommas bl. a. genom ändringar i arrendelagen i riktning mot ökad avtalsfrihet och lättnader i fråga om optionsrättsreglerna, »särskilt i samband med tillskottsarrende». Samtidigt betonade dock jordbruksutredningen betydelsen av att arrendatorn erhöll tillräcklig trygghet i sin besittning. I denna del förekom inga skiljaktiga meningar inom jordbruksutredningen (SOU 1966: 31 s. 82).

Arrendelagsutredningen anser att arrendatorernas i och för sig beaktansvärda krav på en tryggad besittning även vid sidoarrende måste vägas mot riskerna för att jordägare i fortsättningen vägrar att upplåta

mark för sådana arrenden. Att en sådan risk verkligen finns visas av att de »sociala» jordägarna (enligt 49 § AL) särskilt efter 1953 års rättsfall endast i undantagsfall brukar utarrendera mark som sidoarrende.

Det ekonomiska utbytet för jordägaren av upplåtelse av sidoarrende är i regel inte så stort att han är benägen att för dess skull bortse från sådana påföljder som t. ex. optionsrätten. Många jordupplåtelser (utan byggnader) sker helt gratis eller mot vederlag till brukaren. Motivet är då en önskan hos jordägaren att se marken hävdad. Inför den liberalisering av vanhävdslagstiftningen som redan skett i praktiken och som ytterligare är att emotse efter den pågående översynen av uppsiktslagen, bortfaller ytterligare ett motiv för jordägarna att upplåta sidoarrende.

Även om, som utredningen föreslår, upphörandet av ett jordbruksarrende i princip skall föregås av uppsägning, är det ofrånkomligt att kraven på en giltig uppsägning måste bli strängare och mera specificerade vid brytande av optionsrätt än vid brytande av exv. en automatisk förlängning. Det finns anledning att antaga att de formaliteter och den bundenhet som alltid måste följa med ett optionsrättssystem kommer att verka starkt avhållande på jordägarnas intresse för att använda sig av denna upplåtelseform i lägen där osäkerhet råder om framtiden. De kommer kanske att själva ägna sig åt ett mycket extensivt jordbruk eller helt enkelt låta jorden växa igen. Andra kommer kanske att upplåta jorden under sådana former att de rättsligt sett inte kommer att kunna rubriceras som arrende. Detta innebär i regel ej önskvärda brukningsformer, som på längre sikt inte gagnar vare sig parterna eller samhället.

För de fall där optionsrätt i lag hittills införts har varit utmärkande att parterna redan vid besittningsförhållandets början i allmänhet varit inställda på en besittning utöver den från början avtalade tiden, se härom utredningens första betänkande s. 114. Givetvis förekommer detta också vid sidoarrende. Situationen är dock ej så vanlig

som vid de olika slag av upplåtelse där optionsrätt redan införts. Många sidoarrenden är av utpräglat tillfällig karaktär. Detta talar emot att man permanentar förhållandet genom att tillämpa ett system med legal optionsrätt.

Enligt förslaget skall för optionsutrustade arrenden gälla en minsta tid av fem år. För en stor del av sidoarrendena är detta otvivelaktigt en för lång minimitid. Förbehåll i avtalet att arrendet skall upphöra vid arrendatorns död blir enligt förslaget ogiltigt vid gårdsarrende, medan det eljest är giltigt. Detta är exempel på spörsmål som kräver särskilda överväganden för det fall lagen skulle tillerkänna sidoarrendatorer samma besittningsskydd som gårdsarrendatorer.

De här redovisade skälen för och emot optionsrätt vid sidoarrende talar för att, om sådan rätt införes, den i varje fall inte bör gälla alla eller flertalet dylika arrenden. En tänkbar möjlighet är givetvis att man begränsar optionsrätten till sådana typer av sidoarrenden där arrendatorn är i behov av särskilt skydd och där optionsrätten kan antagas inte komma i strid med kraven på en ändamålsenlig indelning i brukningsenheter.

Det må här erinras om statistikens vittnesbörd om att sidoarrendena är vanligast i sådana bygder (Gotland, Hälsingland, Dalarna) där inslaget av självägande bönder är stort. Många av de jordägare som upplåter sidoarrenden är dödsbon efter lantbrukare. Här kan man således än mindre än vid gårdsarrenden generellt tala om en ekonomisk eller social skillnad mellan jordägare och arrendator. En eventuell åtskillnad mellan olika typer av sidoarrende kan således inte göras med utgångspunkt från den uppdelning av olika slag av jordägare som ligger till grund för 49 § arrendelagen. En sådan linje skulle f. ö. strida alltför mycket mot förslaget i övrigt, som inte längre grupperar arrendena med hänsyn till vem som äger jorden.

Om sidoarrende för framtiden skall utrustas med optionsrätt, måste i varje fall

förutsättas att rätten begränsas till upplåtelser som är försvarliga med tanke på en mera långsiktig indelning av bygden i brukningsenheter. Arrenden som på sikt framstår som rationella skulle då komma att förlängas, andra inte. De faktiska svårigheterna att genomföra en sådan ordning skulle emellertid komma att bli mycket stora. Framför allt skulle gränsdragningsproblemen bli betydande. Ofta skulle man inte utan utredningar, t. ex. genom lantbruksnämnden, kunna avgöra vad som i det konkreta fallet är rationellt eller inte. Spörsmålet huruvida ett visst arrende är förenat med optionsrätt bör helst kunna avgöras redan när avtalet ingås (jfr nedan under 10 kap. 1 § NyaJB). Vid sidoarrende kan i ett stort antal fall denna förutsättning inte uppfyllas. Även om ett sidoarrende vid tillkomsten framstår som rationellt, kan denna bedömning snabbt nog förändras till följd av de många och oförutsebara förändringar som kan inträffa i bygden.

Svårigheter kommer också att möta när det gäller att bestämma gränserna för de optionsutrustade arrendena på ett sådant sätt att de inte frestar till kringgående av bestämmelserna.

Som förut nämnts innebär optionsrätt på grund av lag att man med lagens hjälp framtvingar avtalsförlängningar. Sådant kan försvaras om mycket starka sociala skäl kräver det eller om de önskade avtalsförlängningarna mycket nära överensstämmer med den normala avtalsituationen. Vid de typiska sidoarrendena föreligger emellertid ingendera av dessa fall. En optionsrätt här skulle med sannolikhet föra med sig att upplåtelseformen ifråga till men för jordbrukets fortsatta rationalisering skulle komma att minska. Även om det är tekniskt möjligt att konstruera en optionsrätt för sidoarrende, anser likväl utredningen att olägenheterna av en bestämmelse härom är större än fördelarna. Besittningsskyddet vid sidoarrende bör därför ej utformas som en optionsrätt.

Sidoarrendenas stora förekomst är ett tydligt vittnesbörd om behovet av större brukningsenheter. Genom att inte ge optionsrätt åt sidoarrende, begränsar man inte dess an-

vändning. Därigenom underlättas den pågående storleksrationaliseringen.

Åtskilliga sidoarrenden tillkommer för att lösa brukningsförhållandena under ett övergångsskede, ibland av kort varaktighet. Någon prövning av den därigenom erhållna arronderingens lämplighet på längre sikt förekommer dock inte. Detta är ett viktigt skäl för att inte genom optionsrätt i viss mån permanenta den vid en viss tidpunkt genom sidoarrende uppkomna indelningen i brukningsenheter. Här må också erinras om att arrendet inte kan utnyttjas av brukaren som underlag för kredit.

Här föreligger likväl ett betydelsefullt problem som kräver en lösning. Utredningen har i andra sammanhang förordat en viss liberalisering av rådande samband när det gäller förvärv av äganderätt till jordbruksmark och skogsmark.² Utredningen har den uppfattningen att de med storleksrationaliseringen sammanhängande problemen, på vilka sidoarrendena endast är ett symptom, på längre sikt bäst löses genom att förvärvs- och fastighetsbildningslagstiftningen i högre grad anpassas till det praktiska behovet.

F. n. gäller att arrende för viss tid efter besittningstidens utgång kan komma att förlängas (egentligen förnyas) på grund av reglerna om *tyst förlängning* (2 § st. 2 AL).

Detta är emellertid en otidsenlig och opraktisk form av besittningsskydd. Utredningen föreslår, såsom tidigare skett med anläggningsarrende och sådana bostadsarrenden som ej är förenade med optionsrätt, att besittningsförhållandet förlängs viss tid, om inte uppsägning sker viss tid *före* avtalsperiodens slut. Med en dylik lagändring erhåller bl. a. innehavarna av sidoarrende ett besittningsskydd som visserligen inte är jämförbart med optionsrätt men som kan anses ändamålsenligt med hänsyn till de synnerligen växlande omständigheterna i de här avsedda fallen. Bestämmelsen om automatisk förlängning har placerats i 8 kap. 2 § NyaJB.

² Se bilaga 1 och utredningens yttrande till jordbruksutskottet i anledning av motionen II: 305 till 1967 års riksdag.

5. Förköpsrätten

Lagen om arrendators förköpsrätt tillkom i samband med 1943 års arrendereform. Syftet med lagen var att den tillsammans med bestämmelserna om minimitid och optionsrätt skulle ge ett effektivt besittningsskydd för de sociala arrendatorerna (undantag: 49 § st. 2 AL). Vid 1943 års reform utgick man från att arrendatorns besittning (vid utgången av den avtalade upplåtelseiden) måste vika, om jordägaren själv skulle ägna sig åt jordbruket på arrendestället. Om ett enstaka arrendeställe såldes ansåg man emellertid att arrendatorn borde få möjlighet att tillvarata sitt intresse av fortsatt besittning genom att förvärva äganderätten till egendomen. Genom att arrendatorn då hade att betala full lösen kunde förköpsrätten utövas utan nämnvärt intrång i annans rätt.

I två avseenden har betydelsefulla begränsningar i arrendatorns förköpsrätt skett under senare år. Före tillkomsten av 1965 års (nu gällande) jordförvärvslag var en förköpsberättigad arrendators förvärv av arrendestället ej underkastat någon förvärvskontroll.¹ Denna företrädesrätt för sociala jordbruksarrendatorer, som gällde även vid frivillig försäljning direkt till arrendatorn, avlägsnades genom tillkomsten av 1965 års lag.

Den andra begränsningen i förköpsrätten skedde med tillkomsten av 1967 års lag om förköpsrätt för kommuner. Enligt tillägg till 57 § arrendelagen har arrendator ej längre förköpsrätt när kommun förvärvar egendomen genom förköp enligt 1967 års lag. Detta betyder å andra sidan att arrendators förköpsrätt alltjämt gäller *dels* i det fall kommunen förvärvar egendomen genom vanligt köp (eller byte), *dels* om kommunen (exv. för bostadsbebyggelse) säljer egendom varå finns en förköpsberättigad arrendator. Det har i samband med tillkomsten av 1967 års lag både av arrendelagsutredningen (se bilaga 1, slutet) och i propositionen (1967: 90 s. 126) framhållits att förköpslagen i samband med den fortsatta översynen av arrendelagstiftningen bör anpassas till det nya läget.

Lagen om arrendators förköpsrätt har

kommit till omedelbar tillämpning i ett mycket begränsat antal fall. Indirekt har lagen genom sin blotta existens i någon utsträckning medfört att arrendeställen försålts direkt till arrendatorn. Inte heller dessa fall har dock varit särskilt talrika. Det egentliga syftet med lagen, nämligen tillgodoseendet av arrendators intresse av fortsatt besittning, har visat sig kunna fyllas av bestämmelserna om minimitid och optionsrätt. Snarare är det så att lagen om arrendators förköpsrätt haft övervägande negativa verkningar. Sålunda är det sannolikt att förköpsrätten i större utsträckning än optionsrätten gjort jordägarna ohägnade att upplåta sin jord på arrende och medverkat till nedläggningen av bärkraftiga arrendegårdar. Det är sannolikt härpå som jordbruksutredningen syftar när den för att öka utbudet av arrendejord rekommenderar lättnader i fråga om nuvarande »lösningsrätt» (SOU 1966: 31 s. 82).

Verkningarna av 1943 års förköpslag är emellertid inte begränsade till jordbruksförhållanden. Sedan åtskilliga år tillbaka pågår en omfattande omarrondering inom skogsbruket. Särskilt vanligt är att skogsbolag och andra skogsägare med splittrat ägo innehav byter mark med varandra för att få ägorna samlade i större enheter. En stor del av landets jordbruksfastigheter omfattar både skog och odlad jord. Om det på en sådan fastighet sitter en förköpsberättigad arrendator, omfattar förköpsrätten fastigheten i dess helhet, således även skogen (utan någon arealbegränsning). Om nu skogsägaren A vill byta sin fastighet X mot den av B ägda fastigheten Y, kan ett sådant byte hindras om på någon av fastigheterna sitter en förköpsberättigad arrendator (förköpsrätten gäller även vid byte). Vetskapen härom verkar så att skogsägande jordägare *dels* i den utsträckning som låter sig göra avvecklar bestående arrenden, *dels* underlåter att göra nya upplåtelser, *dels* avstår från arronderingsbyten.²

¹ 5 § 1955 års jordförvärvslag, 2 § 1947 års lag om kronans förköpsrätt.

² Arrendatorns ställning när arronderingen sker genom *ägoutbyte* eller annan fastighetsreglering behandlas i motiveringen till 8 kap. 27 och 28 §§ NyaJB.

Frågan om arrendators förköpsrätt har berörts i ca 65 av svaren på utredningens frågeformulär nr 1 (bilaga 7 frågorna 12 och 13). I något mer än hälften av svaren, som avgavs före 1965 och 1967 års lagändringar, sades att förköpsrätten var lämpligt utformad. Från flera håll betonades emellertid att bestämmelserna var oklara och svåra att tillämpa. Allmänt omvittnades att lagen mycket sällan kom till tillämpning. Från kommunalt håll påyrkades att lagen borde ändras så, att den ej hindrade kommunerna i deras markpolitiska verksamhet. *Malmö stads fastighetskontor* redogjorde för ett fall där lagen vållat staden betydande svårigheter.

Jordbruksegendomen — — — omfattade — — — 22 hektar åker, en areal som var vida mindre än den som funnits i äldre tid. Egendomen gränsade omedelbart till ett område, som blivit bebyggt med en- eller tvåfamiljshus och för vilket fanns fastställd stadsplan. Den hade upplåtits på arrende genom ett avtal, som ansågs hemfalla under de sociala arrendelagsbestämmelserna. Malmö stad, som avsåg att använda marken till bostadsbyggelse efter upplåtelse med tomträtt, lyckades i januari 1951 inköpa egendomen — — — mot en köpeskillning av 210 000 kronor. Den å egendomen sittande arrendatorn förde emellertid vid domstol talan om förköp och kunde härigenom — — — övertaga egendomen såsom ägare, varvid han endast hade att betala köpeskillingen å 210 000 kronor jämte stadens lagfartskostnad å 2 134 kronor. Såsom en extra fördel med förvärvet tillkom, att de gamla och för jordbruket överflödiga ekonomiutrymmena kunde, om ock tillfälligt, mot en betydande årshyra upplåtas såsom lagerlokaler till ett industriföretag. Emellertid anhöll staden den 29 oktober 1951 om tillstånd att exproprieras egendomen. Genom resolution den 3 juli 1953 beviljade Kungl. Maj:t staden rätt att, för säkerställande av att mark på skäliga villkor vore tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar, genomföra expropriationen. Ägaren — — — fick av staden erbjudande om en ersättning å 277 500 kronor. Ägaren begärde emellertid 815 373 kronor. Sedan parterna här- efter upptagit förhandlingar, träffades slutligen en överenskommelse, enligt vilken staden skulle i expropriationsersättning erlägga 550 000 kronor — — — samt betala rättegångskostnaderna

med 21 000 kronor.

Från olika synpunkter måste det i allmänhet anses bättre att jordbrukaren förfogar över jorden med äganderätt än med arrenderätt. Av skäl som angivits tidigare i detta kapitel avvisar emellertid utredningen tanken att tvångsvis överföra äganderätten till arrendatorerna. Sedd från denna synpunkt har därför lagen om arrendators förköpsrätt ingen uppgift att fylla.

Lagens funktion att bidra till arrendatorns besittningsskydd har visat sig vara tveeggad. Genom att göra besittningsskyddet starkare än som motsvarar det praktiska behovet har lagstiftningen gått för långt och nackdelarna har blivit större än fördelarna.

Utredningens förslag innebär att betydande arrendegrupper, som nu helt saknar besittningsskydd eller har ett ofullständigt sådant skydd, erhåller optionsrätt. Samtidigt blir besittningsskyddet som sådant effektivare och tidsenligare. Även i övrigt utmärks förslaget av en sammansmältning av sociala och icke-sociala bestämmelser. Den hittillsvarande långtgående kategoriindelningen begränsas och får följa naturligare gränser (gårdsarrenden-sidoarrenden). I detta läge har utredningen ansett arrendators förköpsrätt höra till de delar av den gällande arrendelagstiftningen som inte bör upptagas i den nya lagen.

6. Inflation och arrende

En översikt av läget på arrendemarknaden kräver att uppmärksamhet ägnas också åt inflationens betydelse för arrendeparterna.

Förr var det vid jordbruksarrende vanligt att den avtalade upplåtelse tiden var tio år eller längre. Arrendetider på tjugo och trettio år förekom ej sällan. I dag är den vanligaste arrendetiden fem år. Tioåriga arrendetider förekommer men är ovanliga utanför den publika sektorn. Längre perioder än tio år är överhuvudtaget mycket ovanliga. Det föreligger således en allmän tendens mot kortare perioder. Därmed är inte sagt att arrendatorerna i dag sitter på arrendegårdarna kortare tid än förr.

Nu såväl som förr är säkerligen avsikten hos såväl jordägare som arrendator att arrendeförhållandet skall förlängas. I de flesta fall sker också detta. Det är sålunda vanligt även sedan de femåriga avtalsperioderna blev dominerande att mellan arrendatorns tillträde och avträde förflyter 20, 30 kanske 40 år. Mången arrendator ingår ej mer än ett sådant avtal i sin livstid. Ett förbiseende eller ett misstag vid avtalets ingående kan då få mycket allvarliga följder. Det förekommer på sina håll att man med mer eller mindre regelbundna mellanrum under en sådan lång arrendetid företar syn och därmed förenad avräkning av parternas mellanhanden. Lagens ståndpunkt i dessa spörsmål är oklar.

Arrende måste således räknas till de i hög grad långfristiga avtalen. Därmed kommer också dessa avtal att drabbas av rådande brist på stabilitet i penningvärdet. Bristbelopp, som bestämts i 1930-talets eller 1940-talets penningvärde och prisnivå kan komma att avräknas mot bristbelopp som bestämts i 1960-talets priser. En i pengar bestämd och till beloppet fixerad arrendeavgift får ett annat värde vid avtalsperiodens slut än vid dess början. De problem som arrendeparterna ställs inför med anledning av inflationen har lagstiftningen hittills inte i erforderlig utsträckning beaktat.

Från de enskilda parternas synpunkt verkar inflationen på ett sätt som gör att verkningarna delvis uppväger varandra. Om, vilket är det vanliga, varken (tillträdets) bristbelopp eller arrendeavgiften är indexreglerade, vinner arrendatorn på att realvärdet av den årliga arrendeavgiften sjunker, men han förlorar på att tillträdets bristbelopp genom inflationen smälter ihop. Fall kan tänkas där de motsatta effekterna väger upp varandra och således ingen av parterna i arrendeförhållandet förlorar på inflationen. Men det är i så fall en ren tillfällighet.

Utredningen anser att det är nödvändigt att man försöker dämpa verkningarna av sådana ändringar i penningvärdet som parterna inte kunnat eller haft anledning att säkra sig mot.

Ett sätt att vid långvariga avtalsförhållanden skydda sig mot penningvärdesförändringar är *indexreglering*. Det har hittills inte varit vanligt att tillträdets bristbelopp gjorts till föremål för indexreglering och utredningen vill av flera skäl inte föreslå någon lagregel härom. Det enklaste och bästa sättet att komma tillrätta med denna sida av inflationsproblemet anser utredningen i stället vara att man med lagen införlivar en ordning, som redan i stor utsträckning tillämpas till synes till ömsesidig belåtenhet. Metoden innebär att parterna vid långvariga arrendeförhållanden företar syn och avräkning inte bara i samband med arrendatorns slutliga avflyttning utan dessutom vid vissa återkommande tider, t. ex. vid arrendeavtalets förnyande. Vid permanenta arrenden kan det därför vara lämpligt att mer än tio år i allmänhet inte förflyter mellan varje avräkning. Utredningen föreslår bestämmelser härom.

Indexreglering av arrendeavgiften är f. n. inte tillåten vid sociala och en del grupper publika arrenden. Detta har medfört att jordägarna varit obenägna att upplåta jorden på långa arrendetider. Det är sannolikt att det överhuvudtaget medverkat till att dämpa deras intresse för denna upplåtelseform. För att få till stånd längre arrendetider och därmed också stabilare besittningsförhållanden förordar utredningen att man begränsar rådande hinder mot att indexreglera arrendet.

I enlighet med den praxis som utvecklats inom en del arrendenämnder bör dock i syfte att hindra missbruk vissa restriktioner finnas kvar i detta avseende. Om arrendet skall följa en index bör avtalet sålunda föreskriva ett »tak» som avgiften inte under några förhållanden får överskrida.

7. Behövs alltjämt en särskild lagstiftning för sociala och publika arrenden?

Svar på utsända frågor

I ett 50-tal svar på utredningens frågeformulär nr 1 har framförts vissa allmänna synpunkter på översynen av arrendelagstiftningen. Den dominerande synpunkten var

att arrendebestämmelserna borde göras så enhetliga som möjligt beträffande samtliga arrendekategorier. Uttalanden av sådan innebörd gjordes i ett 35-tal svar, avgivna av RLF-förbund, arrendatorsföreningar, hushållningssällskap och lantbruksnämnder. *Kalmar södra länsförbund av RLF* uttalade härom bl. a. följande.

Det fullständiga virrvarr som nu råder beträffande minimiarrendetid, uppsägningstid, optionsrätt, byggnadsskyldighet och underhåll m. m. är endast ägnat att skapa missförstånd och bidra till onödiga konflikter mellan olika kategorier av arrendatorer och deras jordägareparter. Behovet av likartade bestämmelser vid upplåtelse av nyttjanderätt av jord och därtill hörande byggnader för jordbruksändamål är uppenbart.

En av arrendelagsutredningens väsentligaste uppgifter, enligt vår mening, måste vara att i så stor utsträckning som möjligt åstadkomma förslag till författningar som i så liten grad som möjligt särställer en arrendekategori framför de andra. Det synes oss därför lämpligt om man i stort kring den nuvarande sociala arrendelagstiftningen kunde bygga upp en mera enhetlig lagstiftning gällande samtliga kategorier av arrenden.

Södra Älvsborgs länsförbund av RLF och *Skaraborgs länsförbund av RLF* underströk också angelägenheten av större enhetlighet, men ansåg att parterna vid de allmänna arrendena borde få behålla sin avtalsfrihet. – Att bristen på enhetliga bestämmelser för olika arrendekategorier kan medföra betydande ekonomiska verkningar för parterna påtalades av *Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening u.p.a.*, som yttrade.

Vid syner förekommer ej sällan, att en syneman ej har klart för sig, vilka underhållsbestämmelser, som äro gällande och vad de innebära. Vid arrendeuppskattningar tages säkert ofta ej skälig hänsyn till om det endast är fråga om mindre underhåll eller att städse underhålla allt i fullgott skick.

Att bristen på enhetliga bestämmelser i fråga om publika arrenden är mycket otillfredsställande påtalades på ett utförligt sätt av *Föreningen Arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne u.p.a.*, som yttrade härom.

Även för jurister och andra sakkunniga tycks det vara svårt att särskilja och hålla klart för

sig vad som gäller för det ena och andra slaget av hemman. Redan för ecklesiastika boställen – den stora kategorin – är svårigheterna betydande. Ännu värre blir det när man har att göra med domkyrkohegman, andra enskilda kyrkors hemman, allmänna kyrkohegman, biskopshemman, klockarehemman, sodalitieshemman, akademihemman etc. Den ene arrendatorn kan ofta inte rådgöra med den andre om för dem gällande bestämmelser, nämligen när det är olika kategorier hemman de arrendera. Kategoriskillnaden ha de emellertid svårt för att klart uppfatta. Alla som arrendera ecklesiastisk jord tycka sig vara jämställda.

Lantbruksnämnder och hushållningssällskap har i allmänhet vitsordat behovet av att arrendebestämmelserna vad gäller publika arrenden görs enhetliga. *Lantbruksnämnden i Jämtlands län* anser emellertid att i de fall där domänstyrelsen, lantbruksnämnden eller annan myndighet upplåter arrendejordbruk för att tillgodose vissa allmänna intressen, exv. fjällägenheter, bör alltfört särbestämmelser vara »erforderliga, naturliga och försvarbara». Vidare uttalar samma lantbruksnämnd att det är önskvärt att det i arrendelagen klart anges i vilken utsträckning publika arrenden i ett eller annat avseende ej kommer in under den allmänna eller sociala arrendelagstiftningen. *Lantbruksnämnden i Hallands län* ansåg att av lantbruksnämnder förvärvade fastigheter, vilka var avsedda att snarast avyttras för rationaliseringsändamål, närmast borde jämställas med kommunala arrenden.

Arrendelagsutredningen

Utredningen har redan i sitt remissyttrande över jordbruksutredningens betänkande varit inne på tanken att närma de sociala och »vanliga» arrendebestämmelserna till varandra (se bilaga 1). Upprepade gånger under senare år har krav rests på större enhetlighet i arrendelagstiftningen. I allmänhet har det då varit fråga om att försöka samordna den publika arrendelagstiftningen med arrendelagens sociala bestämmelser, så exv. i utredningens direktiv. Inom den gans-

ka stora publika arrendesektorn finns emellertid inte – med undantag för 1946 års kommunala arrendelag – någon motsvarighet till den 50-hektarsgräns, som gäller för de sociala arrendena enligt arrendelagen.

Om man nu, som utredningen föreslår, i princip ger alla arrendatorer av egentliga gårdar (*gårdsarrenden*) en optionsrätt, som utformas enhetligt och lika oavsett vem som äger jorden, och samtidigt är beredd att genomgående för alla jordbruksarrenden låta jordägaren svara för den egentliga byggnadsskyldigheten och arrendatorn för det löpande underhållet åstadkoms en utjämning av skillnaden mellan sociala och vanliga arrenden. Eftersom de hittillsvarande publika arrendena i mycket, t. ex. när det gäller frekvensen av bestämmelser som är tvingande enbart mot jordägaren, kan sägas representera en mellanform mellan de sociala och vanliga arrendena och det åligger utredningen att i möjligaste mån inarbeta den publika arrendelagstiftningen i den allmänna lagen, har utredningen funnit det vara en naturlig uppgift att försöka samordna hela det komplex som utgöres av vanliga, sociala och publika arrendebestämmelser. Man skulle då slippa de många och svåra gränsdragningsproblem som förekommit både i fråga om sociala och publika arrenden.

Sannolikt kommer det att dröja många år innan arrendegårdarnas genomsnittsareal uppnår 50-hektarsstrecket. Å andra sidan är det just gårdar av denna storleksordning som man i dagens jordbrukspolitik allmänt vill få till stånd. Denna linje måste vinna på att samma rättsregler gäller för hela den betydelsefulla kategori som arrendegårdarna omkring 50 hektar utgör. Man riskerar eljest att arbetet med storleksrationaliseringen i vad det gäller arrendejorden kan komma att snedvridas.

Av det sagda har framgått att utredningen vid fullföljande av strävandet till större enhetlighet inom arrendelagstiftningen inte finner det önskvärt att låta något av de hittillsvarande tre regelkomplexen (sociala, publika, vanliga) ensamt dominera. Ett slut-

ligt ståndpunktstagande i samordningsfrågan kräver då att man för varje särskilt lagrum tar ställning till dess funktion vid olika alternativ.

Utredningens överväganden därom redovisas i det följande. Redan här kan dock sägas att utredningen funnit det möjligt och lämpligt att föra ihop de sociala och vanliga arrendereglerna till en enhetlig grupp. Med denna har även införlivats de civilrättsliga delarna av den publika arrendelagstiftningen. Endast i fråga om vissa kommunala jordbruksarrenden har utredningen funnit det erforderligt med en något utvidgad dispensrätt.

Det sagda innebär ej att den sociala arrendelagstiftningen avskaffas och inte heller att den hittillsvarande »vanliga» arrendelagstiftningen med sin avsevärt större avtalsfrihet blir normgivande. Resultatet av utredningens arbete innebär i stället att man hämtar förebilder och inslag från *hela det föreliggande lagstiftningskomplexet* – även det publika – och därvid för framtida användning för varje särskilt fall väljer den lösning som befunnits mest ändamålsenlig. I några fall föreslås också rena nykonstruktioner.

När det gäller den publika arrendelagstiftningens framtid har man att beakta att syftet med denna lagstiftning inte är alldeles detsamma som med den sociala. De publika bestämmelserna bygger ofta på liknande bestämmelser i äldre, numera upphävda författningar. Från början torde syftet i första hand ha varit att komplettera den allmänna lagens bestämmelser. Dessa var särskilt före år 1908 både kortfattade och otidsenliga. Genom att den allmänna lagens arrendebestämmelser sedan dess (inberäknat föreliggande förslag) successivt moderniserats och byggts ut, minskar behovet av särskild reglering genom publika författningar. I stället verkar denna numera så att den försvårar överblicken och gör rättsosäkerheten betydande.

Av det som tidigare sagts i detta kapitel har i huvudsak framgått att, såvitt angår den egentliga civillagstiftningen, något ut-

rymme för en särskild publik arrendelagstiftning knappast finns. Alltjämt kvarstående tvingande bestämmelser i arrendelagen bör sålunda i princip erhålla generell giltighet oavsett vem som äger jorden. De talrika administrativa bestämmelserna som finns för den publika jorden fyller i viss utsträckning samma funktion som blanketter till normalkontrakt. I den mån deras innehåll begränsar sig här till och står i *överensstämmelse med den blivande arrendelagen* anser utredningen att författningarna har en uppgift att fylla. Jfr vad som sagts i avsnittet IV: 1 (slutet) av detta kapitel om behovet av normalkontrakt. I övrigt bör författningarna överses och otidsenliga bestämmelser utrensas. Antalet dylika författningar bör reduceras. De bör i samband därmed få mera generella tillämpningsområden.

8. Borgen och annan säkerhet

Avtalspraxis

Vid många arrenden föreskriver avtalet att arrendatorn skall ställa borgen eller annan säkerhet. Vid de publika arrendena är i regel föreskrivet i författning att arrendatorn skall ställa säkerhet¹. Vid krono- och universitetsarrende gäller sålunda att borgen motsvarande minst fem och högst åtta års arrendeprestationer skall ställas, om arrendet skall vara minst fem år och om den årliga arrendeavgiften är minst 3 000 kronor. Arrendatorn befrias från att ställa borgen, om han i stället lämnar fullgod säkerhet för ett belopp motsvarande tre års arrendeavgifter. Vid de olika slagen av kyrkliga arrenden är det regel att arrendatorn måste ställa borgen. En genomgång av 41 arrendekontrakt och kontraktsblanketter, avseende såväl publika som enskilda arrenden och bland de senare både sociala och vanliga arrenden, visar att endast sex kontrakt (eller blanketter) saknade borgensklausul. Det gällde i regel upplåtelse av körare- och huggaretorp. Borgensansvaret var genomgående obegränsat. I intet av de fall där borgen krävdes var sålunda borgensåtagandet maximerat beträffande beloppet.

En del jordägare, företrädesvis inom den

enskilda sektorn, har övergått till att kräva arrendebetaling i förskott (eller halvårsvis i förskott). Därigenom har de ansett sig i en del fall kunna avstå från borgen eller nöja sig med borgen för ett lägre belopp. Krav på borgen är dock alltjämt ofta förekommande även inom den privata sektorn. Det är inte troligt att behovet av säkerhet (för arrendatorns fullgörande av sina skyldigheter) i framtiden kommer att minska. En av anledningarna därtill är den i annat sammanhang (s. 315) omnämnda reformen av förmånsrättsreglerna.

Bestämmelser

Arrendelagen befattar sig inte med frågan om den säkerhet en arrendator har att lämna till jordägaren i annan mån än att försämring av säkerheten utgör grund för jordägaren att uppsäga avtalet (34 §).

Genom ändring år 1951 i kungörelsen den 11 juni 1948 (nr 366) angående den statliga jordbruksegnahemsverksamheten (SFS 1951:299) infördes möjligheten att erhålla *statlig arrendegaranti*².

I motioner till 1964 års riksdag (I: 552 = II: 659) föreslogs åtgärder för att ge statliga kreditgarantier till arrendatorer bl. a. för att möjliggöra att staten i ökad utsträckning kunde ikläda sig borgen för arrendeavgifter. Efter förslag av jordbruksutskottet (utl. nr 1 s. 33 f) avsågs dock motionerna.

F. n. regleras möjligheten att få statlig arrendegaranti av 2 och 15 §§ *kungörelsen den 9 juni 1967 om statligt stöd till jordbrukets rationalisering m. m.* Berättigad till sådan garanti är endast arrendator som samtidigt beviljats garanti för driftslån. För erhållande av arrendegaranti krävs särskilda skäl. Garantin får som regel inte avse högre belopp än ett års arrende. Husrötebelopp faller således vanligen utanför garantibeloppet. Enligt lantbruksstyrelsens an-

¹ KF 22/6 1934, 11§, senaste lydelse 1966: 194; KS 29/6 1945, 12 §; KS 15/11 1945, 9 §, senaste lydelse 1966: 196.

² Prop. 1951: 1, bil. 11 (nionde huvudtiteln) s. 214. Jfr 17 § kungörelsen den 5 juni 1963 (nr 305) om statligt kreditstöd till förvärv och drift av jordbruk m. m.

visningar till 1967 års kungörelse får arrendegarantin i allmänhet lämnas utan säkerhet.

Enligt uppgift av lantbruksstyrelsen har den statliga arrendegarantin hittills utnyttjats i mycket liten utsträckning. Vid en rundfråga i september 1968 till lantbruksnämnderna i fyra typiska »arrendelän» (Södermanlands, Östergötlands, Kristianstads, Malmöhus) meddelades att den statliga arrendegarantin inte i något aktuellt fall tagits i anspråk.

Fördelar och nackdelar med rådande system

Den dominerande formen för ställande av säkerhet i arrendeförhållanden är borgen. Från jordägarens synpunkt är borgen en enkel och effektiv form för säkerhet. Domänstyrelsen har meddelat att de belopp som inbetalats till domänverket av kronoarrendatorernas borgensmän under den senaste femårsperioden utgjorde endast ca 17 000 kronor för år för samtliga de ca 700 statliga domänerna. Beloppet motsvarade 0,23 procent av erlagda arrendavgälder. För Uppsala universitets jordbruksförvaltning utgjorde motsvarande belopp för universitetets omkring 300 arrendegårdar ca 10 000 kronor för år. Från Lunds domkyrkas jordbruksförvaltning har meddelats att inga belopp under senare år inbetalats av borgensmännen.

Förfrågningar som utredningen gjort hos privata godsförvaltningar ger vid handen att förhållandena där inte är nämnvärt avvikande. Det är dock sannolikt att konkurser och obestånd i övrigt bland arrendatorer där är något vanligare.

Vad här sagts utesluter inte att borgensmännens resurser i en del fall tagits i anspråk utan att det kommit till synes i jordägarens räkenskaper.

Borgensmännen är vanligen släktingar, vänner eller grannar till arrendatorn. Det förekommer inte sällan att arrendatorskolleger inom en godsförvaltning går i borgen för varandra. Fall torde också förekomma, då privatdiskontörer lämnar borgen mot betalning. Att säkerhet lämnas i form

av garanti av bank eller försäkringsanstalt är ovanligt.

För utredningen är det känt att kravet i kontrakten på säkerhet ofta vållar arrendatorerna stora svårigheter. Det är sannolikt att åtskilliga i och för sig väl kvalificerade arrendespekulanter måste avstå från att arrendera därför att de inte kan prestera erforderlig borgen. Spörsmålet om jordbruksarrendatorers och andra arrendatorers kreditproblem har utredningen behandlat i sitt första betänkande (s. 159). Det må här erinras om att införandet av 1966 års lag om företagsinteckning i någon mån har ökat möjligheterna för jordbrukare, även arrendatorer, att få kredit. Vanligtvis torde dock denna möjlighet vara utnyttjad i så stor utsträckning att den inte lämnar något utrymme över för att också räckta till säkerhet för arrendekontraktets fullgörande.

I äldre tider florerade borgenssystemet i betydligt större utsträckning bland jordbrukarna. En viktig faktor vid utformningen av efterkrigstidens jordbrukspolitik har varit önskemålet att göra lantbrukarna mindre beroende av privat borgen. Detta har framför allt skett genom att ramarna för den statliga lånegarantin undan för undan vidgats, en förmån som i ökad utsträckning kommit även arrendatorerna till del. När det gäller den för arrendeparterna betydelsefulla säkerheten för själva arrendeaftalets fullgörande har arrendatorerna – i den mån de inte lämnat förskott till jordbrukaren – hittills så gott som helt varit hänvisade till privat borgen.

Olika möjligheter för framtiden

Hur säkerhetsfrågan i avtal om jordbruksarrende bäst skall lösas är inte i första hand en lagfråga, och utredningen anser det därför ligga utanför dess arbetsområde att föreslå en konkret lösning av problemet. Å andra sidan föreligger här ett akut problem som från flera håll bragts till utredningens kännedom. Denna har därför redovisat materialet och även angett några riktlinjer för hur frågan för framtiden bör kunna angripas.

Utredningen anser att av samma skäl, som man tidigare i betydande utsträckning avvecklat borgenssystemet inom jordbruket i övrigt, är det angeläget att så sker på arrendeorrådet. Olika möjligheter står därvid till buds.

Ett sätt att klara problemet är det som f. n. i samråd med utredningen förbereds inom *Uppsala universitets* jordbruksförvaltning. Planen är att universitetets arrendatorer i framtiden skall befrias från skyldigheten att lämna borgen. (Detta förutsätter en ändring i KF 15/11 1945.) I stället kommer arrendavgiften att höjas så mycket att jordägaren genom höjningen skall få täckning för de belopp som annars skulle ha influtit från borgensmännen. Arrendehöjningen har beräknats till en krona för år och hektar. Till denna plan har även Uppsala universitets arrendatorsförening anslutit sig.

Om uppsalasystemet kommer att fungera tillfredsställande är det otvivelaktigt ett billigt och praktiskt sätt att ordna säkerhetsfrågan. Det förutsätter dock att jordägaren håller arrendegårdarna under uppsikt i högre grad än vad som f. n. i allmänhet torde vara fallet. Kunde det användas också på andra håll finns det anledning att tro att både jordägare och arrendatorer ganska allmänt skulle gå över till detta system. För att kunna fungera förutsätter emellertid systemet att riskerna kan fördelas mellan ett ganska stort antal arrendegårdar. Mindre antal än ett par hundra synes knappast komma i fråga. Vid sidan av Uppsala universitet är det emellertid endast domänstyrelsen, som har en så stor förvaltning. Systemets användbarhet är därför tyvärr begränsad.

För andra arrendatorer och godsförvaltningar måste man därför tänka sig en annan ordning. De system som därvid i första hand synes komma ifråga är en riskfördelning genom samverkan mellan jordägare, utvidgning av den statliga arrendegarantin och privatborgens ersättande av bankgaranti eller motsvarande.

Utredningen har inte närmare undersökt förutsättningarna för en *samverkan mellan jordägare* för åstadkommande av en riskfördelning. Om en sådan kan komma till stånd synes uppsalasystemet väl lämpa sig för efterföljd eller utvidgning. Ju mer omfattande en sådan samverkan kan bli, desto mindre bör den enskilde arrendatorns kostnader kunna bli.

Domänstyrelsen har i skrivelse till utredningen den 24 april 1968 uttalat att styrelsen biträder (den av utredningen framförda) tanken att staten exv. genom lantbruksnämnderna mot avgift ikläder sig den garanti som hittills åvilat borgensmännen. Om en *statlig arrendegaranti* skall kunna ersätta privat borgen, måste förutsättningarna för den hittillsvarande statliga arrendegarantin radikalt förändras. Varje innehavare av ett jordbruksarrende, som ej framstår som direkt orationellt, bör ha möjlighet att erhålla garanti, förutsatt att arrendatorn synes ha möjligheter att göra rätt för sig. Garantin bör även utvidgas att omfatta mer än blott ett års arrende. Å andra sidan synes ofrånkomligt att någon gräns sätts för garantins omfattning. Efter samråd med domänstyrelsen, Lunds stiftsnämnd, Uppsala universitets jordbruksförvaltning, Sveriges jordägareförbund och andra intressenter på området har utredningen kommit till uppfattningen att ett lämpligt »tak» för en arrendegaranti utgör ett belopp motsvarande *tre gånger den årliga arrendavgiften*. Summan bör i allmänhet kunna täcka även uppkommande husrötebelopp. På grund av systemet med regelbundet återkommande avräkningar och de nya reglerna för underhålls- och byggnadsskyldigheten, är det anledning att räkna med att de hittillsvarande husrötebeloppen genomsnittligt sett kommer att sjunka.

I den mån arrendatorerna själva uppfyller avtalen, kommer garantibeloppen inte att behöva tagas i anspråk. Som framgått av det förut sagda finns det anledning att räkna med att så kommer att ske i en utsträckning, som kommer mycket nära

100 procent. Ett utvidgat system med arrendegarantier behöver därför normalt inte konkurrera om de på kreditmarknaden tillgängliga medlen. Särskilda ramar bör i så fall anslås för arrendegarantier. Om staten enligt här skisserade principer skulle lämna garanti för alla kontrakt för jordbruksarrende (av egentliga arrendegårdar) som f. n. löper, torde ramen komma att bli av storleksordningen en halv miljard kronor.

Kostnaderna för statens utbetalningar på grund av åtagna arrendegarantier ävensom administrationskostnader bör enligt utredningens mening täckas av årliga avgifter eller premier från de försäkrade arrendatorerna. Det har inte funnits vare sig möjlighet eller anledning för utredningen att göra en närmare beräkning av dessa kostnader. Dessa blir som tidigare framhållits till stor del beroende av anslutningen. Det är dock utredningens uppfattning att det skall vara möjligt att tillhandahålla en tillfredsställande säkerhet på sådana villkor att både jordägarna och arrendatorerna i allmänhet skulle komma att föredraga denna form av säkerhet framför det hittillsvarande borgenssystemet. Utredningen förutsätter då att anslutningen redan från början blir relativt stor.

Ett system med statlig arrendegaranti går givetvis inte fri från kritik. Det blir med nödvändighet mera tungrott och formbundet än en lösning i privat regi. Systemet förutsätter vidare för att fungera en viss uppsikt, exv. från lantbruksnämndens sida. Det är sannolikt att parterna lättare kommer att finna sig i en sådan uppsikt, om den utövas av representanter för exv. den lokala jordbrukskassan eller sparbanken än från en statlig myndighet som lantbruksnämnden.

Utredningen anser därför att en utvidgning av den statliga arrendegarantin på sätt här skisserats inte bör komma till stånd, förrän det visat sig att resultat ej kan åstadkommas i enskild regi. Vad som därvid ligger närmast till hands är att ersätta systemet med privat borgen med *garanti*

av bank eller försäkringsanstalt. Utredningen har i denna fråga haft överläggningar med lantbruksstyrelsen, bank- och försäkringsinspektionerna samt representanter för Sveriges jordbrukskassaförbund, Svenska sparbanksföreningen och Svenska kreditförsäkringsaktiebolaget. Vid dessa överläggningar har framkommit bl. a. följande.

En arrendator som inte vill eller kan ställa borgen, har redan nu möjlighet att erhålla garanti av bank eller försäkringsanstalt. I vissa fall krävs dock därvid att säkerhet ställs. Kostnaden varierar vanligen mellan en och två procent på det belopp inrättningen garanterar. Arrendelagsutredningen har inte undersökt vad den genomsnittliga arrendeavgiften utgör, men det finns anledning att räkna med att den, utslagen på hela landet, är av storleksordningen 200 kronor per hektar och år. Den genomsnittliga arealen för en (egentlig) arrendegård utgör ca 26 hektar. Den årliga avgälden för en sådan gård utgör alltså ca 5 000 kronor. Om garantin skulle omfatta ett belopp av högst 15 000 kronor skulle den årliga kostnaden härför bli mellan 150 och 300 kronor. Detta bör jämföras med uppsalasytemet, där kostnaden beräknats till 26 kronor och dessutom täcker arrendatorns *samtliga* arrendeskulder • till jordägaren (utan något tak vid exv. tre års arrendeavgifter). En första förutsättning för att systemet med bank- eller försäkringsgaranti skall bli allmänt torde vara att kostnaden kan hållas lägre än en procent av garantibeloppet. Möjligheter härtill torde föreligga om ett ej alltför litet antal arrendatorer ansluter sig. Dessa bör då om möjligt representera ett genomsnitt av arrendatorskåren. Om bank- eller försäkringsgaranti söks endast av sådana arrendatorer som misslyckats med att på andra vägar ordna sin säkerhetsfråga, är sannolikheten större för att denna lösning blir alltför dyr.

De kredit- och försäkringsinstitutioner med vilka utredningen samrått har på frågans nuvarande ståndpunkt sagt sig inte kunna lämna någon utfästelse om arrendegaranti till ett pris understigande en pro-

cent av garantibeloppet, men utredningen har fått den bestämda uppfattningen att intresse och förmåga finns för en positiv och praktisk lösning av uppgiften. Det har framhållits att bland faktorer som man därvid fäster särskilt avseende vid är utredningens förslag om regelbundet återkommande syner och avräkningar samt ett av Kungl. Maj:t den 15 augusti 1968 till lagrådet hänskjutet förslag till ändringar i banklagstiftningen, varigenom bankernas möjlighet att lämna s. k. blankokrediter och bankgarantier i avsevärd mån underlättas och utvidgas (s. 138, 158). Enligt nu gällande banklagstiftning finns t. ex. inom jordbrukskassa- och sparbanksväsendet inte möjlighet att lämna bankgaranti utan säkerhet.

Utredningen anser sig ha anledning att räkna med att systemet med garanti av bank eller försäkringsanstalt skall kunna utveckla sig till ett praktiskt alternativ till den hittillsvarande ordningen med privat borgen. Eftersom systemet med garanti av bank eller försäkringsanstalt av utredningen bedöms som bättre än ett system med utvidgad statlig arrendegaranti, föreslår utredningen att utvecklingen inom det enskilda försäkrings- och bankväsendet avvaktas och att några statliga åtgärder i frågan tills vidare inte vidtas.

KAPITEL 5 Principer för den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen

1. Den publika jorden och dess brukare

Allmänt

Kronan, kyrkan, kommunerna och andra ofentligrättsliga subjekt äger en avsevärd del av landets jordbruksfastigheter. Jordbruket på dessa egendomar är i regel utarrenderat. Antalet egentliga arrendegårdar på publik jord utgör ca 6 300 (se tabell 5). Genomsnittsarealen på de publika arrendegårdarna är något högre än på de privata (ca 27,0 hektar mot ca 25,5). De publika gårdarna utgörs till övervägande delen av vad man vid 1943 års reform kallade permanenta arrenden. Det finns emellertid också i publik ägo ett ganska stort antal »jordar» av växlande areal utan hus eller med ett ofullständigt byggnadsbestånd. Dessa upplåts vanligen som sidoarrende.

Som allmänt omdöme om de publika arrendegårdarna gäller att bebyggelsen är jämförelsevis tidsenlig och ofta väl underhållen. Detta gäller i synnerhet för den kyrkliga sektorn. Ett annat utmärkande drag för den publika jorden är att brukningsenheterna i regel ej bildar sammanhängande komplex utan är spridda – oftast en och en – över hela landet. Detta gör att det inte går lika lätt som på större privatgods att genomföra storleksrationisering genom sammanslagning av arrendegårdar. Härtill bidrager också det förhållandet att äganderätten till den publika jorden ofta är oklar. De publika godsens har i regel tillkommit innan det moderna äganderättsbegreppet tagit fast form. Beträffande åtskillig jord som används för kyrkliga ändamål kan man inte utan rät-

tegång eller ingående arkivforskningar uttala sig om vem äganderätten i dag skall anses tillkomma. Motsvarande problem föreligger också beträffande de äldre universitetens egendomar.¹

Rent faktiskt utmärks huvuddelen av det publika arrendebeståndet av stor stabilitet både i fråga om ägande- och nyttjanderättsförhållanden. Medan avkastningen av den publika jorden i äldre tider hade den största betydelse för den avkastningsberättigade, är förhållandet i dag det att avkastningen (i form av arrenden) från den till *jordbruk* upplåtna jorden spelar en underordnad roll i jordägarens budget. I regel motsvarar arrendet inte normal förräntning på taxeringsvärdet. Inom vissa grupper av publika arrenden går verksamheten med förlust för jordägaren. Arrendenivån på den publika jorden är i regel lägre än inom den enskilda sektorn. Ansvarsreglerna är som nedan skall närmare redovisas emellertid också i flera avseenden avvikande från vad som eljest gäller. Den som en gång antagits som arrendator har vanligen brukat stanna kvar hela sitt yrkesverksamma liv. När en publik arrendator slutar, är det vanligt att han efterträds av en son eller annan anförvant. Innehavet av ett offentligt arrende har, särskilt i de bättre jordbruksområdena, varit mycket eftersökt och det är känt att nytillträdande arrendatorer till avträdande ofta erlagt betydande summor enbart för rätten att övertaga avträdarens rätt enligt kontraktet. Detta har då inte sällan blivit en svår belastning på den nye arrendatorns ekonomi. Eftersom detta kunnat bli till nackdel

¹ Jfr SOU 1966: 64 s. 32, 27.

även för jordägarna har dessa under senare tid i många fall vägrat att medverka till arrendeöverlåtelse under sådana omständigheter.²

Kronan

Den kronojord som i princip är avsedd att ge ekonomisk avkastning genom upplåtelse på arrende är i första hand de s. k. *jordbruksdomänerna*. Dessa var den 1 januari 1966 till antalet ca 700. De omfattade en total areal av ca 42 000 hektar odlad jord.³

Den genomsnittliga arealen för dessa enheter är alltså ca 60 hektar. Under år 1965 uppgick inkomsterna (i första hand arrendeavgifter och husröteersättningar) från jordbruksdomänerna till 9 661 127 kronor. Utgifterna utgjorde 5 990 961 kronor. Behållningen utgjorde således 3 670 166 kronor, vilket motsvarade en nettoförrättning av 1,69 procent av taxeringsvärdet. Arrendet per hektar var i genomsnitt 168 kronor.⁴

Förhållandena växlar givetvis med hänsyn till belägenhet och annat. Den högsta hektarlegan erhöles från Malmöhus län (240 kronor) och den lägsta från Jämtlands län (64 kronor). Jordbruksdomänernas belägenhet är påtagligt spridd. De påträffas inom alla län i Götaland och Svealand. I Norrland finns däremot endast en.

Jordbruksdomänerna står under domänstyrelsens förvaltning. Detta gäller också om de s. k. *skogsjordbruken* (»å kronoparker och andra kronoskogar belägna — — — jordbruksegendomar, som prövas erforderliga för skötseln av skogarna»). Innehavarna är i allmänhet samtidigt anställda i domänverkets tjänst som ej heltidsanställda skogsarbetare. Den 1 januari 1966 utgjorde antalet sådana arrendeställen 831. De omfattade en total areal av 6 444 hektar (tomt och åker). Den genomsnittliga arealen utgör 7,8 hektar. Kronans utgifter för underhåll, nybyggnad o. dyl. har sedan länge varit större än vad som inlutit i arrendeavgifter. Jordägarens förlust per arrendeställe utgjorde under år

1965 165 kronor. Domänstyrelsen uppger att upprustning och underhåll av skogsjordbrukens byggnadsbestånd under året varit av väsentligt mindre omfattning än tidigare. Den 1 januari 1956 fanns 1 806 skogsjordbruk. De har alltså under tio år minskat i antal med 54 procent. Minskningen beräknas fortsätta (a. a. s. 57). Av domänstyrelsens skrivelse till jordbruksministern den 1 mars 1966 framgår att styrelsen räknar med att behovet av upplåtelseformerna skogsjordbruk och kronotorp vid mitten av 1970-talet praktiskt taget skall ha upphört.

Med anledning av 1947 års riksdagsbeslut om riktlinjer för jordbrukspolitiken inrättades *lantbruksnämnderna*. Som ett led i deras arbete för åstadkommande av större och rationellare brukningsenheter ingår köp och försäljning av jord och gårdar. Under den tid som marken befinner sig i denna »jordbank» bör jordbruksjord om möjligt utarrenderas.⁵

Vid årsskiftet 1966/67 var kronan genom lantbruksnämnderna ägare till 3 623 brukningsenheter eller delar därav. De var spridda i alla län i riket. Genomsnittsarealen åker var ej större än 4,8 hektar, varför det är uppenbart att det i flertalet fall är fråga om enheter utan hus eller med ett ofullständigt byggnadsbestånd. Lantbruksstyrelsen har

² Jfr jordbruksutskottet 1944 nr 12 s. 9.

³ Sveriges officiella statistik, Domänverket 1965, s. 63.

⁴ Vid bedömandet av arrendet för hektar har arealen ängs- och betesmark reducerats till en tredjedel av den verkliga. Det bör vidare beaktas att upplåtelseerna i regel görs för tio år och att indexreglering av legan ej sker. I de angivna siffrorna ingår även inkomster från ett antal bostads- och anläggningsarrenden. Dessa påverkar dock ej i nämnvärd mån slutresultatet. — Jämförelser av avkastningsresultatet mellan olika publika jordägare bör ske med försiktighet. Bokföringsmetoden är ej överallt densamma. Sålunda tillämpas inom domänverket den metoden att byggnadskostnader bokförs som utgift samma år som de görs. Någon fördelning på flera år sker alltså inte. Än mindre finns bärande motiv för att lägga uppgivna avkastningsresultat från publika jordägare till grund för jämförelser med arrendemarknaden som helhet.

⁵ Lantbruksstyrelsens anvisningar den 7 juli 1967 rörande lantbruksnämndernas köp, försäljning och förvaltning av egendom.

meddelat att antalet verkliga brukningsenheter (gårdsarrenden) ej utgjorde mer än omkring 10. Det ligger i själva syftet med detta fastighetsinnehav att det i jämförelse med annan publik jord är föremål för snabb omsättning och att arrendeförhållandena därmed blir mindre stabila. Under treårsperioden 1964–1966 avyttrades sålunda i genomsnitt 1 927 enheter om året. Medelarealen för dessa var 4,6 hektar.

Kronan äger utöver vad här nämnts ett sjuttiotal jordbruksdomäner som disponeras av *andra myndigheter* än domänstyrelsen. Denna deltagar dock i förvaltningen i vissa avseenden. En del av dessa domäner är utarrenderade. Under domänstyrelsens förvaltning står vidare 16 utarrenderade läroverkshemman (jfr nedan s. 179). Kronan äger utöver vad nu nämnts ett inte ringa antal andra fastigheter som helt eller delvis utnyttjats genom upplåtelse på arrende. Under domänstyrelsens förvaltning fanns sålunda år 1965 812 *kronotorp*, kronolägenheter, kolonat, skogstorp och odlingslägenheter, så gott som samtliga belägna i Norrland. — Till sin typ besläktade med dessa är de s. k. *norrländska fjällägenheterna*. Antalet sådana kan antagas utgöra ca 100.⁶

Under *försvarsväsendet* fanns år 1964 enligt uppgifter från fortifikationsförvaltningen 70 bebyggda arrendelotter med en genomsnittsareal av ca 43 hektar. Beträffande 56 procent av denna jord ägde dock arrendatorn med hänsyn till den militära verksamheten endast begränsad dispositionsrätt. Denna mark måste alltid ligga i vall och fick endast nyttjas till slätter och bete. Under *försvarsväsendet* fanns vidare 285 arrendeställen för sidoarrende. Även för dem var arrendatorns dispositionsrätt mestadels starkt begränsad.

Även andra statliga myndigheter än här nämnda disponerar mark som utarrenderas. I en del fall är som tidigare angivits förvaltningsbefogenheten delad med domänstyrelsen. Det totala antalet torde icke vara särskilt stort. I regel torde det vara fråga om sidoarrenden.

För samtliga publika arrendeupplåtelser, kronans såväl som andra, gäller arrendelagen. Lagens tvingande bestämmelser gäller med full verkan även på det publika området. Därest det i något fall skulle befinnas att en speciell författning eller bestämmelse (som ej tillkommit i den ordning som gäller för allmän civillag) står i strid mot en tvingande bestämmelse i lag, råder inte något tveivel om att specialförfattningen måste vika för den tvingande lagregeln.⁷

Utredningen vill dock tillägga att den för sin del inte påträffat någon dylik bestämmelse. För en stor del av kronans utarrenderingar gäller ej andra författningsbestämmelser än arrendelagen. Så är t. ex. fallet med lantbruksnämndernas upplåtelser av jord i den nyssnämnda jordbanken. För flertalet av kronans permanenta arrenden har dock lagen kompletterats eller partiellt upphävts genom särskilda författningar.

Den betydelsefullaste av dessa är *Kungl. förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom* (nr 320), som innehåller bestämmelser bl. a. om utarrenderingen av kronans jordbruksegendomar. Dessa uppdelas av författningen i skogsjordbruk och andra jordbruksegendomar, de s. k. domänerna. Författningen är endast tillämplig på jord som står under domänstyrelsens förvaltning.⁸

I anslutning till KF 22/6 1934 har samma dag utfärdats kungörelse med *tillämpningsföreskrifter till förordningen* (nr 321). Utfärdandet av KF 22/6 1934 liksom senare ändringar däri har skett efter riksdagens godkännande. Förfarandet bör ses mot

⁶ I en av lantbruksstyrelsen verkställd utredning avseende läget den 1 juli 1955 fanns i de tre nordligaste länen 62 fjällägenheter och 73 lägenheter som beräknades bli fjällägenheter. Prop. 1958: 141 s. 30.

⁷ NJA II 1908 nr 5 s. 19.

⁸ Huruvida KF 22/6 1934 gäller för sådan jord där förvaltningsbefogenheterna är delade mellan domänstyrelsen och annat statligt organ är oklart. Jfr 1 § KS 29/6 1945: »Denna stadga avser — — — jord — — — vars förvaltning, helt eller i avseende å *särskilt därmed förbundet bestyr*, omhändervades av stiftsnämnd.»

bakgrunden av att riksdagen har att bestämma grunderna för förvaltningen av kronans fasta egendom (§ 77 regeringsformen). KF 22/6 1934 är emellertid icke att jämföras med »allmän civillag». Lagrådet har således inte hörts. Däremot har under senare år ändringarna inom riksdagen förberetts i lagutskott.

För de huvudsakligen till Norrland koncentrerade kategorierna kronatorp, fjällägenheter, upplåtelser till samer etc. gäller speciella administrativa författningar.⁹ Dessa är emellertid starkt präglade av de särskilda förhållanden som utgjort bakgrunden för upplåtelseerna. De kan därför knappast jämföras med jordbruksarrende i vanlig mening och upptas därför inte till närmare behandling i denna redogörelse.

Universitetet

Uppsala och Lunds universitet disponerar ca 350 arrendegårdar. Genomsnittsarealen odlad jord är ca 42 hektar. Något mer än 300 av dessa gårdar disponeras av Uppsala universitet. Gårdarna är spridda huvudsakligen i Mälardalen. Inte sällan har i en och samma by funnits flera »akademihemman». Det har i flera fall varit möjligt att slå ihop sådana gårdar och därav bilda färre och större brukningsenheter. Det är här fråga om ett värdefullt och välskött fastighetsbestånd, präglat av stabila arrendeförhållanden. Utarrenderingen lämnade år 1965 ett överskott av ca 3,7 procent av (det då fastställda) taxeringsvärdet. Kärnan i fastighetsinnehavet (ca 90 %) utgöres av Gustav II Adolfs donation år 1624 av 306 hemman m. m. till Uppsala akademi. Huruvida dessa gårdar av universitetet innehas med äganderätt eller endast dispositionsrätt är en omdiskuterad fråga, till vilken man inte tog någon ståndpunkt vid utfärdandet av *Kungl. stadgan den 15 november 1945 angående utarrendering av universitetsjord* (nr 751).¹⁰ Stadgan är tillämplig på »universitetsjord, som upplåtes på arrende för jordbruk». Den erinrar i sin allmänna uppbyggnad ganska mycket om KF 22/6 1934.

Kyrkan

Bland de publika jordägarna intar svenska kyrkan den dominerande ställningen. Den kyrkliga jord som vanligen utarrenderas utgör i rättsligt hänseende ingen enhetlig materia. Äganderätten till den jord som disponeras av de kyrkliga myndigheterna är inte sällan oklar och omdiskuterad.¹¹

I inte så få fall torde äganderätten tillkomma kronan. Så torde exv. ofta vara fallet med de förutvarande komministerboställena. Inte heller förvaltningsmässigt framträder kyrkans jord som en enhet. För de betydelsefullaste delarna av denna jord är dessutom förvaltningsbefogenheterna delade mellan skilda organ. På grundval av upplysningar erhållna från ecklesiastika boställsutredningen och egna uppskattningar har arrendelagsutredningen beräknat att det på den kyrkliga jorden finns ca 2 850 egentliga arrendegårdar med en genomsnittsareal av ca 27,3 hektar. Ca 250 av gårdarna har en areal som överstiger 50 hektar (jfr tabell 5).

1958 års utredning kyrka-stat har lämnat arrendelagsutredningen vissa uppgifter ägnade att belysa utarrenderingens betydelse för finansieringen av den kyrkliga verksamheten. Härav framgår bl. a. följande. Det är svårt att med ett bestämt belopp ange hela den årliga kostnaden för svenska kyrkan och dess verksamhet. För år 1964 var den av storleksordningen 600–700 miljoner kronor. Den alldeles övervägande delen av kostnaden täcks av skatteinkomster. Den kyrkliga egendom, vars jordbruksdel vanligen utarrenderas, kan efter 1965 års fastighetstaxering beräknas äga ett totalt taxeringsvärde av ca 660 miljoner kronor. Häri ingår prästlönebostäl- len (ca 578 mkr.), »kyrkojord» (ca 25 mkr.), domkyrkoherman (ca 29 mkr.) och

⁹ Se Svensk lagsamling, delen Kronans jord.

¹⁰ SOU 1966: 64 s. 27.

¹¹ SOU 1966: 64 s. 32. En ofta använd definition av begreppet kyrklig jord finns i 1 § 1927 års lag om försäljning av kyrklig jord. Termen används dock här i en något vidare betydelse. Sålunda har även församlingarnas och pastoratens jord betraktats som kyrklig.

ecklesiastika arrendegårdar (ca 28 mkr.). Inkomsterna från denna egendom utgörs huvudsakligen av likvider för försålda skogsprodukter och arrendeavgifter. Den årliga nettoavkastningen av det kyrkliga fastighetsbeståndet har utredningen kyrka-stat beräknat till ca 13,4 miljoner kronor. Siffrorna grundar sig till större delen (prästlöneboställena) på förhållandena år 1963. Av uppskattad nettoavkastning belöper vanligen allt på skogsinkomster, medan utarrenderingen synes gå med förlust. Någorlunda säkra siffror härvidlag finns dock endast beträffande prästlöneboställena. Från dem utgjorde arrendeinkomsterna år 1964 13,0 miljoner kronor medan utgifterna (exklusive skatter) var 12,0 miljoner kronor. Av ett totalt skattebelopp av 8,4 miljoner kronor har en tredjedel eller 2,8 miljoner kronor ansetts belöpa på arrendedelen. »Arrendeverksamheten» på prästlöneboställena (med ett taxeringsvärde år 1965 av ca 578 mkr.) utvisade enligt dessa beräkningar för år 1964 en förlust av 1,8 miljoner kronor.¹²

Den ojämförligt största och betydelsefullaste gruppen inom den kyrkliga jorden utgör prästlöneboställena. Minst ett sådant finns vanligen i varje pastorat. Denna del av kyrkogodset är således mycket utspridd. Fastigheterna utgörs med få undantag av de gårdar som församlingsprästerna under äldre avlöningssystem innehade »på lön». I arrenderättsligt hänseende regleras upplåtelse av löneboställe av – förutom arrendelagen – *ecklesiastika boställsordningen den 30 augusti 1932* (nr 400). I 1910 års boställsordning var föreskrivet att löneboställe skulle utarrenderas. Denna bestämmelse är numera upphävd. Det torde dock knappast förekomma att löneboställe med försutställningar för jordbruk ej utarrenderas. Av de olika publika arrendeförfattningarna är boställsordningen såtillvida den betydelsefullaste som den reglerar betydligt fler upplåtelser än någon av de övriga. Även för boställsordningen har – den 15 februari 1935 – utfärdats *kungörelse med tillämpningsföreskrifter* (nr 19).

Den kyrkliga jorden i övrigt, i den mån den har intresse från arrendesynpunkt, är i regel att hänföra till någon av följande grupper a) allmänna kyrkohemman, b) klockarhemman, c) biskopshemman, d) stifts prästlönefondshemman, e) fastigheter anslagna domkyrkor, f) fastigheter anslagna lokalkyrkor i Skåne, Halland och Blekinge, g) fastigheter anslagna lokalkyrkor i övriga delar av landet, h) fastigheter anslagna vissa allmänna läroverk (»skolhemman»; jfr ovan s. 177), och i) fastigheter som – utan att vara löneboställen – tillhör församlingar eller pastorat. Även inom dessa grupper växlar äganderättsförhållandena. Domkyrkornas och lokalkyrkornas jordar ägs i allmänhet av själva kyrkan som stiftelseegendom. I övrigt påträffas omväxlande kronan, lokalkyrkan och församlingen som ägare. En stor del, sannolikt huvuddelen, av dessa olika fastigheter är obebodda och upplåtes som sidoarrende. Men det finns också bland dessa kategorier ett par hundra egentliga arrendegårdar. För kategorierna a–d ovan gäller att arrende-förhållandena regleras utan inskränkning av – förutom arrendelagen – *Kungl. stadgan den 29 juni 1945 angående stiftsnämnds förvaltning av ecklesiastik jord (ecklesiastik arrendestadga)* (nr 588). Antalet egentliga arrendegårdar på vilka stadgan f. n. (utan inskränkning) är tillämplig är ca 165.¹³

Författningstexten är uppdelad på sex kapitel och 27 paragrafer jämte anvisningar (av författnings karaktär). Författningen innehåller detaljerade regler för arrendeparternas mellanhavanden, exv. i fråga om arrendeställets byggnader.

¹² Utredningen kyrka – stat har framhållit att dess – av arrendelagutredningen här återgivna – uppgifter om netointäkterna från prästlöneboställena hänför sig till den s. k. normaluppskattningen och att den verkliga inkomsten torde vara väsentligt högre. Sistnämnda förhållande torde emellertid inte påverka vad i texten sagts om arrenderesultatet, eftersom något överskott utöver normaluppskattningen i regel inte torde uppkomma på »arrendeinkomsterna». Detta kan däremot inträffa med skogsinkomsterna.

¹³ Enligt upplysning från 1960 års ecklesiastika boställsutredning, som vidare meddelat: Av arrendegårdarna ligger 60 inom Lunds stift och 25 inom Skara stift. Genomsnittsarealen odlad jord för dessa 85 gårdar utgör ca 31 hektar.

För större delen av kategorin *e* (nämligen Lunds domkyrkas 118 hemman med en genomsnittlig areal av ca 26 hektar) samt hela kategorin *f* gäller ecklesiastika arrendestadgans byggnads- och underhållsbestämmelser (14 §) enligt *Kungl. cirkuläret den 6 maj 1949 angående provisoriska bestämmelser för utarrendering av vissa kyrkofastigheter i Skåne, Blekinge och Halland* (nr 206). För denna undergrupp gäller dessutom ytterligare ett flertal äldre författningar, delvis härrörande från förra hälften av 1800-talet.¹⁴

För återstoden av kategorin *e* samt hela kategorierna *g* och *i* torde inte finnas några särskilda ecklesiastika arrendebestämmelser. I den mån upplåtaren kan rubriceras som »kommunal förvaltningsenhet» kommer dylika arrenden från systematisk synpunkt att falla inom gruppen kommunala arrenden (jfr 1 § st. 3 lagen 12/4 1946). Eljest gäller endast arrendelagens allmänna delar. Antalet egentliga arrendegårdar inom dessa undergrupper torde vara begränsat.

Kommunerna

Kommunernas och då närmast de borgerliga kommunernas arrenden intar både rättsligt och ekonomiskt en mellanställning mellan privata och övriga publika arrenden. I tabell 5 har antalet egentliga arrendegårdar i kommunal ägo beräknats till 1 500. I kommunernas ägo finns dessutom ett mycket stort antal jordar utan hus, som utarrenderas som sidoarrende. Landskommunernas upplåtelser av förutvarande ålderdomshem och städernas utarrendering av perifert belägna jordegendomar kan inte sällan betecknas som permanenta arrenden. I närheten av växande tätorter förvandlas däremot åker ofta till bebyggelsemark o. d. Det är givet att besittningsförhållandena för arrendatorn i sådana fall ofta är osäkra, vilket i sin tur påverkar avtalsvillkoren. Trots detta är sådan jord eftersökt av arrendatorer. Inte sällan är den av god kvalitet, och närheten till befolkningscentra gör att marken i många fall utnyttjas för intensiv jordbruksdrift, exv. handelsträdgårdar. En be-

tydande utökning av antalet kommunala jordbruksarrenden har skett under slutet av utredningens verksamhetstid. Detta har varit särskilt påtagligt i närheten av de större städerna. Där har särskilt den beslutade kommunblocksreformen och den år 1967 införda markvärdeskatten medfört att ett stort antal jordbruksfastigheter övergått i städernas ägo. Jfr s. 413.

För vissa av kommunernas utarrenderingar, nämligen »brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord» gäller – förutom arrendelagen – *lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord* (nr 147). Jfr även föregående avsnitt.

Andra publika jordägare

Bland ägare av utarrenderad jord påträffas slutligen åtskilliga stiftelser, inrättningar och institutioner som har en mer eller mindre stark offentligrättslig anknytning. Som exempel kan nämnas Stiftelsen Danviks hospital, stiftelser under riddarhusets förvaltning och hushållningssällskapen.¹⁵ Några särskilda författningar reglerande utarrenderingen har utredningen ej påträffat, till följd varav den legala regleringen av rättsförhållandet helt bestäms av arrendelagen. Däremot kan det i en del fall möta svårigheter att avgöra om arrendelagens sociala bestämmelser skall vara tillämpliga på jordägare av denna kategori.¹⁶ Mot bakgrunden av utredningens planer att åstadkomma en såvitt möjligt enhetlig arrendelagstiftning utan hänsyn till vem som äger jorden har det emellertid inte funnits anledning att närmare inventera detta arrendebestånd (jfr dock tabell 5).

II. Den historiska bakgrunden

Carl XI:s husesynsordning (jfr s. 80) var utom annat både arrendelag och vanhävds-lag. Författningen ägde – med vissa smärre olikheter – tillämpning på alla slag av bönder. Detta var naturligt för den tidens

¹⁴ Jfr Ahrent, *Kyrkans egendom*, 1967 s. 200.

¹⁵ Jfr Skarstedt m. fl., 1946, s. 300 f.

¹⁶ Jfr NJA 1949 s. 1 (Sodalitium Majus Lundense), 1967 s. 79 (Visingsö skolegodsfond).

juridiska tänkesätt. Den stora skillnad i rättsligt hänseende som i dag föreligger mellan en självägande och en arrenderande jordbrukare fanns inte på 1600-talet. Den bärande tanken bakom husesynsordningen var omsorgen om folkförsörjningen och kronans skatteinkomster. Husesynsordningen kom att i väsentliga delar överflyttas till jorda- och byggningsbalkarna i 1734 års lag, för vilken den ideologiska och jordpolitiska bakgrunden i stort sett var densamma.

En stor förändring inträffade i stället år 1789 (jfr s. 82). Då erhöll begreppet äganderätt till fast egendom sina alltjämt bestående huvudkonturer. Någon motsvarande reformering av arrenderätten skedde ej. Däremot utnyttjade många brukare av kronojord möjligheten att genom skatteköp bli självägande. De inslag av vanhävdslagstiftning som fanns i 1734 års lag togs bort 1789. Intill år 1909 fanns därefter i Sverige inte någon vanhävdslag. För de kvarvarande privata arrendatorerna (landbor enligt gamla lagens terminologi) kvarstod visserligen även efter 1789 skyldigheten att inte blott hålla jorden i hävd och husen i bristfritt skick utan också att bygga och nyodla. Denna ordning upprätthölls emellertid inte i praktiken. I stället ansågs att arrendatorn, om annat ej avtalats, inte hade annan skyldighet än att hålla arrendestället »vid like». Vad han mottagit skulle återlämnas i samma skick som han tagit emot det, varken bättre eller sämre.¹

Det är naturligt att denna ordning ej tedde sig ändamålsenlig för kronan och andra ägare av publik jord. För dem hade inkomsterna från arrendegårdarna ännu långt in på 1800-talet en relativt stor ekonomisk betydelse. Uppsala universitet fick sitt första statsbidrag vid 1828/30 års riksdag. Dessförinnan hade universitetets ekonomi helt grundats på inkomsterna från dess godsintehav. Liknande förhållanden rådde på kyrkans område. Ännu under 1800-talet innehades och brukades många egendomar, som i dag är arrendegårdar, av statliga och kyrkliga befattningshavare såsom lönebostäl- len. För att i möjligaste mån tillförsäkra

de publika jordägarna en hög och jämn avkastning av egendomen tillkom under 1700- och 1800-talen åtskilliga författningar som till skillnad från den då gällande rätten ålade arrendatorn att städse hålla husen i fullgott stånd och jorden i god hävd. Nybyggnadsskyldigheten ålåg enligt – det fortfarande formellt gällande – 27 kap. byggningsbalken i regel arrendatorn. I övrigt utmärktes dessa författningar av en långt gående detaljreglering angående en mängd frågor som ej var närmare omnämnda i lagen.

Man finner sålunda att medan jordbrukspolitiken för såväl självägande bönder som enskildas arrendatorer efter husesynsordningen och tillkomsten av 1734 års lag gått olika vägar, kronans egen jord i de avseenden som här är av intresse länge förvaltades enligt samma grunder som på stormaktstiden. Tydliga spår av dessa tankegångar återfinns ännu i den för den publika jorden gällande särskilda arrendelagstiftningen. Sålunda föreskrives i 17 § KF 22/6 1934: »Arrendatorn skall tillförbindas att *städse* (kurs. här) i fullgott stånd underhålla» arrendeställets byggnader m. m.

Till denna alltjämt bestående ursprungliga kärna har tid efter annan lagts nya delar, varvid vitt skilda inflytanden gjort sig gällande. Under 1700- och 1800-talen infördes i flera av de publika arrendeförfattningarna både inom området för kronans och kyrkans utarrenderingar bestämmelser om optionsrätt, som syftade till att ge den sittande arrendatorn en starkare besittningsrätt än vad han var tillerkänd enligt allmänna lagen. Den principiella utformning som denna särskilda publika optionsrätt då erhöil har den därefter bibehållit. Medan arrendelagens (år 1943 tillkomna) optionsrätt är konstruerad som en *rätt* för arrendatorn att få sitta kvar efter den avtalade arrendetidens slut, utmärks den publika optionsrätten av att det *åligger jordägarens förvaltningsorgan* att tillse att arrendatorn om möjligt får tillfälle att sitta kvar. Det »publika systemet» framträder därför också på detta område numera som föråldrat.

¹ NJA II 1908 nr 5 s. 46.

III. Författningsarbete efter tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag

Under förarbetena till nyttjanderättslagen hade uttalats å *ena sidan* att lagen inte hade avseende på nyttjanderätt, som grundades på förhållanden av offentligrättslig natur, å *andra sidan* att kronan, när den med enskilda ingick rättsförhållanden av privaträttslig natur, också var underkastad för sådana förhållanden gällande normer. Gränsen mellan dessa båda typer av upplåtelser är inte alltid lätt att bestämma. Det ansågs emellertid ligga i sakens natur och ej stridande mot § 77 regeringsformen att kronan vid upplåtelse av nyttjanderätt till kronojord ej var fritagen från lagens *tvingande* bestämmelser.¹

Med anledning av 1907 års för arrendelagstiftningen alltjämt grundläggande reform gjordes ändringar också i grunderna för förvaltningen av kronans utarrenderade jordbruksdomäner i syfte att erhålla bättre överensstämmelse med arrendelagen.² Under förarbetena uttalade *jordbruksministern Alfred Pettersson* att, eftersom statsmakterna enats om att den nya nyttjanderättslagens bestämmelser, även i de delar de icke var tvingande, var ändamålsenliga och lämpliga, även staten borde, såvitt ej särskilda förhållanden föranledde till undantag, giva dem tillämpning på statens utarrenderingar. I anledning därav gick man vid tillkomsten av 1908 års författning så tillväga att äldre bestämmelser, som ej stod i överensstämmelse med lagens tvingande regler, ändrades till överensstämmelse med lagen. Vidare utslöt man vid kungörelsens tillkomst sådana partier i äldre författnings-text som ägde direkt motsvarighet i lagen. Andra delar omarbetades för att komplettera lagen i syfte »att fortsätta där lagen slutade». Av det sistnämnda uttryckssättet kan synas som om tanken var att författningen åtminstone delvis skulle erhålla även civilrättslig verkan. Det är emellertid fullt tydligt att detta vid tiden för tillkomsten av 1908 års KF ej var avsikten. Det uttalades nämligen särskilt, att avsikten var att nyttjanderättslagen och kontrakten en-

samma skulle reglera rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn, och att den föreslagna författningen blott var att betrakta som en instruktion för förvaltningsmyndigheten. Författningens ordalydelse hade också anpassats till detta förhållande. — Endast i några få särskilda fall hade förhållandena med kronans egendomar ansetts böra föranleda till avvikelser från lagens principer.

Den sociala arrendelagstiftning som inleddes med 1909 års norrländska arrendelag (jfr s. 86) och som senare utbyggdes åren 1927 och 1943 gällde inte för något slag av publik jord. 1927 års reform omfattade även en utbyggnad till arrendatorns skydd av arrendelagens regler om dagsverkskyldighet för arrendatorn. Även om reformen också i denna del kunde betecknas som »social», insattes den bland arrendelagens allmänna bestämmelser (7 §) och gjordes generellt tillämplig på alla slag av jordbruksarrenden.³

Jordsakkunniga hade föreslagit att den särskilda arbetsrättsliga regleringen inte skulle gälla i de fall där jorden tillhörde »kronan, kommun eller municipalsamhälle eller eljest är i allmän ägo». Motiveringen var att något behov av regler sådana som de föreslagna ej förelåg i fråga om jord i allmän ägo. Bestämmelserna ansågs vidare vara mindre väl lämpade för publika upplåtelser. Beträffande de ecklesiastika lönebeställena skulle de föreslagna bestämmelserna dessutom i viss mån komma att strida mot tidigare antagna regler för dessas utarrendering.⁴ Den ifrågasatta undantagsbestämmelsen utslöts (betr. annat än ecklesiastika lönebeställena) på förslag av lagrådet som yttrade.⁵

Finge uttalandet om obehövligheten av ifrågasatt gavarande stadganden, såvitt publik jord an-

¹ NJA II 1908 nr 5 s. 3, 19.

² Kungl. kungörelse den 4 juni 1908, nr 52; jfr prop. 1908: 107 s. 14.

³ Lagrummet motsvaras nu efter ändringar år 1943 av 45, 47 och 48 §§ AL. Under tiden den 1 augusti 1927 — den 1 maj 1933 var upplåtelser från ecklesiastika beställena undantagna från de nämnda bestämmelserna.

⁴ SOU 1926: 8 s. 6, 118.

⁵ NJA II 1928 s. 28; jfr 1933 s. 60.

går, anses vara uttryck för trygg förväntan, att desamma oberoende av lagbud skola iakttagas vid upplåtelse av dylik jord, kan erinras, att i så fall är det undantagsbestämmelsen som är överflödigt. Men därtill kommer att det yttrande, domänstyrelsens avgivit, icke synes tala för att en sådan förväntan utan nödtvång skall uppfyllas. Någon utredning till stöd för åsikten, att paragrafen icke skulle lämpa sig för upplåtelse av publik jord har – fränsett de ecklesiastiska boställena – icke blivit förebragt. Att sagda regler kunna å kronan och kommuner – likasom å enskilda jordägare – lägga ett band, som i vissa fall kan vara besvärande, är tydligen intet giltigt skäl mot likställighet, så länge icke särskilda förhållanden visats föreligga, som för de publika rättssubjekten skulle medföra helt andra och svårare verkningar av reglernas tillämpning än för enskilda jordupplåtare. Frågan är av principiell betydelse. Om stat och kommun anses kunna utan fullgoda grunder frikallas från att i privaträttsliga förhållanden iakttaga vad eljest är till allmän efterlevnad påbudet, helst på ett område, där de borde föregå med gott exempel, så frestas lagstiftaren att icke med tillbörlig omsorg överväga vad ur allmänna välfärdssynpunkter kan billigtvis fordras av de enskilda, och respekten för hans påbud undergrävas.

Efter 1927 års arrendereform gjordes både utom och inom riksdagen förslag att de fördelar som sålunda kommit arrendatorerna i allmänhet till godo skulle utsträckas också till kronoarrendatorerna. Motioner i ämnet väcktes vid 1928 års riksdag. På förslag av jordbruksutskottet (nr 67) hemställde riksdagen i skrivelse (nr 264) till Kungl. Maj:t om åtgärder i syfte att reglerna för upplåtelse under nyttjanderätt från kronans mark måtte i möjligaste mån anpassas efter den allmänna arrendelagens bestämmelser och syftemål. – I anledning av bl. a. nämnda hemställan tillkom 1932 års kronojordsutredning (ordf. härads hövdingen N. Wihlborg). I direktiven för den framhöll jordbruksministern att utredningen vid utarbetande av förslag till arrendegrunder för såväl jordbruksdomänerna som skogsjordbruken noga borde beakta gällande arrendelagstiftnings grundläggande bestämmelser.

1932 års kronojordsutrednings betänkande (SOU 1933: 32) kom att ligga till grund för – den till sina huvudgrunder alltjämt

gällande – Kungl. förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom (nr 320) med därtill hörande tillämpningsföreskrifter (KK 22/6 1934, nr 321). KF 22/6 1934 är tillämplig ej blott på kronans jordbruksdomäner utan också på de s. k. skogsjordbruken (jfr ovan s. 176). För de senare hade särskilda arrendebestämmelser tidigare saknats. Däremot är förordningens tillämplighet begränsad till sådan kronojord som står under domänstyrelsens förvaltning (jfr ovan s. 177 not 8). Kronojordsutredningens betänkande kom att få betydelse även för övriga författningsändringar som efter 1934 gjordes beträffande den publika arrendelagstiftningen. Det finns därför anledning att här återge vad utredningen uttalade om speciallagstiftningens förhållande till arrendelagen (s. 49, 65).

Under utredningen har det framstått såsom naturligt, att vid utarrendering av statens jordbruksdomäner böra i görligaste mån följas de stadganden angående arrende, som genom lagstiftningen fastställts till reglerandet av rättsförhållandet mellan arrendatorer och enskilda jordägare, och att således i de särskilda bestämmelser, som kunna finnas erforderliga i avseende å det statliga arrendet, icke, utan då fullt giltiga skäl sådant föranleda, intages något som strider mot de lagfästa arrendestadgandena.

I den mån berörda stadganden äro av tvingande natur, äro de utan vidare bindande för staten vid utarrendering av dess jordbruksdomäner. Men även de stadganden, som hava dispositiv karaktär, d. v. s. de, som genom avtal mellan parterna kunna försättas ur kraft, böra, i överensstämmelse med vad som uttalades redan vid tillkomsten av 1908 års kungörelse, i så stor utsträckning som möjligt vinna tillämpning å kronoarrendena. *Har staten genom lag fastställt, att vissa regler äro lämpliga och böra vara normgivande för den enskildes handlande, bör staten själv i första hand tillämpa dessa regler* (kurs. här); ett motsatt förhållande skulle lätteligen undergräva reglernas auktoritet.

I det av utredningsmännen framlagda förslaget till förvaltningsgrunder såvitt det gäller jordbruksarrende i allmänhet har det endast i ett fåtal hänseenden, som i den speciella motiveringen skola beröras, ansetts betingat att avvika från allmänna nyttjanderättslagens stadganden. I övrigt har man vid uppgörandet av förslaget utgått ifrån att, i den mån rättsförhållandet mellan jordägare och arren-

dator är reglerat genom nämnda eller annan allmän lag, dessa lagars stadganden skola vara gällande i avseende å kronoarrendena. Att bland förvaltningsgrunderna upptaga några bestämmelser återgivande nämnda stadganden har icke ansetts erforderligt eller ens lämpligt. Däremot har (i 2 § andra stycket) upptagits ett generellt stadgande av innebörd, att i avseende å arrendeupplåtelse skall, där-est ej annat följer av den föreslagna författningens bestämmelser, allmän lag gälla.

De nämnda bestämmelserna, såvitt de äro avsedda att reglera statens och arrendatorernas ömsesidiga rättigheter och skyldigheter, beröra således huvudsakligen sådana förhållanden, som icke äro genom lag reglerade. ---

I den föreslagna förordningen hava --- icke upptagits bestämmelser till reglerande av andra med en arrendeupplåtelse sammanhängande förhållanden än dels sådana, som icke blivit reglerade genom allmän lag, och dels sådana, som med hänsyn till att kronan är fastighetsägare ansetts böra ordnas på annat sätt än enligt allmänna lagens motsvarande stadganden. Beträffande förhållanden, som icke blivit genom förordningen särskilt reglerade, skall tillämpas vad i allmän lag finnes stadgat till reglerande av jordägarer och arrendators rättigheter och skyldigheter. Föreskrift härom har intagits i andra stycket av 2 §. Innebörden av sagda föreskrift är dels den, att *avtalsfrihet icke i något fall förekommer* (kurs. här) beträffande sistnämnda förhållanden, och dels den att, om genom en äldre författning, som icke har karaktären av allmän lag, avsteg gjorts från vad i ifrågavarande hänseende enligt lag gäller, en sådan författning ej skall vara tillämplig å arrendeförhållande, som uppkommer genom avtal, avslutat enligt de i förevarande författningsförslag intagna förvaltningsgrunderna.

Vad kronojordsutredningen sålunda uttalar lämnades utan erinran under ärendets fortsatta behandling.⁶

Parallellt med det författningsarbete som hänförde sig till kronans jord skedde också vissa ändringar beträffande reglerna för *den kyrkliga jordens* förvaltning och utarrendering. Tillkomsten av 1910 års boställsordning jämte följd författningar innebar att den del av prästlöneboställena som ej disponerades för den egentliga prästgården undandrogs prästernas omedelbara disposition. Jordbruksdelen skulle utarrenderas, medan skogsmarken ställdes »under skogsstatens omedelbara vård och förvaltning». För utarrende-

ringen gällde dels de särskilda bestämmelser som boställsordningen innehöll, dels administrativa författningar i ämnet. I de delar där särskilda bestämmelser ej meddelats skulle allmän lag gälla. Det uttalades under lagens förberedelse att man vid de särskilda bestämmelsernas avfattande haft motsvarande stadganden för kronodomänernas förvaltning till förebild.⁷ I fråga om den arrenderättsliga regleringen kan noteras att boställsordningen ålade arrendatorn att ensam nybygga och underhålla alla laga hus på lönebostället (23 §).

1910 års ecklesiastika boställsordning er-sattes den 30 augusti 1932 av en ny. 1932 års boställsordning innebar omfattande förändringar i fråga om grunderna för boställs-jordens förvaltning. Den betydelsefullaste nyheten var att det primära ansvaret för förvaltningen lades hos den kommunala en-heten, pastoratet. Detta skulle i sin boställs-förvaltning stå under tillsyn av de år 1925 respektive 1932 tillskapade boställs- och stiftsnämnderna. Både vid antagandet av 1910 och 1932 års boställsordningar hade såväl lagrådet som kyrkomötets yttrande in-hämtats. Författningarna kan därför såvitt angår de delar som berör enskildas rätt jäm-ställas med civillag. I 1932 års boställsord-nig (i fortsättningen endast benämnd bo-ställsordningen) skedde anknypningen till arrendelagen på det sättet att allmän lag skulle gälla i den mån annat ej följde av boställsordningen. Den tidigare hänvisningen till administrativa bestämmelser togs alltså bort. I det förslag som underställdes lagrådet hade den erforderliga kontrollen av pastora-tet anordnats på det sättet att boställsnäm-nen kunde ålägga pastoratet att vidtaga er-forderliga åtgärder för avhjälpande av bris-

⁶ Prop. 1934: 174 s. 28, 37. Den sista meningens andra »dels-sats» i kronojordsutredningens åter-givna uttalande torde vara att se mot bakgrunden av att KF 22/6 1934 (enligt såväl förslaget som den slutliga lydelsen) ej lägger hinder i vägen för att i särskilda fall utarrendera kronoegendom enligt äldre författningar (2 mom. övergångsbe-stämmelserna). Till den citerade meningens första »dels-sats» återkommer arrendelagsutredningen nedan s. 204.

⁷ NJA II 1911 s. 132, 143.

ter. Om pastoratet ej rättade sig efter åläggandet kunde det verkställas genom överexekutors försorg på pastoratets bekostnad. Om nu bristerna hänförde sig till ett utarrenderat löneboställe kunde det enligt lagrådets mening tänkas medföra komplikationer i förhållandet pastoratet—arrendatorn. Detta kunde ej lösas på annat sätt än att arrendatorn gjordes till part ej blott i förhållande till pastoratet utan även till boställsnämnden. Lagrådet yttrade.⁸

... om man — på sätt med förslaget lärt avsett — skulle anse bestämmelserna i 31 § (35 §) medföra, att pastoratet, i strid mot vad som i allmänhet gäller, skulle äga under löpande arrendetid självt vidtaga sådana av boställsnämnden föreskrivna åtgärder, som enligt arrendekontraktet ankomma på arrendatorn, uppstår ersättningsanspråk, som ej kunna finna sin lösning enligt allmänna nyttjanderättslagens grundsats om arrendators skyldighet att vid försummelse i avseende å den arrenderade fastighetens hävd ersätta skillnaden i brister, som fastställs vid tillträdes- och vid avträdessyn. En olägenhet är även, att ehuru vid den ekonomiska besiktningen prövningen i själva verket i stor utsträckning avser att utröna, i vad mån skyldigheter, som arrendatorn tillförbundits fullgöra, blivit eftersatta, denne vid besiktningen kan föra talan endast såsom mellankommande part (biintervenient).

Vill man behålla förslagets utgångspunkt — arrendeförhållandets bedömande enligt allmän lagstiftning — synes det krav skäligen böra uppställas, att de särskilda spörsmål, som uppkomma till följd av boställsordningens egna bestämmelser, besvaras i boställsordningen. Ett överlämnande av sådana frågor till en för den allmänna arrendelagstiftningen främmande avtalsmässig reglering torde ej medföra tillfredsställande resultat. Främst lär detta gälla i fråga om de spörsmål, vartill bestämmelserna om boställsnämndens tillsyn över löneboställe giva anledning. Boställsnämndens uppsikt synes icke erhålla tillbörlig betydelse, med mindre dess beslut — då löneboställe är utarrenderat — blir bindande ej blott för pastoratet utan även för arrendatorn. Detta enligt lagrådets uppfattning viktiga önskemål lär lämpligen kunna vinnas sålunda, att då påsynade brister äro beroende av försummelse från arrendatorns sida, åläggande att utföra erforderlig åtgärd för bristernas avhjälpande meddelas arrendatorn.

Den av lagrådet förordade lösningen genomfördes och kvarstår alljämt i boställs-

ordningen, se 35 och 36 §§.

Vid tillkomsten av KF 22/6 1934 hade uttalats (men ej stadgats) att arrendelagens dispositiva regler generellt skulle vara tvingande i den mån annat ej var särskilt stadgat (se s. 184). Någon motsvarighet till detta uttalande gjordes ej vid tillkomsten av 1932 års boställsordning. En regel av detta innehåll intogs däremot i boställsordningen år 1950, varom mera nedan. I 1932 års boställsordning förvandlades arrendatorns tidigare omfattande ansvar för byggnaderna till att gälla endast mindre reparationer. Bestämelsen var emellertid ej tvingande, och det uttalades också direkt i själva lagtexten att avtal mellan pastorat och arrendator att arrendatorn skulle svara för alla reparationer och nybyggnad eller ombyggnad av de laga husen var giltigt. Ansvar för arrendeställets skick (inklusive byggnadsskyldighet) i förhållande till uppsiktsorganen lades på pastoratet (23 §). Lagrummet ger ej alldeles klart vid handen huruvida detta ansvar (i den mån fråga är om annat än sådant som åvilar arrendatorn) gäller *också* i förhållande till arrendatorn. Flera tolkningar är här möjliga. Veterligen har dock aldrig pastoratets principiella skyldighet att *också* i förhållande till arrendatorn svara för ny- eller ombyggnad satts i fråga. Jfr nedan s. 203.

1943 års allmänna arrendereform bragte inte frågan om en enhetlig arrendelagstiftning till någon definitiv lösning. 1936 års arrendeutrednings förslag att avskaffa den norrländska arrendelagen och inarbeta dess innehåll i den allmänna lagen genomfördes visserligen. Däremot berördes de speciella publika arrendeförfattningarna inte direkt av arrendelagsreformen. 1936 års utredning yttrade.⁹

De med förslaget avsedda ändringarna i allmänna arrendelagen kollidera icke med nämnda specialbestämmelser och bliva sålunda alltigenom tillämpliga på de ecklesiastiska arrendena. En särskild fråga är, huruvida specialbestämmelserna — vilka bland annat tillförsäkra arrendatorn en på visst sätt konstruerad optionsrätt — böra ändras i anslut-

⁸ NJA II 1933 s. 58.

⁹ SOU 1938: 38 s. 68.

ning till den ordning som föreslagits i fråga om sociala arrenden. Härvidlag synes dock uppenbart, att likformighetssynpunkten icke får tillmätas utslagsgivande betydelse. Då reglerna för ecklesiastika arrenden givetvis måste vara avpassade efter dessa arrendens särskilda beskaffenhet samt anledning ej föreligger, att de nu gällande år 1932 tillkomna reglerna skulle vara mindre tjänliga för sitt ändamål, har arrendeutredningen icke funnit skäl att nu revidera desamma.

I fråga om kronoarrenden gäller vid sidan av allmänna arrendelagens stadganden en omfattande specialreglering, som meddelats i förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom. Genomföres arrendeutredningens förslag, lär denna administrativa författning i ett par punkter böra jämkas i rent formellt hänseende. Härutöver inställer sig spørgsmålet, i vad mån de inom sociala arrendelagstiftningen föreslagna nyheterna lämpligen borde vinna efterföljd även med avseende å kronoarrenden. Ehuru ändringar i sådant syfte icke synts arrendeutredningen ovillkorligen erforderliga, är det dock tänkbart, att önskemål om större likformighet kunna framkomma och att desamma anses förtjäna avseende. Ett ställningstagande till dylika eventuella önskemål förutsätter emellertid en närmare undersökning av de särskilda förhållanden som måste beaktas i fråga om kronoarrenden, en undersökning som arrendeutredningen i sakens nuvarande läge icke ansett sig lämpligen kunna företaga. Det har förefallit arrendeutredningen mera ändamålsenligt, att frågan om revision av omförmälda förordning får anstå, intill dess det visat sig, om och i vilken mån arrendeutredningens lagförslag bliva genomförda.

Jordbruksministern uttalade att revisionen av arrendelagstiftningen syntes böra medföra att de särskilda författningar som reglerade förhållandena vid kronoarrenden och ecklesiastika arrenden, underkastades översyn i syfte att bringa dem i närmare överensstämmelse med ändringarna i arrendelagen.¹⁰

Lagrådet påpekade att RLF i skrivelse till justitieministern den 28 augusti 1938 förordat att även vissa publika jordägare (kommuner, universitet, akademier, högsolor och vetenskapliga samfund) upptogs bland de jordägarekategorier för vilka den speciella (»sociala») regleringen var avsedd att gälla. I anledning därav hade Uppsala universitet i skrivelse till lagrådet framhållit att universitetsarrendena i realiteten var jämställda med kronoarrendena och hemställt att frågan

om ändrade regler för universitetsarrendena måtte behandlas i samband med den avsedda översynen av förhållandena vid kronans och kyrkans arrenden. Lagrådet yttrade.¹¹

Med hänsyn till den permanenta karaktären hos de arrenden som avses med de båda framställningarna synes det lagrådet överensstämma med grunderna för specialregleringen, att dessa arrenden bliva underkastade speciella bestämmelser. Emellertid torde det i frågans läge, då krono- och ecklesiastika arrenden ej falla under den särskilda lagstiftningen, vara lämpligast att frågan om arrende av även annan jord i allmän ägo eller eljest jord av i viss mening publik natur regleras i särskild ordning; lagens bestämda avgränsning medför ökad klarhet och de särskilda förhållandena, som på sätt Uppsala universitet framhållit må föreligga, kunna vinna nödigt beaktande. På grund härav och då hithörande spørgsmål torde tarva ytterligare övervägande synas framställningarna i detta sammanhang icke böra föranleda vidare åtgärd.

Jordbruksministern anslöt sig till vad lagrådet yttrat. Han förklarade sig förutsätta att berörda arrenden skulle bli föremål för särskild reglering. Denna borde i huvudsak ansluta sig till den nya sociala arrendelagstiftningen. Även *utskottet* anslöt sig till önskemålen om att de publika arrendena fick en reglering som i huvudsak anslöt sig till denna lagstiftning.¹²

Det sålunda skisserade – begränsade – programmet för arrendelagstiftningens för enhetligande förverkligades successivt under de närmaste åren. Början gjordes år 1944 med kronoarrendena. Genom ändringar den 10 mars 1944 (nr 69) i *förordningen den 22 juni 1934 angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom* gjordes vissa av de sociala bestämmelserna i arrendelagen till lämpliga vid utarrendering av kronans jordbruksdomäner och skogsjordbruk. Skyldigheten att verkställa nybyggnad på domänerna överflyttades från arrendatorn till jordägaren. Jfr 13 § 1 mom. och 17 § första stycket KF 22/6 1934 före och efter 1944 års ändringar. 13 § 1 mom. lyder efter ändringen: »Kronan *äligger* (kurs. här) att tillhandahålla arrendatorn för jordbruket nödi-

¹⁰ Prop. 1943: 346 s. 45; NJA II 1944 s. 153.

¹¹ NJA II 1944 s. 247.

¹² Tredje särskilda utskottet 1943 nr 2 s. 58.

ga byggnader.» Själv formuleringen är anmärkningsvärd. Medan KF 22/6 1934 i sin ursprungliga lydelse – i likhet med sin föregångare av år 1908 – var skriven enbart som en instruktion för förvaltningsmyndigheten, har det citerade författningsrummet formulerats som en civilrättslig regel. Till innebörden härav återkommer utredningen (s. 196). – Vid domänerna skulle dock alltså arrendatorn svara för såväl större som mindre reparationer (»stora underhållet»). För kronans skogsjordbruk gjordes ingen ändring i den redan förut gällande ordningen att arrendatorns underhållsskyldighet endast omfattade mindre reparationer (»lilla underhållet»). Även bestämmelserna om optionsrätt ändrades, se härom nedan under V: 2.

Beträffande två begränsade grupper av publik jord utfärdades nya bestämmelser år 1945. Detta skedde genom tillkomsten av *ecklesiastika arrendestadgan den 29 juni 1945* (nr 588) och *stadgan den 15 november 1945 angående utarrendering av universitetsjord* (nr 751), båda alltså gällande. KS 29/6 1945 gäller för viss annan kyrklig jord än den vara boställsordningen är tillämplig (»sådan ecklesiastik boställs jord och annan till kyrkliga behov och ändamål anslagen fastighet, vars förvaltning, helt eller i avseende å särskilt därmed förbundet bestyr, omhändervares av stiftsnämnd»). Även beträffande dessa båda år 1945 reglerade arrendekategorier skedde en viss anslutning till 1943 års lagstiftning och därvid även till dess sociala bestämmelser. Byggnadsskyldighet stadgades sålunda för jordägaren medan ansvaret för det normala (»stora») underhållet lades på arrendatorn. Denne tillerkändes optionsrätt efter samma principer som gällde enligt KF 22/6 1934. KS 15/11 1945 men icke KS 29/6 1945 innehåller bestämmelser motsvarande den särskilda regleringen för skogsjordbruk enligt KF 22/6 1934. Däremot innehåller ingendera författningen – och ej heller KF 22/6 1934 – någon motsvarighet till 50-hektarsgränsen i 49 § arrendelagen.

När det gäller den principiella anknyt-

ningen till arrendelagen föreligger en intressant skillnad mellan 1945 års båda författningar. I KS 29/6 1945 sägs sålunda att författningen »skall i allt, varutinnan icke i arrendestadgan annat uttryckligen föreskrives, gälla vad allmän lag innehåller till reglerande av jordägars och nyttjanderätts-havares rättigheter och skyldigheter, även om dessa lagens bestämmelser eljest skulle kunnat genom avtal sättas ur tillämpning» (4 § mom. 3). KS 15/11 1945 saknar motsvarighet till denna bestämmelse. I författningen föreskrives endast att vad i allmän lag finns stadgat om jordbruksarrende skall gälla, om ej annat följer av stadgan (2 §). Det framgår av förarbetena till KS 29/6 1945 att förebilden till den återgivna regeln i 4 § 3 mom. hämtats från KF 22/6 1934 och dess förarbeten. »Stadgandet har samma innebörd som motsvarande föreskrift i förvaltningsgrunderna för kronoegendomarna. Jämknings i stadgandets avfattning har företagits enbart i förtydligande syfte.»¹³ I *universitetsarrendeutredningens* (ordf. professorn T. Engströmer) förslag av den 19 januari 1945, som låg till grund för KS 15/11 1945 fanns, förutom den nyss redovisade 2 § jämväl en bestämmelse av följande innehåll: »Då särskilda förhållanden beträffande viss upplåtelse påkalla det, må dock, i den mån allmän lag så medgiver, överenskommelse träffas som innebär avvikelser från dess regler.» Till motivering här för anförde utredningen (s. 35).

Den reglering av jordägars och arrendators rättigheter och skyldigheter som skett genom allmän lag bör i huvudsak vara normerande även för universiteten och deras arrendatorer. På vissa punkter ha särskilda förhållanden föranlett upptagandet i denna förordning av regler som avvika från den allmänna lagens föreskrifter. I viss utsträckning medger denna förordning vidare att de förvaltande myndigheterna genom avtal slutligen fixera rättsförhållandet mellan parterna. Därutöver föreligger givetvis avtalsfrihet beträffande sådana detaljer som icke reglerats vare sig i allmän lag eller i denna förordning. En särskild fråga är huruvida man därutöver skall medgiva parterna den friheten, att de vid fastställandet av arrendevillkoren skola vara obundna av stad-

¹³ Kammarrådet Tom Wohllins utredning den 15/8 1938 s. 58.

gandena i allmän lag, i den mån avvikelser från dem må göras. Denna fråga synes i princip böra besvaras nekande (kurs. här). För normalfallen bör det förbliva vid de villkor som fastställts genom allmän lag och denna förordning. En viss frihet för de förvaltande myndigheterna torde emellertid vara nödvändig för att förvaltningen skall leda till ett gott resultat. Även ur arrendatorernas synpunkt synes en sådan rörelsefrihet, varigenom ett alltför stelt förvaltningssystem kan undvikas, vara en förmån. Det bör därför tillåtas att den befogenhet att avvika från allmän lags bestämmelser, som allmän lag medger, tages i anspråk när särskilda förhållanden beträffande viss upplåtelse påkalla det. Härigenom vinner man jämväl den fördelen, att man icke behöver i denna förordning intaga detaljföreskrifter för alla specialfall.

I den slutliga versionen av KS 15/11 1945 har som nämnts regeln om den allmänna lagens generellt tvingande verkan ej intagits. Frågan synes inte ha berörts under ärendets remissbehandling. Eftersom envar av de utredningar som förberedde 1945 års författningar ansåg att bl. a. arrendelagen, i den mån den skulle gälla, generellt också borde vara av tvingande verkan men bestämmelse härom endast intagits i den ena av de båda författningarna, har man anledning förmoda att författningsskrivaren (författningarna ha förberetts i samma departement) menat inte blott att olika regler i detta avseende skulle gälla utan också underkänt universitetsarrendeutredningens här återgivna uttalande att parterna i ett publikt arrendeförhållande i allmänhet inte äger frihet att avvika från en dispositiv lagregel.

KS 29/6 1945 gäller ej i allo likartat inom sitt tillämpningsområde. Beträffande vissa typer av kyrklig jord (allmänna kyrkohemman, biskopshemman, klockarhemman, stifts prästlönefondshemman och annan ecklesiastik fastighet, som helt står under stiftsnämndens förvaltning) gäller stadgan utan inskränkning. Beträffande sådan ecklesiastik fastighet, som endast i visst hänseende förvaltas av stiftsnämnden gäller däremot stadgan endast i den utsträckning som i administrativ ordning blivit särskilt bestämt (2 §).¹⁴ Med stöd av nämnda författningsskriften har utfärdats *Kungl. cirkuläret den 6 maj 1949 angående provisoriska bestämmel-*

ser för utarrendering av vissa kyrkofastigheter i Skåne, Halland och Blekinge (nr 206). KC 6/5 1949 föreskriver — såvitt är av direkt arrenderättsligt intresse — att vad i 14 § KS 29/6 1945 sägs i fråga om byggnads- och underhållsskyldighet skall gälla »kyrkors hemman och lägenheter» i de tre landskapen.¹⁵

En arrendereform på det publika området efter annat mönster skedde i och med antagandet av *lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord* (nr 147). Denna lag, som gäller för huvudparten av kommunernas upplåtelser (av »brukningsdelar») för jordbruksändamål, är så uppbyggd att den även i rent lagtekniskt avseende ansluter sig till arrendelagens sociala bestämmelser och i övrigt endast reglerar de undantag därifrån som ansetts påkallade av hänsyn till kommunernas speciella behov. Den kommunala arrendelagen gäller sålunda endast för arrenden omfattande högst 50 hektar odlad jord; detta i motsats till den publika arrendelagstiftningen i övrigt, som ej känner någon motsvarande arealgräns. De kommunala arrendatorer som lyder under 1946 års lag har en optionsrätt som är konstruerad på samma sätt som optionsrätten enligt arrendelagen. Den väsentligaste skillnaden mellan den kommunala arrendelagen och de sociala bestämmelserna i den allmänna arrendelagen är att minimitiden för kommunarrendena satts till endast ett år (mot eljest fem). Samma tider gäller också för de genom optionsrätt förnyade upplåtelseerna. I fråga om ansvaret för underhåll och byggande av arrendeställets hus gäller samma regler för båda kategorierna. — Lagen 12/4 1946 intar en särställning inom den publika arrendelag-

¹⁴ Förvaltningen av de ecklesiastiska lönebostäl-
lena står under uppsikt av bl. a. stiftsnämnden.
KS 29/6 1945 blir emellertid inte därigenom ens i
någon del tillämplig å förvaltningen av lönebostäl-
lena. Boställsordningen och KS 29/6 1945 torde
överhuvudtaget ej äga något gemensamt tillämp-
ningsområde. Lydelsen av 1 § KS 29/6 1945 är
emellertid här ej fullt tydlig (»Denna stadga av-
ser — — — fastighet, vars förvaltning, helt eller i
avseende å särskilt därmed förbundet bestyr, om-
händerhaves av stiftsnämnd.»)

¹⁵ Jfr Andra kammarens prot. 17/3 1948 s. 120.

stiftningen såtillvida att den är ensam om att helt ansluta sig till arrendelagens terminologi och systematik.

I fråga om den största gruppen av publika arrenden, nämligen de ecklesiastika lönebo-ställena, skedde motsvarande, begränsade anpassning till arrendelagen genom *lagen den 15 december 1950* (nr 655) med *vissa ändringar i ecklesiastik boställsordning den 30 augusti 1932*. Den betydelsefulla frågan om byggnads- och underhållsskyldigheten löstes på det sättet att parterna gavs frihet att välja mellan arrendelagens »sociala» system (arrendatorn ansvarar endast för mindre reparationer) och det eljest vanliga systemet, som innebär att arrendatorn ansvarar för alla reparationer (28 §). Vidare avlägsnade man den möjlighet som dittills funnits att med giltig verkan avtala att arrendatorn skulle svara också för nybyggnadsskyldighet och brandförsäkringsplikt (28 §). I övrigt skulle bestämmelserna i 59 och 60 §§ arrendelagen (om jordägarens ansvar för byggnadernas skick vid socialt arrende) gälla också för boställsarrendena. Även 58 § arrendelagen gjordes tillämplig på nämnda arrenden. Det innebar *dels* att lega ej vidare kunde bestämmas enligt index, *dels* att arrendatorn berättigades till nedsättning i legan vid missväxt (jfr vid 8 kap. 6 § NyaJB nedan). Av arrenderättsligt intresse är slutligen att man nu också i boställsordningen införde den bestämmelse som redan förut fanns i KS 29/6 1945 och som föreskriver att bl. a. arrendelagens dispositiva bestämmelser inom boställsordningens område skall gälla med tvingande verkan (26 § 1 mom.). Någon motsvarighet till arrendelagens dispensystem vid sociala arrenden infördes ej i boställsordningen.

Medan lagrådet hörts över såväl 1910 som 1932 års boställsordningar, skedde så vid 1950 års ändringar endast i begränsad utsträckning och ej i de delar som här refererats och är av arrenderättslig betydelse. Ej heller hördes kyrkomötet.¹⁶ – Om innebörden av 1950 års ändringar i boställsordningen återkommer utredningen nedan s. 201.

Med 1950 års ändringar i boställsordning-
en kan det hittillsvarande författningsarbetet med den publika arrendelagstiftningen – bortsett från några smärre ändringar utan egentligt principiellt intresse – sägas vara avslutat. Vid en historisk översikt som denna är det emellertid anledning att också redogöra för behandlingen av nyttjanderättshavarens rätt till publik jord i några andra, besläktade sammanhang.

Enligt den ursprungliga lydelsen av *ensittarlagen* (jfr ovan s. 90) undantogs från inlösningsrätten jord som tillhörde kronan. Undantaget utvidgades år 1925 och sedan dess gäller att jord som tillhör kronan, stad, köping, eller municipalsamhälle är undantagen från lagens tillämpningsområde. Man finner således att inlösen kan ske av mark som tillhör exv. landskommun liksom av kyrklig jord i den mån jorden ej tillhör kronan.¹⁷

Frågan diskuterades också vid tillkomsten av *lagen den 27 juni 1957 om fiskearrende*. Lagen behandlar visserligen inte jordbruksarrende men den är uppbyggd i nära anslutning till arrendelagen och särskilt dess bestämmelser om sociala arrenden. Fiskearrendelagen hänvisar dessutom i väsentliga delar direkt till arrendelagen. Vad som här särskilt intresserar är konstruktionen av tillämpningsområdet såvitt gäller fastighetsägaren. Medan man såväl år 1943 som vid tidigare beslut om social lagstiftning beträffande jordbruksarrende låtit den sociala regleringen gälla endast vissa i lagen uppräknade kategorier av enskilda jordägare, saknar inom fiskearrendelagens tillämpningsområde frågan vem som är fastighetsägare all betydelse. Lagens tillkomsthistoria är på denna punkt av intresse.

¹⁶ NJA II 1950 s. 448. Från lagrådet inhämtades yttrande »i vad förslaget innebär ändrade bestämmelser angående synemän». Denna fråga var ej direkt berörd i förslaget. Lagrådet antecknade därför att det låtit sin granskning omfatta förslaget till ändring av 5 och 39 §§ boställsordningen med därtill hörande slutbestämmelser. Nämnda bestämmelser har avseende på boställsnämnden och dess sammansättning men berör ej omedelbart arrendeparternas förhållanden. Prop. 1950: 209 s. 64 f.

¹⁷ Jfr Skarstedt m. fl., 1941, s. 455, 530.

Under förberedelsen till fiskearrendelagen diskuterades, om lagen skulle gälla också för kronans och kyrkans fastigheter. *Fiskerättskommittén* hade med utgångspunkt från 1943 års sociala arrendelagstiftning föreslagit lagstiftning i ämnet men därvid inte gjort någon begränsning med hänsyn till kretsen av upplåtare.¹⁸

Fiskeristyrelsen hade i ett den 1 december 1953 avgivet förslag till lag i ämnet (stencilerat) förordat att lagen inte skulle vara tillämplig på upplåtelse från »fastighet, som tillhör kronan eller är av ecklesiastik art». Till motivering härför anförde fiskeristyrelsen (s. 23; noter ej medtagna).

Den ifrågasatta lagstiftningens tillämpningsområde synes ej böra begränsas till fiskearrenden, vilka upplåtits av de kategorier jordägare som den sociala arrendelagstiftningen avser. De fiskearrenden som äro i särskilt behov av skydd torde nämligen i stor utsträckning ha upplåtits av andra än nämnda jordägare.

Upplåtelser från *kronans* fastigheter torde dock icke böra falla under den föreslagna lagstiftningen. Förvaltningen av kronans fiskevattnen regleras genom kungörelsen den 8 juni 1951 (nr 395) angående förvaltningen av kronans fisken och cirkulär samma dag (nr 396) till domänstyrelsen och de övriga myndigheter som ha kronan tillhöriga fisken under sin förvaltning rörande tillämpningen av nämnda kungörelse. Fiskeristyrelsen anser sig kunna förutsätta, att kronans fiskearrendatorer i nu aktuella hänseenden icke erhålla en sämre ställning än de skulle ha haft om upplåtelser från kronans fastigheter ej undantagits från den föreslagna lagstiftningen. Med dylika upplåtelser synas böra likställas upplåtelser från *ecklesiastik* jord, även i fall då denna icke är att anse såsom kronans tillhörighet. Utarrendering och annan upplåtelse av ecklesiastik jord regleras genom särskilda författningar och det är angeläget att den föreslagna lagstiftningen icke kolliderar med dessa.

Av remissyttrandena över fiskeristyrelsens förslag är utlåtandet av *arrendenämnden i Blekinge län* av särskilt intresse. Den anförde.

Till stöd för detta undantagande kan givetvis åberopas, att ej heller nyttjanderättslagens specialreglering gjorts direkt tillämplig på kronans eller ecklesiastik myndighets upplåtelser. Emellertid torde denna ägarekategoris fritagande från 1943 års sociala arrendelag-

stiftning väsentligen hava berott på vissa med byggnadsskyldigheten sammanhängande svårigheter och jämväl på andra omständigheter, som icke eller endast i mindre mån kunna antagas hava motsvarighet vid fiskerättsupplåtelser. Då berörda inskränkning av den sociala arrendelagstiftningen ej sällan bedömts såsom opåkallad och mindre rättvis, och det måste medgivas att den från principiell synpunkt ter sig föga tilltalande, vill arrendenämnden ifrågasätta lämpligheten av att den tages till förebild i den nu tillämnade regleringen av fiskerättsupplåtelseerna. Denna synes med fördel kunna inbegripa alla jordägarrekategorier.

I en inom jordbruksdepartementet år 1956 upprättad promemoria i ämnet föreslogs att den nya lagen i sitt förhållande till fiskerättens ägare skulle erhålla generell giltighet. Efter hänvisning till åtskilliga av de uttalanden och författningsbeslut som här tidigare redovisats hävdades att det från principiell synpunkt var angeläget att upplåtelser från kronans och kyrkans fastigheter reglerades av samma lag som fiskerättsupplåtelser i övrigt. I promemorian uttalades vidare.¹⁹

Härtill kommer, att de av kronan upplåtna fiskearrendena är förhållandevis talrika. Detta gäller särskilt i Norrland, där i vissa län antalet av kronan utarrenderade fisken torde överstiga antalet av enskilda utarrenderade. Det synes också ur synpunkten av förtroendet för statens verksamhet över huvud taget framstå såsom betydelsefullt att misstanke icke kan uppstå att staten skulle gentemot sina arrendatorer vilja förbehålla sig större rättigheter än de som får förekomma vid arrenden från enskilda. Ett mycket stort antal remissinstanser har även uttalat sig för att nu ifrågasatt upplåtelser inbegripes under lagen, medan endast ett par uttryckligen förordat att upplåtelserna i fråga undantages. För ett inbegripande under lagen talar också dessa upplåtelsers permanenta karaktär. Det kan visserligen häremot invändas att 1943 års sociala arrendelagstiftning icke gjordes tillämplig på upplåtelser från kronan och från ecklesiastiska myndigheter. Förhållandena är emellertid, såsom ock arrendenämnden i Blekinge län framhållit, annorlunda vid nu ifrågasatt slag av upplåtelser. Några väsentliga praktiska problem torde knappast uppstå, om upplåtelserna föres in under lagen, enär det statliga s. k. »kortfisket» torde bli oberört av bestämmelserna och de statliga upplåtelser-

¹⁸ SOU 1947: 47 s. 23, 308; jfr prop. 1957: 151 s. 35.

¹⁹ NJA II 1957 s. 231.

na till yrkes- eller husbehovsfiske regelmässigt torde ske genom kontrakt.

Föredraganden, *statsrådet Eliasson*, anslöt sig till departementspromemorians uttalande att principiella skäl talade för att när det gällde kretsen av jordägare ge lagen generell tillämpning. Han yttrade vidare.²⁰

De flesta remissinstanserna, däribland fiskeristyrelsen som tidigare föreslagit undantag för dylika upplåtelser, synes nu vara ense om att lagen bör omfatta dessa. Kammarkollegiets och domänstyrelsens betänkligheter (se prop. s. 44) med hänsyn till de befarade svårigheterna att, om något undantag ej göres, tillgodose det sociala intresset av att allmänheten får möjligheter till fritidsfiske synes mig ej avgörande. Något hinder mot att vid ny arrendeupplåtelse, varå denna lag blir tillämplig, stadga den inskränkningen att fiskearrendatorn får finna sig i att rätt till sportfiske i begränsad omfattning upplåtes å det utarrenderade fiskevattnet föreligger ej. I fråga om äldre upplåtelser kan vid behov möjligheterna till ändring av arrendevillkoren vid förnyat arrende användas.

I *riksdagen* var meningarna delade beträffande lagens tillämplighet i förhållande till publika jordägare. Tredje lagutskottet var enhälligt såtillvida att utskottet ansåg att något undantag ej borde ske för den kyrkliga jorden. Däremot ville utskottets majoritet (nio röster mot sju) göra undantag för kronans fisken. Enligt denna uppfattning borde – i analogi med KF 22/6 1934 – i stället i administrativ ordning utfärdas bestämmelser, som tryggade ställningen för kronans fiskearrendatorer i huvudsakligen överensstämmelse med den föreslagna lagen. I själva principfrågan uttalade utskottsmajoriteten.²¹

Mot propositionens förslag att låta lagen omfatta jämväl upplåtelse från fastigheter, som tillhör kronan eller är av ecklesiastisk natur, har under remissbehandlingen vägande invändningar framställts bl. a. av flera centrala verk. Övervägande antalet remissinstanser har dock tillstyrkt den lösning av föreliggande spörsmål, som valts i propositionen. I motionerna I: 513 och II: 648 samt II: 647 har föreslagits, att från lagens tillämpningsområde undantages fastigheter som tillhör kronan. I motionerna I: 514 och II: 646 föreligger samma yrkande med tillägg, att med kronans fastigheter bör jämföras fastigheter av ecklesiastisk natur. Med bortseende från den i samman-

hanget mindre betydelsefulla frågan, om den kyrkliga jorden – i de fall den icke äges av kronan – bör jämföras med den enskilda eller den statliga, kan vägande skäl anföras både för och emot propositionens ståndpunkt. Med denna vinner man att man slipper göra en gränsdragning, som såväl för de lagstiftande och rättstillämpande organen som för den av saken berörda allmänheten kommer att medföra vissa svårigheter. Den s. k. sociala jordbruksarrendelagstiftningen, vilken som ovan angivits i väsentliga delar tagits till förebild för förslaget till lag om fiskearrenden, gäller emellertid icke för upplåtelser från kronan. Även i åtskilliga andra huvudsakligen socialt betingade lagar har gjorts motsvarande undantag. Utskottet kan i sammanhanget hänvisa till 1930 års lag om arbetstidens begränsning samt flertalet övriga arbetstidslagar. Då även den föreslagna fiskearrendelagen torde få anses som i stor utsträckning socialt betingad, synes det utskottet stå i god överensstämmelse med den sålunda konstaterade principen att från lagens tillämpning undanta upplåtelser från kronan.

Utskottsminoriteten anförde i själva principfrågan bl. a.²²

Det kan å ena sidan möjligen hävdas att en arrendator av ett kronofiske bör kunna känna sig lika trygg i sin rätt som en annan fiskearrendator, även om kronans fisken undantas från lagens tillämpningsområde, men det bör å andra sidan finnas några alldeles särskilt viktiga skäl för att man icke skall låta lagen gälla utan undantag. Det är dock en allmän och inom lagstiftningen erkänd princip att kronan icke i civilrättsliga sammanhang genom att ställa sig själv utanför lagen tillförsäkras sig särskilda förmåner. – – – Utskottet synes vilja göra gällande att det skulle vara en allmänt vedertagen princip, att lagar, som är huvudsakligen socialt betingade, genomgående skulle göra undantag för staten eller kronan. Även om den av utskottet sålunda hävdade principen faktiskt existerar, vilket dock starkt ifrågasättes – lagen den 3 januari 1949 om arbetarskydd exempelvis gäller ju även för staten som arbetsgivare – anser vi likväl att såväl socialt betingade lagar som andra i princip icke bör ställa kronan eller staten i särställning.

Första kammaren biföll majoritetsförslaget medan andra kammaren anslöt sig till minoritetens mening. Utskottet företog i anledning därav frågan till sammanjämkning.

²⁰ NJA II 1957 s. 232.

²¹ NJA II 1957 s. 240.

²² TLU 1957 nr 21 s. 72.

Utskottets förslag (tio röster mot sex) innebar en kompromiss. Utskottet anförde.²³

Med hänsyn till de ståndpunkter, som kamrarna sålunda intagit, finner utskottet sammanjämkning av kamrarnas skiljaktiga meningar lämpligen böra ske på så sätt, att riksdagen beslutar att från den nya lagstiftningens tillämpningsområde undantaga kronans fisken men att detta undantag i avvaktan på vunna erfarenheter begränsas i tiden till fem år. Före utgången av denna tid bör frågan om fortsatt undantagande från lagstiftningen av kronans fisken ånyo prövas. Utskottet räknar med att det under denna tidrymd med tillräcklig grad av säkerhet skall visa sig, huruvida behov föreligger att därefter bibehålla en särslagstiftning för kronan.

Utskottsminoriteten vidhöll sin tidigare intagna ståndpunkt. Riksdagen biföll sammanjämningsförslaget. I enlighet därmed utfärdades den 20 september 1957 en *Kungl. kungörelse med särskilda bestämmelser om fiskearrenden, som upplåtas av kronan* (nr 526). Kungörelsen var tidsbegränsad och upphörde att gälla den 30 september 1962. Fiskearrendelagen äger därefter generell giltighet i fråga om kretsen av jordägare.

IV. Reformkrav

Trots att mycket gjorts för att göra den allmänna arrendelagens principer tillämpliga också för upplåtelse av publik jord, har åtskilligt missnöje yppats just på detta område. De som här tagit till orda har i allmänhet framställt kravet att man helt eller till större delen borde slopa all åtskillnad i författningarna mellan publika och andra upplåtelser och därvid i största möjliga utsträckning låta arrendelagens sociala bestämmelser bli normgivande.

I skrivelse från RLF till jordbruksministern den 13 juni 1945 erinrades om de då genomförda eller planerade åtgärderna för att bringa de publika arrendebestämmelserna i överensstämmelse med principerna i 1943 års lagstiftning (jfr s. 67). RLF påpekade att sådana utarrenderingar som gjordes av andra statliga myndigheter än domänverket syntes komma att ej bli berörda av beslutade eller ifrågasatta reformer. RLF hemställde därför om enhetliga och efter den

nya arrendelagstiftningen anpassade regler för all statlig utarrendering. – RLF:s framställning har remissbehandlats 1945 och 1946 och överlämnats till utredningen.

Remissvaren gav vid handen att det största antalet upplåtelser för jordbruksarrende (inklusive trädgårdsmästerier) förekom inom de militära förvaltningarna (jfr ovan s. 177). Övriga upplåtelser syntes såväl i fråga om antal som areal ha varit av förhållandevis begränsad omfattning. RLF:s framställning tillstyrktes eller lämnades utan erinran av *domänstyrelsen*, *lantbruksstyrelsen* och *Sveriges lantbruksförbund*. Avstyrkande yttranden avgavs av *riksmarskalksämberet*, *fortifikationsförvaltningen*, *flygförvaltningen*, *marinförvaltningen*, *vattenfallsstyrelsen* och *luftfartsstyrelsen*. *Skolöverstyrelsen* förklarade att det icke vid någon av de läroanstalter som stod under styrelsens överinseende fanns någon utarrenderad jord. De avstyrkande myndigheterna framhöll i allmänhet att de omständigheter som gjort att myndigheten (eller underlydande organ) disponerade fastigheten också medförde att myndigheten för sin verksamhet var i behov av en friare ställning i förhållande till arrendatorerna än vad exv. den sociala arrendelagstiftningen i allmänhet medgav. Belysande härför är *luftfartsstyrelsens* yttrande.

Vid utbyggnad av flygplatser plägar utanför de för flygplatserna erforderliga områdena inköpas mark för att säkerställa eventuell ytterligare utbyggnad. Mark, som icke för tillfället är erforderlig för luftfartsändamål – dylik mark kan även finnas inom flygplatsområdet, men ej innanför flygfältsgränsen – utarrenderas i allmänhet till närboende jordbrukare som tillskott till deras mark. Därest luftfartens utveckling så kräver, måste emellertid sådan mark kunna användas för sitt ändamål utan större uppskov. Dröjsmål skulle kunna medföra allvarliga olägenheter för luftfarten samt onödiga kostnader för kronan. Införande av bestämmelser om minimitid för arrende och om optionsrätt för arrendator måste därför av luftfartsstyrelsen på det bestämdaste avstyrkas. En eventuell skyldighet för kronan att tillhandahålla arrendatorn för jordbruket nödiga byggnader, såsom är föreskrivet beträffande domänstyrelsens mark, är beträffande av luftfartsstyrelsen förvaltd mark

²³ TLU 1957 nr 24.

otänkbar. Överhuvud måste styrelsen avstyrka alla inskränkningar till förmån för arrendator, då styrelsens markområden ju anskaffats för luftfartsändamål och endast tillfälligt utarrenderas, varvid arrendena dessutom på grund av de speciella förhållandena sätts lågt.

I vissa fall har styrelsen upplåtit själva flygfältet till nyttjande, nämligen till färbete. Där-
est dylik upplåtelse är att betrakta som arrende, varom tvekan torde kunna råda med hänsyn till att upplåtelsen endast är partiell, gör sig vad ovan anförts i än högre grad gällande för dylika upplåtelser. Där-
est sociala skäl inskränkningar skulle göras i styrelsens befogenheter avseende själva flygfältet, måste styrelsen upphöra med dessa upplåtelser.

Den 16 juni 1952 riktade *RLF* en ny framställning till jordbruksministern. Denna hade en betydligt vidare syftning än den tidigare nämnda. Förbundet hemställde nu att en allmän översyn av hela arrendelagstiftningen snarast kom till stånd (jfr s. 67). Det framhölls att även om vissa brister och ofullkomligheter vidlåde 1943 års lagstiftning, denna dock på det stora hela taget innebar en lämplig ordning. Däremot medförde den bristande enhetligheten på det publika arrendeområdet stora olägenheter. De sociala bestämmelserna i arrendelagen borde därför generellt utsträckas till statens, kyrkans, universitetens och kommunernas samtliga utarrenderingar. Som en allvarlig brist i arrendelagen betecknades det förhållandet att ansvaret för arrendestälernas byggnader vid vanliga arrenden var anordnat på ett otidsenligt sätt. Skrivelsen som ej varit föremål för särskild remissbehandling har överlämnats till utredningen. En ny framställning i ämnet gjordes av *RLF* den 30 september 1957 (jfr s. 70). Däri påpekades bl. a. att möjlighet till nedsättning av arrendet vid missväxt fanns beträffande vissa sociala och publika arrenden men ej vid kronoarrenden, vilket var en brist som borde avhjälpas. Efter remissbehandling har skrivelsen i denna del överlämnats till utredningen. — Samma fråga var föremål för en interpellationsdebatt i andra kammaren den 18 december 1957 (prot. II: 30: 24 och 134).

Svenska stadsförbundet gjorde den 15

september 1953, närmast med anledning av avgörandet i de båda rättsfallen *NJA* 1953 s. 212 och 224, en framställning vari föreslogs att *Kungl. Maj:t* måtte föranstalta om en sådan ändring av 1946 års kommunala arrendelag, att denna inte blev tillämplig på arrende av obebyggd jord (jfr s. 67 o. 158).

Frågan om enhetliga och efter de sociala bestämmelserna i arrendelagen avpassade regler för de publika upplåtelseerna utgjorde en huvudpunkt i motioner vid 1959 års riksdag (I: 41 = II: 50). I utlåtande över motionerna yttrade tredje lagutskottet (nr 7) att de särskilda bestämmelserna för de arrenden där jorden ägs av offentligrättsliga subjekt borde kunna göras enklare och enhetligare. Frågan syntes dock knappast vara av den vikt att den borde göras till en huvudfråga vid en arrendereform, men med hänsyn till de många redan förut gjorda framställningarna om en mera allmän översyn tillstyrkte utskottet en allmän och skyndsam översyn av arrendelagstiftningen. Riksdagens beslut fattades i enlighet härmed (jfr s. 105). Skrivelsens (nr 128) anmälan i statsrådet resulterade i det inledningsvis omnämnda beslutet den 11 december 1959 om arrendelagsutredningens tillsättande.

Åtskilliga specialfrågor i den publika arrendelagstiftningen har under årens lopp behandlats av riksdagen, t. ex. fjällägenhetsarrende (1950 motion I: 100, *TLU* nr 20), jämtländska arrendelägenheter (1951 skr. 317), kronoarrendatorernas jakträtt (1952 motioner I: 56 = II: 74; *TLU* nr 17; 1954 motioner I: 245 = II: 294; *TLU* nr 12; skr. 146) och kronodomänernas avkastning (1952 skr. 293). Sistnämnda riksdagsskrivelse äger samband med domänstyrelsens inledningsvis omnämnda skrivelse den 14 november 1952, som överlämnats till utredningen (jfr s. 70).

I *direktiven* för arrendelagsutredningen har jordbruksministern anknutit till *RLF*:s framställningar i ämnet och särskilt framhållit *dels* att översynen nu bör omfatta också de särskilda bestämmelserna för upplåtelse av jord i allmän ägo, *dels* att det bör eftersträvas att i största möjliga utsträckning anpassa bestämmelserna efter de regler som givits i

arrendelagen för sociala arrenden.

I arrendelagsutredningens *frågeformulär nr 1* (bilaga 7) tillfrågades mottagarna om de ansåg det angeläget med större enhetlighet inom området för de publika arrendeförfattningarnas tillämpningsområde (fråga 16). Vidare frågades, om bristen på enhetliga bestämmelser gjort sig särskilt märkbar i något speciellt avseende (fråga 17).

Bland de svarande påträffas en mycket stark och utbredd opinion för en enhetligare ordning. Överhuvudtaget är det inte något genom frågeformuläret aktualiserat spörsmål där man påträffar en så påtaglig enhetlighet som här. Bland de 139 svaren påträffas endast ett där det sägs att en förändring av det publika systemet inte skulle vara av något egentligt värde. *Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* uttalade sålunda (som svar på fråga 16) att i och för sig intet torde stå att vinna på en ändring.

I några av de svar som inkommit från domänverkets lokala chefstjänstemän har anförts liknande synpunkter. *Överjägmästaren i östra distriktet* ansåg det visserligen önskvärt att arrendeförfattningarna i största möjliga utsträckning gjordes likformiga men påpekade att hänsyn därvid måste tas till de olika upplåtelseernas speciella natur. – Bortses vidare från några svarande som inte alls berört dessa frågor råder en nästan fullständig enighet i kravet på en enhetligare arrendelagstiftning. Särskilt kraftigt har detta önskemål betonats i de yttranden som avgivits av lantbruksnämnder, hushållningssällskap, RLF-förbund och arrendatorsföreningar.

V. Arrendelagsutredningens förslag till principlösning

1. Utgångspunkter

Utredningen har tidigare i detta kapitel lämnat en översiktlig redogörelse för de faktiska och rättsliga förhållanden som bildar bakgrunden till kronans och andra offentlig-rättsliga subjekts upplåtelser av mark för

jordbruksarrende. Några av dessa subjekt har landets i särklass största jordbruksförvaltningar. Även om avkastningen från de publika jordarna i dag spelar en underordnad roll i jordägarnas budget, kan det icke förnekas att de utgör ett utomordentligt värdefullt och på det hela taget välskött fastighetsbestånd. Gårdarna är i regel väl bebyggda och jorden i god hävd. Arrendeförhållandena präglas av stabilitet. Härtill bidrager givetvis i hög grad att de publika jordägarna endast i sällsynta undantagsfall brukar ta sina jordbruksegendomar under eget bruk. I de flesta fallen finns inte något alternativ till arrendeformen; i vissa författningar är den f. ö. direkt föreskriven (KF 22/6 1934 2 § st. 1; KS 29/6 1945 4 § 1 mom.). Förhållandet mellan förvaltningspersonalen och arrendatorerna synes, såvitt utredningen kunnat finna, i allmänhet vara gott. Arrendatorerna besväras inte i onödan med syner och besiktningar utan de lämnas i betydande utsträckning att sköta sina arrendegårdar helt självständigt, och parternas olika mellanhavanden görs i allmänhet upp i samband med avräkning efter syn. Fullständiga syner åtföljda av avräkning (i en eller annan form) sker – i regel vart tionde år – genomgående på kronans arrenden samt på en del av de kyrkliga arrendena (jfr nedan s. 314). Inom Uppsala universitets jordbruksförvaltning företas syn vart tionde år. Däremot sker vanligen avräkning först i samband med arrendatorns avflyttning.

Den allmänna meningen är nog att arrendatorerna i varje fall på de större publika gårdarna »har det bra». Sannolikt förhåller det sig också på det sättet. För arrendatorerna kan det å andra sidan i en del fall vara olägligt att jordägaren alltid är anonym. Om arrendatorn vill ha en ändring till stånd eller om han och förvaltaren ej kommer överens, är det naturligt att arrendatorn tycker sig stå inför en svårforcerad snårskog av bestämmelser och paragrafer. Redan mångfalden av organ på jordägaresidan, särskilt påtaglig på det kyrkliga området, är ägnad att verka förvirrande för arrendatorn. Samtidigt bör det dock betonas att möjligheten till ad-

ministrativa besvär över ett underordnat förvaltningsorgans beslut i många lägen innefattar en praktisk och billig rättssäkerhetsgaranti för arrendatorn. De publika arrendatorernas besittningsskydd framstår numera som föråldrat och främst från principiell synpunkt som mindre tillfredsställande.

De egentliga publika arrendegårdar, för vilka särskilda arrendebestämmelser gäller utgör ca 5 000.¹ Det säger sig självt att godsförvaltningar av den storlek det här i många fall gäller inte kan drivas utan att det då och då kommer till meningsmotsättningar och tvister mellan jordägare och arrendator. Det är ett självklart önskemål för båda sidor – liksom för dem som skall lösa tvisterna – att rättsläget kan klarläggas utan alltför omfattande utredningar. Att helt kunna undvika tvister är naturligtvis inte möjligt, men det är ett rimligt krav att deras biläggande på ett riktigt sätt inte skall framstå som svårare än vid arrenden i allmänhet. För närvarande är rättsläget vid de publika arrenden, som regleras av särskilda författningar, sådant att det ej motsvarar rimliga krav på säkerhet och klarhet. Det är i första hand ett arrendatorsintresse men i andra hand också ett allmänt intresse att missförhållanden av denna art undanröjes.

2. Försök till karakteristik av det publika arrendeförhållandet

Arrendeförhållandets uppbyggnad. Betydelsen av att kontraktet hänvisar till specialförfattningen

Frågan om en publik arrendators rättsställning är komplicerad och på många punkter oklar. Vägledande praxis förekommer endast sparsamt.

Alla avtal om jordbruksarrende som ingåtts efter den 31 december 1946 kräver för sin giltighet skriftlig form. Bortses från ännu bestående muntliga avtal, som dock nu måste vara få, kan man i rättsförhållandet mellan jordägare och jordbruksarrendator urskilja tre väsentligt artskilda avsnitt. *För det första*

¹ På grund av de kommunala arrendenas nära anknytning till arrendelagen har de ej medräknats.

bestäms rättsförhållandet av de tvingande lagreglerna i arrendelagen och andra författningar av civillags karaktär (exv. avtalslagen). En dylik »indispositiv sektor» finns i alla avtal om jordbruksarrende. Den har dock betydligt större omfattning vid sociala arrenden (inklusive arrenden under lagen 12/4 1946 om vissa kommunala arrenden) än vid andra. *För det andra* bestäms rättsförhållandet av arrendekontraktet. Skulle det i någon del avvika från de tvingande lagreglerna gäller dessa framför motsvarande delar av kontraktet. Från de tvingande regler som innefattas i den sociala lagstiftningen (och lagen 12/4 1946) kan dispens lämnas av arrendenämnden. Har så skett gäller kontraktet i berörda delar framför lagen. *Först i tredje hand* gäller arrendelagens ej tvingande, dispositiva, bestämmelser. Dessa får därför betydelse endast i sådana delar där kontraktet ingenting säger. Denna principiella uppbyggnad av arrendeparternas förhållande har funnits sedan år 1907. Dispensmöjligheten härrör från 1909 års norrländska arrendelag. Den infördes i allmänna lagen år 1943.

Om arrendet är publikt i den meningen att någon av de särskilda publika arrendeförfattningarna (med undantag för lagen 12/4 1946) är tillämplig på upplåtelsen, inträder emellertid vissa komplikationer i det uppställda schemat.¹ Vid bedömningen härav har man att skilja mellan de fall där kontrakten hänvisar till författningen och där så inte är fallet. *Hänvisar kontraktet till specialförfattningen* blir denna att anse som en del av kontraktet. Författningens rättsliga betydelse blir då jämförbar med den som tillkommer ett vanligt standardformulär.² Om parterna alltid gör en sådan

¹ I det följande av detta avsnitt bortses från arrenden som regleras av lagen 12/4 1946, även om rättsfallet NJA 1953 s. 212 visar att svårbedömbara gränsdragningsfrågor kan uppkomma även inom området för nämnda lag. Det i rättsfallet diskuterade spørsmålet hänför sig emellertid mera till tillämpningsområdet för den sociala arrendelagstiftningen överhuvudtaget. Det är därför missvisande när lageditionen redovisar rättsfallet under 1 § lagen 12/4 1946 men icke under 49 § AL.

² Jfr Förhandlingarna å det 21:a nordiska juristmötet, 1957, s. 152.

hänvisning kan innehållet i de publika författningarna från renodlad lagstiftnings synpunkt sägas vara av mindre intresse, eftersom lagstiftaren – utanför sektorn för de tvingande lagreglerna – inte kan hindra parterna från att avtala vad de behagar och därmed även hänvisa till vilka författningar som helst.

De av domänverket och Uppsala universitet vanligen använda formulären till arrendekontrakt hänvisar till specialförfattningen. På det kyrkliga området tycks detta bruk inte vara lika vanligt.³ *Hänvisar kontraktet inte till specialförfattningen* kommer denna ej att utgöra del av avtalet. Vilken betydelse har författningen då?

Administrativ författnings betydelse för det arrenderättsliga förhållandet

Till en början kan fastslås att vad som står i en administrativ författning (exv. KF 22/6 1934, KS 29/6 1945, KS 15/11 1945, KC 6/5 1949) ej i och för sig är bindande för arrendatorn. Som exempel kan nämnas det fallet att husen på en arrendegård förstörs genom en eldsvåda, till vilken arrendatorn inte är vållande. Enligt arrendelagen, som på denna punkt ej är tvingande vid vanliga arrenden, åligger det jordägaren att uppföra nya hus (15 §). Från denna skyldighet befrias jordägaren endast i det fallet att byggnaden utan olägenhet kan undvaras. KS 29/6 1945 – och därmed indirekt även KC 6/5 1949 – lägger emellertid i jordägarens hand att avgöra om nybyggnad skall göras eller ej (14 § 1 mom. st. 2 punkten b, jfr st. 3 och 15 § KF 22/6 1934). Detta utgör emellertid inget hinder för arrendatorn att förverkliga den rätt arrendelagen ger honom att få nya hus.

Kan då en administrativ författning, trots att den inte binder arrendatorn, vara bindande för jordägaren? Svaret blir till en del beroende av på vilket sätt arrendatorn söker förverkliga sin rätt. Specialförfattningarna innehåller ibland bestämmelser om fullföljd av de förvaltande myndigheternas beslut, se exv. 57 och 58 §§ boställsord-

ningen och 26 § KS 29/6 1945, jfr 10 § 4 mom. KF 22/6 1934, 23 § KS 15/11 1945. I den mån särskilda regler saknas följer dock av allmänna rättsgrundsatser att beslutet kan överklagas, jfr 165 § universitetsstadgan (1964: 461), 1 § instruktionsen för universitetskanslersämbetet (1965: 740), 18 § allmänna verksstadgan (1965: 600). Har behöriga förvaltningsmyndigheter i första instans handlat i uppenbar strid mot författningen, kan arrendatorn påräkna att få rättelse, om han på riktigt sätt och i rätt tid hos överordnat organ anför besvär över beslutet. Rättelse kan komma att göras även i det fallet att besvärmyndigheten anser att det överklagade beslutets innehåll utan att vara författningsstridigt, enbart är mindre ändamålsenligt. Det ligger i sakens natur att utgången av sådana fall inte så lätt låter sig bedömas i förväg. – Väljer arrendatorn i stället att stämma jordägaren till domstol, är det svårare att ge ett generellt svar på frågan, om jordägaren är bunden av innehållet i en administrativ författning. Utan vidare torde dock vara klart att, om jordägaren är ett icke statligt subjekt, t. ex. en kommun, arrendatorn i en rättegång mot jordägaren inte med utsikt till framgång kan åberopa att kontraktet står i strid mot författningen eller att rättsförhållandet i kontraktet ordnats på annat sätt än i författningen.

Äger kronan jorden får identitet anses föreligga mellan ägaren och författningens utfärdare. Uteslutet är ej att detta i vissa situationer förändrar rättsläget till arrendatorns förmån. Säger kontraktet uttryckligen att enbart arrendelagen (och inte exv. KF 22/6 1934) skall gälla beträffande jordägarens ansvar för arrendeställets hus, är det visserligen inte sannolikt att arrendatorn med utsikt till framgång kan åberopa att specialförfattningens för honom

³ Dylik hänvisning finns inte i ett av Svenska pastoratens riksförbund upprättat normalkontrakt, avtryckt hos Prawitz, Kortfattad handbok för boställsvårdare etc., 1960, s. 84. Utredningen har från Lunds stiftsnämnd fått fem olika kontraktformulär för jordbruksarrende. I dessa hänvisas till specialförfattning beträffande löneboställe och ecklesiastik arrendegård men ej beträffande tre olika formulär för viss »kyrka tillhörig» jord.

förmånligare bestämmelser skall gälla i stället för kontraktet. Skulle läget i stället vara det att avtalet inte alls vare sig direkt eller indirekt berör denna ansvarsfråga, skulle den enskilda parter emellan ha reglerats uteslutande genom arrendelagen. Är arrendestället exv. en kronodomän synes det inte uteslutet att arrendatorn i motsvarande situation med utsikt till framgång skulle kunna göra gällande att specialförfattningens ordning skall gälla, trots att avtalet tiger på denna punkt. Jfr 13 § 1 mom. KF 22/6 1934: »Kronan åligger att tillhandahålla arrendatorn för jordbruket nödiga byggnader.» Bestämmelsen insattes i KF 22/6 1934 år 1944 och ansluter sig i fråga om uttryckssättet nära till den året innan tillkomna 59 § arrendelagen.

Spörsmålet upptogs från en begränsad synpunkt till behandling av den tidigare (s. 187) omnämnda universitetsarrendeutredningen. Denna hade bl. a. gjort förslag till 7 § första stycket KS 15/11 1945, som ger akademiarrendatorer optionsrätt under förutsättning bl. a. att arrendatorn ej påtagligen eftersatt sina förpliktelser. I motiven uttalades härom (s. 41).

Har den förvaltande myndigheten beslutat, att optionsrätt ej föreligger eller skall anses ha förfallit, kan detta beslut givetvis i vanlig ordning överklagas. Frågan om optionsrätt kan också av parterna dragas under allmän domstols prövning. Skyldigheten att visa att optionsrätten förfallit, vilar på jordägaren.

Samma fråga (arrendatorns rätt att draga optionsrätten under domstols prövning) var under bedömning i rättsfallet *NJA 1958 C 842*. En arrendator av ett kronans skogsjordbruk, vars kontrakt innehöll hänvisning till KF 22/6 1934, vägrade att flytta vid den avtalade arrendetidens slut (14/3 1957). Dessförinnan (19/9 1956) hade domänstyrelsen beslutat att arrenderätten efter arrendetidens slut ej skulle hembjudas arrendatorn (jfr 9 § 1 mom. KF 22/6 1934). Domänstyrelsens beslut, som delgavs arrendatorn den 1 oktober 1956, vann laga kraft. Under återopande av 192 § UL påkallade kronan handräckning för arrendatorns avhysande. Arrendatorn gjorde gällande att

han hade optionsrätt till fortsatt arrende och bestred på den grund att målet avgjordes handräckningsvägen.

Kronan återopade att frågan om optionsrätten genom domänstyrelsens beslut den 19 september 1956 blivit slutgiltigt avgjord.

I målet inhämtades yttrande av *justitiekanslersämbetet*, som efter hörande av domänstyrelsen, universiteten i Uppsala och Lund samt stiftsnämnderna som sin uppfattning uttalade att tvisten om arrendatorns optionsrätt ej var undandragen allmän domstols prövning. Ämbetet yttrade bl. a.

Såvitt av yttrandena kan bedömas torde den föreliggande rättsfrågan ha jämförelsevis ringa praktisk betydelse såtillvida, att beslut att arrendator ej skall åtnjuta optionsrätt mera sällan förekommer. Självfallet kan spörsmålet likväl vara av stor vikt för de arrendatorer, vilkas rätt beröres därav.

Det kunde — såsom i ett par av yttrandena antytts — på sitt sätt ligga nära till hands att anse utrymme saknas för allmän domstols prövning av frågan om optionsrätt, när denna fråga i administrativ ordning kan prövas i sista hand av regeringsrätten, något som är förhållandet beträffande samtliga i det föregående omförmälda arrenden utom de i ekklesiastika arrendestadgan avsedda. Även andra skäl — exempelvis avsaknaden i de ovannämnda författningarna av en sådan regel rörande instämmande av talan, som meddelats i 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen — kunde anses tyda på att tvist om optionsrätt vid ifrågavarande publika arrenden skulle vara utesluten från allmän domstols prövning. Emellertid har svensk rätt sedan länge intagit den ståndpunkten, att allmän domstol är behörig att pröva anspråk, vilket såsom här är fallet grundas å ett *avtalsrättsligt* (kurs här) förhållande, och detta även om regeringsrätten i anledning av administrativa besvär äger taga ställning till samma spörsmål; se exempelvis Herlitz i *Svensk Juristidning* 1941 s. 176 f, Jägerskiöld *Tre utlåtanden* s. 89 och Petré i *Förvaltningsrättslig Tidskrift* 1951 s. 47 jämte där anmärkta rättsfall.

I anledning av JK:s yttrande framhöll domänstyrelsen att en följd av detsamma skulle kunna bli att arrendatorer enbart genom obestyrkta påståenden om bevarad optionsrätt skulle kunna lägga hinder i vägen för kronan att utnyttja rätten till ett snabbt handräckningsförfarande enligt

192 § UL. Högsta domstolens ledamöter var ense om följande uttalande: »Oavsett att detta beslut [av den 19/9 1956] vunnit laga kraft har icke därigenom blivit med bindande verkan gentemot [arrendatorn] avgjort att han saknar optionsrätt.»

Trots detta förpliktades arrendatorn att avflytta. Anledningen var att det redan i handräkningsmålet framstod som »uppenbart att [arrendatorn] påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet». Den sistnämnda delen av utslaget omfattades dock endast av tre av domstolens ledamöter. Den bestämmelse som var aktuell i 1958 års fall (9 § 1 mom. KF 22/6 1934) hör i likhet med den ovan (s. 186) omnämnda 13 § 1 mom. i samma KF till dem som ändrades år 1946. Före författningsändringen hade arrendatorn optionsrätt endast, om han »väl brukat egendomen». Efter författningsändringen framstår däremot optionsrätten som huvudregel, och för att arrendatorn skall berövas den krävs att han »påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet» (jfr 53 § AL och universitetsarrendeutredningens ovan återgivna yttrande).

Av rättsfallet synes den slutsatsen kunna dras att även ett lagakraftgående beslut av en administrativ statlig myndighet, av innehåll att en arrendator med »publik» optionsrätt för en kommande arrendeperiod inte skall få komma i åtnjutande av fortsatt arrende, fritt kan prövas i rättegång från de förutsättningar författningen uppställt för förlängning eller förnyelse. Utan betydelse för denna slutsats torde det vara, om avtalet, som skedde i 1958 års rättsfall, hänvisar till specialförfattningen eller inte.

Samma rätt till fri prövning torde också gälla, om arrendatorn av förvaltningsmyndigheten förvägrats annan rätt som enligt författningen tillkommer honom, exv. rätt till nybyggnad enligt 13 § 1 mom. KF 22/6 1934 eller 11 § första stycket KS 15/11 1945. Även om universitetsjorden inte skulle vara kronojord i egentlig mening, torde dock ej kunna hävdas att jordägaren, vem det nu må vara, intar en i förhållande till statsmakten så självständig ställning att

jordägaren – i likhet med exv. en kommun – inte skulle vara underkastad Kungl. Maj:ts administrativa lagstiftningsmakt.

Utgångsläget är tillsynes detsamma i det fallet att kontraktet med tystnad förbigår andra förmåner som *åtminstone i princip* tillkommer arrendatorn enligt författningen, exv. rätt till avkastning från häradsallmänning och andra allmänningar och samfälligheter. Det finns emellertid omständigheter som tyder på att den princip som kom till uttryck i 1958 års rättsfall ej utan vidare kan tillämpas inom hela det publika författningsområdet.

Enligt 21 § KF 22/6 1934 skall avkastningen tillkomma arrendatorn, om ej »för visst fall undantag finnes böra göras». Man kan bedöma det sista fallet på skilda sätt. *A ena sidan* kan man säga att, eftersom författningen ger arrendatorn en principiell rätt och denna ej undantagits i kontraktet, bör arrendatorn även i en rättegång mot jordägaren kunna få den honom i författningen tillerkända rätten förverkligad. Enär ett uttryckligt undantagande ej skett, har arrendatorn då sin rätt till avkastning kvar. *A andra sidan* kan man säga: finns avkastningsrätten ej omnämnd så innebär det automatiskt att den också är undantagen. Det vore att begära för mycket att kontraktet skulle behöva omnämna inte blott vad som skall gälla utan också vad som inte skall gälla. – Följer man den senare linjen innebär det att man anser att specialförfattningarna i fall som detta inte alls äger någon självständig civilrättslig betydelse utan endast har karaktären av instruktion till förvaltningsmyndigheterna. Vilken tolkning som skall anses vara den rätta kan ej med säkerhet sägas. Det råder ingen tvekan om att föreskriften om kronoarrendators rätt till avkastning från allmänning från början var tänkt som en ren instruktionsbestämmelse. Den är närmast hämtad från 12 mom. KF 4/6 1908, som både i fråga om författningstext och motiv klart framträder som enbart en instruktion. Efter 1944 års ändringar i KF 22/6 1934, exv. de nyss berörda 9 § 1 mom. och 13 § 1 mom. samt

1958 års nyss berörda rättsfall, är denna karaktär hos författningen ej längre lika uppenbar. Utan att ta någon ståndpunkt till frågan om vad som är gällande rätt, syns det utredningen mest konsekvent att – i fall som det senast berörda – inte tillerkänna administrativa bestämmelser någon fristående civilrättslig verkan gentemot kronan, när bestämmelserna helt eller delvis framstår som instruktioner för förvaltningsmyndigheten. Detta överensstämmer med den terminologi som författningarna vanligen använder: »Arrendatorn skall tillförbindas att städe i fullgott skick underhålla vid egendomen befintliga byggnader etc.» (17 § KF 22/6 1934). Eftersom det många gånger är svårt att med bestämdhet säga, om en viss bestämmelse tillkommit i syfte att ge arrendatorn en förmån eller att tjäna som instruktion för myndigheterna, föreligger dock här en påtaglig rättsosäkerhet.

Vad har det för betydelse att upplåtaren inte är ägare?

Det inträffar inte sällan att den som upplåter jorden till arrendatorn inte är samma (juridiska eller fysiska) person som den som äger jorden. Hur dessa situationer skall bedömas i rent privaträttsliga situationer skall närmare beröras vid 10 kap. 3 § Nya JB. Likartade situationer förekommer tämligen ofta inom den publika arrendesektorn.

Frågan har inte enbart teoretiskt intresse, eftersom den rättsliga rubriceringen av ett visst arrende ibland bestäms av vem som äger jorden och ibland av vem som gjort upplåtelsen. Förhållandet kompliceras dessutom av att arrendatorns motpart i ett publikt rättsförhållande inte alltid är en enda myndighet (eller annat organ). Härmed sammanhörande problem har inte alltid erhållit tillräcklig belysning vid de olika specialförfattningarnas tillkomst. För en arrendator är det givetvis angeläget att veta med vem han i sista hand har att göra. Blir det tvist måste han veta vem han

skall stämma till domstol i en rättegång. Ett första krav är att arrendatorn skall veta vem som är hans motpart. Ett andra och inte mindre viktigt krav synes vara att han inte skall behöva söka sin motpart på mer än ett håll. I dessa avseenden går de publika upplåtelseerna inte fria från kritik.

När domänstyrelsen eller dess tjänstemän inom ramen för givna författningar upplåter kronans jordbruksdomäner eller skogsjordbruk, råder i allmänhet ingen tvekan om att kronan är arrendatorns motpart. Avser arrendet ett akademihemman anger KS 15/11 1945 »universitetet» som arrendatorns motpart. För arrendatorns rättsställning är det dock i allmänhet likgiltigt, om det är kronan eller universitetet som äger hemmanet (jfr dock ovan s. 189 vid not 17). Äger universitet jorden måste det också anses äga rättssubjektivitet och är då rätt motpart i en rättegång mot arrendatorn. Äger i stället kronan jorden får universitetet såsom statlig myndighet anses som kronans ställföreträdare i förhållande till arrendatorn.⁴ Det senast förda resonemanget är i allmänhet användbart också på det kyrkliga området. I en del fall är läget dock osäkert och det är då angeläget att det för framtiden blir klarlagt.

I det föregående har påpekats att åtskilliga av de *ecklesiastika löneboställena* i själva verket ägs av kronan. Detta gör emellertid inte kronan till arrendatorns motpart. Vid utarrendering av löneboställe bestäms villkoren av det statliga organet boställsnämnden. Själva upplåtelsen görs emellertid av det kommunala organet pastoratet, som därvid företräds av kyrkoråd eller boställsstyrelse. För dessa fall är dock särskilt föreskrivet att pastoratet har att fullgöra ägarens skyldigheter (2 § 1 mom. st. 2 boställsordningen). Pastoratet blir i enlighet därmed i allmänhet att anse som arrendatorns motpart. I vissa fall kan som tidigare nämnts boställsnämnden utöva sin uppsikt över boställsförvaltningen på det sättet att den omedelbart vänder sig mot arrendatorn med förelägganden. Att också

⁴ SOU 1964: 27 s. 238.

boställsnämnden här blir att anse som arrendatorns motpart i en rättegång förefaller tydligt. Arrendatorn synes i dessa fall inte kunna vända sin talan mot pastoratet (jfr 35 § 2 mom. sista punkten boställsordningen).

För den som arrenderar exv. ett *klockarhemman* blir i analogi med det sagda det statliga organet stiftsnämnden att anse som upplåtare och därmed som arrendatorns motpart i rättsförhållandet.⁵ Detta får anses gälla även om hemmanet tillhör en lokalkyrka eller en församling. Det förhållandet att denna inte är bunden av den i administrativ ordning utfärdade ecklesiastika arrendestadgan torde för rättsförhållandet mellan upplåtaren-stiftsnämnden och arrendatorn vara utan betydelse.

Även utanför de tidigare danska landskapen förekommer det i viss utsträckning att *lokalkyrkorna* äger annan jord än boställsjord. Vanligen är det fråga om obebyggda jordar. Antalet verkliga brukningsenheter torde vara litet. Jorden skall enligt 43 § församlingsstyrelselagen i princip förvaltas av församlingens kyrkoråd. Utarrendering av sådan jord ankommer dock på stiftsnämnden (SFS 1965: 739 övergångsbestämmelserna). Trots att stiftsnämnden därvid har att pröva bl. a. frågan om optionsrätt till sådant arrende (SFS 1932: 425 2 § 3 mom. h), synes för dylik upplåtelse inte finnas andra författningsbestämmelser än arrendelagens allmänna del, som ej tillerkänner arrendatorn någon optionsrätt. Uppkommer mellan arrendatorn och jordägaren frågor om exv. nybyggnadsskyldighet torde dock kyrkorådet och inte stiftsnämnden vara rätt motpart. Enligt uppgift från såväl ecklesiastika boställsutredningen som utredningen kyrka-stat är det vanligt att jord varom här är tal upplåtes direkt av församlingarnas kyrkoråd.⁶ Ovisshet råder i sådant fall om upplåtelsens rätta rubricering. Till förmån för avtalets hänförelse under lagen 12/4 1946 talar att kyrkorådet är organ för en sådan kyrklig kommunal förvaltningsenhet varom talas i 1 § nämnda lag. Å andra sidan råder ingen tve-

kan om att jorden såsom lokalkyrkans egendom inte tillhör den ifrågavarande förvaltningsenheten, vilket talar för att 1946 års lag inte är tillämplig. Komplicerat är läget också, om upplåtelsen avser *Lunds domkyrkas hemman* eller annan jord för vilken KC 6/5 1949 gäller. Här är nämligen också förvaltningsbefogenheterna delade mellan den statliga stiftsnämnden och det ej statliga organet domkyrkorådet respektive församlingen. Brinner husen på arrendestället bestämmer stiftsnämnden om de skall återuppföras eller ej (14 § 1 mom. st. 2 punkten b KS 29/6 1945 jämförd med KC 6/5 1949). Erfordras eljest nybyggnad och har arrendatorn ej varit försumlig, åligger det domkyrkorådet respektive församlingen att bygga. Även i andra avseenden är jordägareskyldigheten delad mellan de båda organen. Som i annat sammanhang påpekats är KS 29/6 1945 och KC 6/5 1949 inte bindande för någon annan än staten och statliga organ. Läget kan emellertid vara det att kontraktet hänvisar till de nämnda författningarna. Vilketdera fallet som i den konkreta situationen än föreligger, är den särskilt från arrendatorns synpunkt klart otillfredsställande. För att vara på den säkra sidan kan han bli tvungen att i en rättegång instämma båda jordägareorganen. I de standardformulär som används vid utarrendering av Lunds domkyrkas hemman anges stiftsnämnden i Lunds stift som upplåtare. Det är emellertid tveksamt om denna formulering gör att arrendatorn i allo kan hålla sig till stiftsnämnden. Kontraktet innehåller nämligen även följande: »Med jordägaren avses i detta kontrakt Lunds domkyrka. Beslutande organ för domkyrkan är domkyrkorådet i Lund. Verkställande och kontrollerande organ är domkyrkorådet.» Kontraktet hänvisar som tidigare nämnts ej till KS 29/6 1945 eller KC 6/5 1949. Utformningen av kontrak-

⁵ Se 2 § a KS 29/6 1945. Även om stiftsnämnden i rent administrativrättslig mening inte är ett i alla avseenden helt statligt organ, råder inget tvivel om att nämnden i sitt handlande är bunden även av administrativa författningar.

⁶ SOU 1967: 46 s. 100 not 3.

tet går i huvudsak tillbaka på författningarna.⁷

Boställsordningens arrenderättsliga betydelse

En ecklesiastik boställsarrendators rättsställning skiljer sig från exv. en krono- eller universitetsarrendators däri att, medan specialförfattningen för de senare inte har någon civilrättslig verkan i förhållande till arrendatorn, läget vid boställsarrende är ett annat. De delar av boställsordningen som allttjämt kvarstår från 1932 års ursprungliga lydelse är otvivelaktigt att jämställa med civillag och binder därför såväl jordägare som arrendator. Annorlunda förhåller det sig med de i arrendesammanhang aktuella delar av författningen som år 1950 erhöll ändrad lydelse (21 §, 23 § st. 1, 25 §, 26 §, 28 § st. 1, 30 § mom. 1 st. 1, 2 mom., 3 mom. st. 1 och 31 §). – Här frågar man sig, om författningen är av endast administrativ karaktär eller om den möjligen kan jämställas med en kommunallag. Är den endast administrativ binder den ej vare sig arrendatorn eller jordägaren i den mån den senare företräds av pastoratet (jfr 2 § 1 mom. st. 2). Är 1950 års författningsändring att anse som kommunallag binder den otvivelaktigt jordägaren-pastoratet, som är att anse som en kommun; däremot binder den inte heller vid detta alternativ arrendatorn. Eftersom 1950 års ändringar skedde i samma ordning som gäller för antagande och ändring av kommunallag och då boställsordningen ej i något fall synes vara tillämplig på andra jordägare än kommuner, anser utredningen för sin del att boställsordningen i sin helhet är både i administrativ och civilrättslig mening bindande för jordägaren – upplåtaren.⁸ På grund av boställsordningens säregna författningsmässiga konstruktion skall boställsarrendatorns rättsställning medelst exempel ytterligare belysas.

För den publike arrendatorn är jordägaren städse anonym. Detta för inte sällan med sig att det för arrendatorn kan vara

svårt att komma till tals med jordägaren. Förhållandet, som också har sin motsvarighet vid bolagsarrenden, föranleder i och för sig inte några särskilda överväganden eller förslag. Svårigheterna är i allmänhet överkomliga, om, vilket är regeln, jordägarens befogenheter utåt sett fullgöres av en bestämmd myndighet eller annan *ställföreträdare*. (Att en förvaltningsmyndighets beslut exv. efter besvär av arrendatorn kan komma att ändras av en överordnad myndighet kan i och för sig inte betraktas som något avsteg från principen om ett enhetligt ställföreträderskap.) Däremot uppstår egenartade och svårbedömbara situationer, om ställföreträderskapet redan på det egentliga förvaltningsplanet är delat, särskilt om de olika organens befogenheter ej är klart åtskilda. Detta är förhållandet vid boställsarrende, där inte blott det kommunala organet *pastoratet* utan också det statliga kontrollorganet *boställsnämnden* samtidigt kan komma att i förhållande till arrendatorn fullgöra vad som ankommer på jordägaren. (Att liknande situationer kan inträffa också när det gäller exv. olika lokalkyrkors jord har berörts i närmast föregående avsnitt.)

Vid upplåtelse enligt boställsordningen skall pastoratet i allmänhet vara att anse som jordägare (2 § 1 mom. st. 2). Om ett av löneboställets »laga hus» under arrendetiden befinns vara behäftat med reparationsbrister, kan arrendatorn – under löpande arrendetid – åläggas att inom viss tid bota bristen (35 §). I och för sig är detta ej anmärkningsvärt, eftersom ett förbehåll i kontraktet av motsvarande innehåll är giltigt. Anmärkningsvärt är däremot att dylikt åläggande kan göras av *tillsynsmyndigheten* boställsnämnden. Huruvida åläggande

⁷ Jämlikt KS 17/11 1859 (nr 70 s. 1) och KK 16/9 1932 (nr 432) görs själva upplåtelsen av stiftsnämnden, som också bestämmer arrendevillkoren. Sammansättningen av domkyrkorådet (som ej är identiskt med kyrkorådet i Lunds domkyrkoförsamling) regleras av nämnda KS 17/11 1859 och ett Kungl. brev 19/1 1923.

⁸ Att kyrkomötet ej hörts torde för denna frågas bedömning sakna betydelse. Prawitz synes ej vilja tillerkänna 1950 års här berörda ändringar annan betydelse än som administrativ författning. Tidskrift för pastoratsförvaltning 1955 nr 5 s. 4. Jfr ovan s. 189.

dessutom kan göras av pastoratet saknar i förevarande sammanhang betydelse. Bakgrunden till införandet av en ordning med s. a. s. flera jordägare samtidigt verksamma har tidigare skildrats (s. 184). Från arrendatorsynpunkt är denna ordning inte tillfredsställande. Det skulle kunna tänkas att arrendatorn och pastoratet, med vilket arrendeavtalet ingåtts, är överens om att en byggnad, som arrendatorn ej har behov av, ej längre skall omfattas av arrendatorns underhållsansvar, varefter byggnaden lämnas att förfalla. Boställsnämnden anser emellertid att huset även i fortsättningen skall underhållas och ålägger arrendatorn att under arrendetiden reparera huset. Boställsnämndens åläggande äger civilrättslig verkan mot arrendatorn, men detta torde också gälla om tilläggsavtalet med pastoratet.⁹ Trots att fallet är konstruerat torde det tillräckligt tydligt ha visat det otillfredsställande i att på jordägarsidan olika organ äger samtidig kompetens. Rimligtvis bör de svårigheter, som man under tidernas lopp har haft att finna en effektiv ordning för den kyrkliga jordens förvaltning inte på sätt som här antytts gå ut över tredje man, i detta fallet arrendatorn.

Arrendelagens bestämmelser om *syn* gäller i regel utan nämnvärda begränsningar också vid de publika arrendena (jfr avsnitt 3 vid not 1 nedan). Synen, vars hållande enligt *arrendelagen* ej är obligatoriskt, har till syfte att genom ett opartiskt förfarande åstadkomma bevisning om arrendeställets skick exv. vid arrendatorns tillträde och avträde. För parternas avräkning vid arrendets upphörande är denna bevisning av avgörande betydelse. Synemännen tillsätts i första hand genom enhälligt beslut av jordägaren och arrendatorn. Är parterna ej ense utses synemännen av domaren. Lagen uppställer vissa kvalifikationskrav på synemännen i syfte att garantera ett opartiskt förfarande (11 § AL). Bl. a. skall de vara ojäviga.

Boställsordningen innehåller i fråga om synemännens tillsättande en avvikande bestämmelse, som äger ömsesidig civilrättslig verkan. Därom föreskrives: »Till- och av-

trädessyn så ock annan syn, varom förmäles i 2 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall å löneboställe verkställas av boställsnämndens tre ledamöter» (29 § p. 1). Av dessa utser länsstyrelsen två. En av dem skall vara jordbruksarrendator. För tjänstgöring som tredje ledamot utser varje pastorat inom nämndens tjänstgöringsområde en person. Denne är dock ej behörig inom det pastorat, som utsett honom (5 § boställsordningen).

Ingen av parterna har möjlighet att påkalla syn med synemän utsedda enligt arrendelagens principer. Någon motsvarighet till det indirekta inflytande på boställsnämndens — och därmed synemännens — sammansättning som finns på jordägarsidan finns ej för arrendatorn. Boställsnämnden har betydelsefulla funktioner i fråga om arrendeställets förvaltning. Den skall bl. a. bestämma villkoren för upplåtelsen (25 § 1 mom. boställsordningen). Nämnden skall därvid även beakta arrendatorns intressen. Trots att man uppenbart sökt ge nämnden en sammanstättning som skall garantera en objektiv behandling, kan dock syftet ej sägas ha blivit helt förverkligat. Obestriddigt är att sammansättningen som den framträder i författningen är till arrendatorns nackdel.¹⁰

⁹ Enligt ordalydelsen i 25 § mom. 2 boställsordningen ligger pastoratets och arrendatorns tilläggsavtal utanför pastoratets kompetensområde. Därmed är dock inte sagt att avtalet civilrättsligt sett är ogiltigt, ty *dels* kan 25 § mom. 2 tolkas som enbart en instruktion för pastoratet, *dels* tillhör bestämmelsen i fråga de år 1950 tillkomna delarna av boställsordningen som inte äger civillags karaktär.

¹⁰ Mot ledamot i boställsnämnd gäller — liksom för andra synemän — domarejäv; 39 § boställsordningen. Uppenbart är dock att författningen inte betraktar det förhållandet som jäv att boställsnämnden i sammanhanget är ett organ med vissa jordägarebefogenheter. — Enligt 1734 års lag skulle syn hållas av kronofogde eller länsman och två nämndemän. 1910 års boställsordning föreskrev att synen skulle göras av domare med nämnd, s. k. synerätt. — 29 § i 1932 års boställsordning tillkom på initiativ av sammanatta andra lag- och jordbruksutskottet. Någon särskild motivering anfördes inte, utl. 8 s. 12, 46; jfr NJA II 1933 s. 39. Vid 1950 års ändringar i boställsordningen föreslog RLF att 29 § boställsordningen skulle upphävas. Förslaget tillbakavisades under återopande av förvaltningens enhetlighet (prop. 1950: 209 s. 40, 56).

Vid vanliga arrenden är det giltigt att *avtala att syn ej skall hållas* eller att den skall ersättas av en värdering antingen av parterna själva eller av tillkallade privata värderingsmän. Det är också giltigt att vid en »vanlig» arrendesyn träffa avtal om att undanta hus eller andra delar av arrendestället från synen och därmed också från arrendatorns underhållsansvar (10 § st. 2, 12 § st. 4 AL). Detta är praktiska och mycket använda möjligheter. Det är sannolikt att de brukas också vid boställsarrenden. Inte heller finns det någon anledning till antagande att sådana överenskommelser inom boställsordningens område inte skulle kunna vara giltiga. Jfr dock nedan vid motiveringen till 8 kap. 10 § tredje stycket första punkten NyaJB. Om det skulle bli tvist om giltigheten av sådana överenskommelser, finns det dock en viss risk att de efter rättegång eller besvärprocess kommer att visa sig vara inte gällande. Görs överenskommelsen mellan pastoratet som jordägare och arrendatorn kan det hävdas att avtalet är behäftat med brist av den anledningen att det utgör en del av arrendevillkoren och därmed ligger utanför pastoratets behörighet (jfr not 9). En sådan risk kan förebyggas genom att även boställsnämnden godkänner avtalet. Bortsett från det från principiell synpunkt anmärkningsvärda i att arrendatorn därvid (vid överenskommelse under syn) i realiteten träffar avtal med synemännen, måste observeras att synemännen vid synetillfället inte utgör boställsnämnd; de är endast boställsnämndens ledamöter. Att under dessa förhållanden träffa ett i alla avseenden oantastligt avtal är måhända ej omöjligt, men det är givet att ett misstag lätt kan ske.¹¹

Oavsett om man uppfattar boställsnämnden som ett organ med vissa jordägarebefogenheter eller som ett statligt kontrollorgan för jordägaren-pastoratet, är det från principiell synpunkt givetvis inte tillfredställande att synen förrättas av boställsnämndens ledamöter. Att det är ledamöterna och inte nämnden som synar har för principfrågans bedömande ingen betydelse. En boställsarrendator bör i samma utsträck-

ning som andra ha rätt att *dels* få deltaga i valet av synemän, *dels* kräva att synen utförs av ojäviga synemän. Boställsordningens speciella syneförfarande bör därför inte tillåtas kvarstå i en reformerad arrendelagstiftning.

Rättvisligen skall tilläggas att några konkreta missförhållanden som följd av det hittillsvarande systemet inte kommit till utredningens kännedom. Tvärtom har det från flera håll omvitnats att »boställssynerna» ofta är välgjorda och att boställsnämndsledamöterna på grund av erfarenhet och kunnighet ofta lyckas bättre än andra att klara de svåra avgöranden som många gånger ifrågakommer vid en syn (jfr s. 320). Uttalandet innebär dock inte att utredningen avstår från kravet på ändring av den gällande ordningen.

Utredningen vill i detta sammanhang framhålla en annan punkt där boställsordningen företer en anmärkningsvärd brist på överensstämmelse med arrendelagen. Genom 1950 års ändring av boställsordningen gjordes 58–60 §§ arrendelagen tillämpliga på upplåtelse av ecklesiastikt löneboställe. Det har i det föregående framhållits att det är tveksamt vilken rent rättslig giltighet som skall tillerkännas den ifrågavarande författningsändringen. Bortsett därifrån visar det sig emellertid att författningens krav på bebyggelsens skick och omfattning – redan vid en läsning av själva lagtexten – inte är enhetligt utformade. Enligt 23 § boställsordningen åligger det pastoratet att utrusta arrendestället med *laga hus*. Vad därmed förstås framgår av 21 § boställsordningen och 2 kap. byggningsabalken. Denna del av allmänna lagen är i stort sett oförändrad sedan tillkomsten år 1734 och i hög grad otidsenlig. Enligt 2 §

¹¹ Prawitz (Ecklesiastik boställsordning, 1944, s. 90) hävdar att parterna vid boställsarrende på samma sätt som andra arrendeparter kan överenskomma att ej hålla syn och att parterna i detta avtal är arrendatorn och pastoratet. I fråga om det senare ledet av detta uttalande bör observeras den förändring i pastoratets befogenheter som skedde år 1950. Avtal att ej hålla syn kan med hänsyn till sina följder vara att anse som arrendevillkor. Enligt 25 § boställsordningen bestäms de numera av boställsnämnden.

1 mom. st. 2 och hänvisning i 26 § 1 mom. boställsordningen till 59 och 60 §§ arrendelagen har pastoratet skyldighet att bygga för jordbruket nödiga hus.¹² Även om skyldigheten att bygga laga hus i allmänhet torde avse förhållandet pastorat-tillsynsmyndigheten och skyldigheten att bygga nödiga hus förhållandet pastorat-arrendatorn, är boställsordningen här inte alldeles tydlig. Då sålunda i 22 § föreskrivs att i händelse av nyförvärv vissa byggnader skall »insynas såsom laga hus», är det inte uteslutet att bestämmelsen i fråga kan åberopas även av arrendatorn. Ett stöd härför finner man i den omständigheten att författningen såsom tidigare framgått ej låter pastoratet ensamt vara arrendatorns motpart (s. 201). Enligt 35 § äger också kontrollorganet boställsnämnden befogenhet att utan förmedling av pastoratet ålägga arrendatorn att reparera boställets laga hus.

Även om både begreppen laga hus och nödiga hus är i viss mån obestämda, är de dock ej identiska. De laga husen skall »städse anpassas efter löneboställets storlek och avkastningsförmåga». Något dylikt lönsambetskriterium finns ej i fråga om nödiga hus. Om arrendatorn kräver att jordägaren—pastoratet enligt 26 § 1 mom. boställsordningen skall förse arrendestället med ett hus som enligt arrendelagen är nödigt men alltför dyrbart för att rymmas inom beskrivningen för laga hus, kan pastoratet tänkas invända att det enligt 23 § boställsordningen inte är skyldigt att bygga mer än laga hus. Denna bristande överensstämmelse mellan boställsordningen och arrendelagen innebär risk för rättsosäkerhet och rättsförluster.¹³

Är arrendelagens dispositiva bestämmelser tvingade inom det publika arrendeområdet?

Vad som hittills i detta avsnitt sagts om boställsarrendatorns rättsställning har, bortsett från den sista anmärkningen, hänfört sig till de delar av författningen som äger ömsesidig civilrättslig verkan. När det gäller de delar av boställsordningen som tillkommit år 1950, utgår utredningen som

ovan framhållits från att de, om de ej inlagts i kontraktet, väl binder jordägaren men ej arrendatorn (jfr vid not 8). Häri-genom uppstår emellertid egendomliga situationer. Vid 1950 års reform av boställsordningen manifesterades för första gången i lagtext (kommunallag) en tankegång som tidigast påträffas hos 1932 års kronojordsutredning, nämligen att allt, vad »i övrigt» (dvs. utanför specialförfattningen) i allmänna lagen sägs om arrendators och jordägares förhållanden, inom det publika området skall gälla med tvingande verkan (jfr s. 185). Denna föreställning återfinns som motivuttalanden till KF 22/6 1934. En del spår därav påträffas även i själva författningen, exv. 31 §, jfr 2 och 45 §§.^{13a} Innehållet framträder dock här inte så tydligt som i KS 29/6 1945, där den ifrågasvarande principen införts i själva författningstexten (4 § 3 mom.). I KS 15/11 1945 finns den däremot inte, ehuru förslag därom förelåg vid författningens tillkomst (s. 187). Trots att det är samma tanke som varit relevant för författningsskrivarna (till KF 22/6 1934, KS 29/6 1945 och EBO), har den olikartade lagtekniska utformningen medfört att rättsläget för parterna erbjuder ett flertal varianter.

Det sagda skall till en början illustreras med avseende på *boställsarrende*. Om till den fastighet som ett vanligt arrendeställe utgör hör rätt till fiske eller jakt, tillkommer dylikt rätt även en arrendator (25 § fiskerättslagen: »det fiske som hör till jorden»; 7 § jaktlagen). Bestämmelserna är disposi-

¹² För denna skyldighet torde det i princip vara likgiltigt, om arrendatorn har det »stora» eller »lilla underhållet». Har han det stora underhållet kan det dock vara svårare för honom att bevisa att något vållande inte ligger honom till last; jfr 60 § st. 2 AL.

¹³ Anmärkningsvärt är att den äldre boställsordningens föreskrift om »laga hus» uteslöts därur år 1925 och ersattes med uttrycket »arrendatorns skyldighetshus». Motiveringen var att uttrycket laga hus »måste anses hava förlorat sitt berättigande, då fråga är om utarrenderat löneboställe». NJA II 1925 s. 512.

^{13a} Enligt Groth, Författningskännedom, Lärkurs för statens skogsskolor, 1958, s. 124, utgör den allmänna arrendelagens bestämmelser tvingande rätt i de delar där arrende-förhållandet inte regleras av KF 22/6 1934.

tiva. Är arrendet socialt, gäller emellertid till förmån för arrendatorn en tvingade rätt att få bedriva husbehovsfiske (63 § AL). I flertalet publika arrendeförfattningar har föreskrivits att jordägaren är oförhindrad att vid upplåtelsen undantaga exv. rätt till fiske eller jakt. Boställsordningen omtalar i sin författningstext ingen dylik möjlighet. Med hänsyn till lydelsen av den tidigare berörda 26 § 1 mom. boställsordningen äger jordägaren ej laglig möjlighet att utsluta arrendatorn från rätten till vare sig husbehovsfiske, annat fiske eller jakt. – Emellertid framgår av förarbetena att man velat tillerkänna jordägaren möjlighet att – låt vara i undantagsfall – beröva arrendatorn ej blott den generella fiskerätt som lönebostället kunde äga utan även rätten till husbehovsfiske. Sålunda uttalade *statsrådet Quensel* (i den speciella motiveringen till 26 § boställsordningen).¹⁴

Enligt boställsordningens gällande bestämmelser är boställsarrendator icke tillförsäkrad en dylik rätt till husbehovsfiske. Vid de omarbetningar av arrendebestämmelserna för kronoegendomar och ecklesiastika arrendegårdar, som vidtogos med anledning av 1943 års sociala arrendelagstiftning, ansågs en motsvarande rätt till husbehovsfiske icke böra införas för arrendator av dylik publik jord. En sådan husbehovsrätt synes mig icke heller vid den förevarande revisionen av boställsordningen böra tillförsäkras de ecklesiastika boställsarrendatorerna. Enligt mitt förmenande böra dock dessa arrendatorer, där så kan ske utan olägenhet, i arrendekontrakten tilläggas rätt till husbehovsfiske. Någon bestämmelse härom i boställsordningen anser jag dock knappast vara erforderlig.

Läget är här i hög grad förvirrat. Enligt författningstexten har arrendatorn fiskerätt och den kan ej avtalas bort i kontraktet, men enligt förarbetena skall författningen anses äga ett direkt motsatt innehåll.¹⁵ En kyrkolagsexpert har – med hänvisning till bl. a. 26 § 1 mom. boställsordningen – uttalat.

De föreskrifter, för vilka redogörelse nu lämnas, äro svåra att tolka och leda till mindre önskvärda konsekvenser. Tolkningssvårigheterna äro så betydande, att icke blott samtliga i handeln varande blanketter till arrendekontrakt strida mot lagens föreskrifter utan också de,

flesta, om ej alla arrendekontrakt, som slutits efter ikraftträdandet av 1950 års lagändring, äro olagliga i fler eller färre avseenden.¹⁶

Den motsättning mellan lag och motiv som här finns kan knappast lösas annorledes än genom lagstiftning.

Följderna av den växlande författningstekniska behandlingen av den tanke som ligger bakom 26 § 1 mom. boställsordningen visar sig tydligt i ett sådant fall som arrendatorns rätt till *ersättning för täckdikning* och liknande förbättringar. För alla slag av jordbruksarrenden gäller att arrendatorn har rätt till ersättning för täckdikning och vissa andra fristående förbättringar enligt 17 § arrendelagen. Om kontraktet säger att 17 § ej skall gälla, är ett sådant förbehåll giltigt vid vanliga arrenden men ej vid sociala. (Dispens kan dock meddelas.) Vid vanliga (privat-)arrenden är det regel att 17 § »skrivs bort» (jfr s. 349). Hur ställer sig läget om detsamma görs i kontraktet för en publik arrendator?

Frågan är lättast att besvara beträffande ett *universitetsarrende*. Där är förbehållet otvivelaktigt giltigt. – Är det i stället fråga om ett *kronoarrende* enligt KF 22/6 1934 är det sannolikt att arrendatorn inte genom rättegång kan åstadkomma någon ändring av kontraktet. Arrendatorn måste i så fall grunda sin talan på motivuttalanden, och det är ej sannolikt att domstolarna skulle låta dem väga tyngre än det skrivna avtalet.

¹⁴ Prop. 1950: 209 s. 61.

¹⁵ Prawitz har (Tidskrift för pastoratsförvaltning 1955 nr 3 s. 8, 1957 nr 2 s. 2, 1957 nr 5 s. 7) hävdats att hänvisningen i 26 § 1 mom. boställsordningen till allmän lag avser arrendelagen men ej exv. jakt- och fiskerättslagarna. Detta står emellertid i strid mot den innebörd av uttrycket allmän lag som blivit vedertagen och är därför knappast hållbart. — I rent yttre bemärkelse kan det synas finnas en skillnad mellan sådana dispositiva lagrum som utan synlig reservation ålägger jordägaren en skyldighet (exv. 17 § st. 1 AL) och sådana där skyldigheten finns endast »*där ej annat avtalats*» (7 § st. 2 JL). Någon principiell skillnad mellan dessa båda typer av civilrättsliga regler kan dock ej anses föreligga. Det är i båda fallen fråga om bestämmelser, vilka »*eljest skulle kunnat genom avtal sättas ur tillämpning*».

¹⁶ Prawitz i PM intagen i första tillfälliga utskottets betänkande nr 14 (s. 3) till 1957 års kyrkomöte.

Arrendatorn kan också försöka få ändring genom att anföra besvär över förvaltningsmyndighetens beslut att skriva bort förbättringsparagrafen. Föreligger ej speciella skäl för myndighetens beslut synes det sannolikt att arrendatorn kan få rättelse, om besvär anföres i anslutning till kontraktets upprättande. Väntar däremot arrendatorn med sina besvär till dess det blivit aktuellt för honom att utkräva ersättning, förefaller det vara mindre sannolikt att arrendatorn ens besvärsvägen kan få någon ändring till stånd.

Varieras nu fallet med den bortskrivna förbättringsrätten till att avse ett arrende, där *KS 29/6 1945* utan inskränkning är tillämplig blir läget till följd av författningens 4 § mom. 3 ett annat.¹⁷ Eftersom arrendatorns motpart här alltid torde vara det statliga organet stiftsnämnden, synes man vara berättigad att antaga att bestämmelsen även i en rättegång med framgång kan åbe-ropas av arrendatorn.

Avser upplåtelsen ett *boställsarrende* får med utredningens tidigare tolkning av 26 § 1 mom. boställsordningen arrendatorn sägas äga en även i rättegång realiserbar rätt att erhålla förbättringsersättning av jordägaren. För jordägaren finns här ej ens den möjlighet som vid socialt arrende står till buds, nämligen att efter dispens upphäva verkan av 17 § arrendelagen.

Vad här sagts om innebörden av 17 § arrendelagen äger – med enstaka smärre variationer – i stort sett tillämpning i fråga om alla dispositiva regler i lagen, i den mån inte i den speciella författningen lämnats särskilda föreskrifter för ett bestämt sakområde.

Tanken att arrendelagens dispositiva bestämmelser inom en betydelsefull del av den publika sektorn skall gälla med tvingande verkan har inte fått ett enhetligt uttryck i författningsmaterialet. Även om utgångspunkten sannolikt varit densamma, har den varierande utformningen medfört att rättsläget växlar, vilket för båda parter måste medföra risk för rättsosäkerhet. För jordägarens del leder det till konsekvenser

som kan binda hans handlingsfrihet på ett sätt som under förarbetena inte erhållit någon belysning och som med all sannolikhet ej varit avsedda. I vissa fall står författningstexten t. o. m. i strid mot vad som avsetts enligt motiven.

Principen att arrendelagens dispositiva bestämmelser generellt är av indispositiv verkan vid publika upplåtelser påträffas först hos 1932 års kronojordsutredning (se ovan s. 183). Denna har inte gjort någon närmare analys av vad en eventuell bestämmelse i ämnet skulle komma att innebära för parterna. Det är i stället sannolikt att uttalandet bygger på vad som yttrades av jordbruksministern år 1908 och av lagrådet år 1927 och som tidigare återgivits (s. 182 och 183). Dock får det anses vara uteslutet att avsikten i någotdera av de sistnämnda fallen varit att uttalandet skulle ges en så vid innebörd. I fråga om 1908 års uttalande råder härvidlag ej minsta tvekan. Vad 1927 års yttrande beträffar har lagrådet med all sannolikhet endast velat understryka vad som i viss mån sagts redan år 1907 (s. 182), nämligen att bestämmelser av tvingande och/eller social karaktär bör ges tillämpning även gentemot det allmänna. Av arrendelagens dispositiva regler kan några sägas äga ett socialt syfte (exv. 17 §), medan andra inte visar minsta spår av sociala ambitioner (exv. 5 § och 6 § st. 2). Att låta *alla* dessa bestämmelser utan åtskillnad bli tvingande framstår vid närmare eftertanke som mindre välbetänkt. Det är dessutom inkonsekvent eftersom tendensen på det publika området eljest ingalunda varit den att bestämmelser med »socialt» innehåll genomgående gjorts tillämpliga inom det publika området.

3. Den publika arrendelagstiftningens anknytning till allmänna lagen ytterligare belyst

Även om den publika arrendelagstiftningen – nu och i framtiden – inte till någon del skulle äga självständig civilrättslig betydelse, måste man dock beakta att sådan

¹⁷ Utredningen har läst 15 § *KS 29/6 1945* så att den i och för sig inte hindrar att 17 § *AL* skrivs bort.

betydelse i en stor del av fallen, sannolikt de flesta, ändå åstadkommes därigenom att kontrakten hänvisar till specialförfattningarna. För den enskilde arrendatorn får därför specialförfattningen i praktiken samma innebörd som om den vore allmän (och tvingande) lag. Trots att författningarnas innehåll då reduceras till avtalsplanet saknar det för den skull ej intresse från allmän synpunkt. Den som överväger att ta ett publikt arrende har i praktiken små möjligheter att vid förhandlingar med jordägarens representanter erhålla villkor som avviker från innehållet i specialförfattningarna. Vad de publika jordägarna gör eller tillåter sig blir ej sällan normerande även på den privata sektorn. De publika jordägarnas åtgärder och förvaltning är också föremål för offentlighet och kontroll, vilket gör det naturligt att specialförfattningarna granskas också från denna synpunkt.

I de publika arrendeförfattningar som tillkom i anslutning till 1907 års lagstiftning, exv. KF 4/6 1908, är det tydligt att man sökte anpassa författningstexten till den nya lagen men också att specialförfattningarna är av instruktionskaraktär (s. 182). Vid den anpassning till den förändrade arrendelagen som därefter vid skilda tillfällen skett har man också i allt väsentligt bibehållit denna karaktär hos specialförfattningarna. Undantag måste här dock göras för lagen 12/4 1946 och delar av exv. KF 22/6 1934 och boställsordningen.

De publika arrendeförfattningarna, särskilt de administrativa, är – med undantag för lagen 12/4 1946 – ej uppbyggda som lagar. Författningarnas språk präglas icke av den strävan mot exakthet och bestämdhet som är önskvärda beträffande en lag. Vidare bär författningarna särskilt i en mängd smådetaljer i hög grad prägel av att vara författade av jordägaren. Arrendatorn framstår inte som rättslös men som hårt efterhållen. Den anda som talar ur författningarna är inte sällan det gamla husbondeväldets.

I följande kapitel skall – i samband med motiveringen till de särskilda lagrum-

men – de publika stadgandena närmare redovisas. Utredningen vill emellertid redan i detta sammanhang framdraga ytterligare några exempel på de mindre tidsenliga lösningar – inte alltid till jordägarens fördel – som även efter den angivna anpassningen till 1943 års reform möter i de publika författningarna.

Arrendatorns rätt till *ersättning för fristående förbättringar* (enligt 17 § AL) är vid upplåtelse enligt KF 22/6 1934 på grund av motivuttalanden i allmänhet tillförsäkrad arrendatorn. Emellertid har värdet av denna förmån till en del eliminerats genom att det belopp som jordägaren enligt 17 § arrendelagen skall erlägga kontant till arrendatorn, när förbättringsarbetet är färdigt, vid arrende av kronodomän i stället skall gå i avräkning på arrendatorns framtida arrendebetalingar (19 § KF 22/6 1934, jfr dock 41 §).

Ett annat exempel på inte tillfredsställande lösningar återfinns i 28 § KF 22/6 1934, som föreskriver att i kontraktet skall intagas förbehåll om att *kostnaden för gemensam av- och tillträdessyn* skall betalas av av- och tillträddaren till hälften vardera. Bestämmelsen skall jämföras med 12 § sista stycket arrendelagen som föreskriver att jordägaren och arrendatorn gemensamt skall vidkännas kostnaden för synen. Lagens regel är tvingande vid sociala arrenden, eljest icke. Vid utgången av en tioårig arrendeperiod brukar kronan som jordägare vanligen föranstalta om syn, oavsett om den sittande arrendatorn skall flytta eller sitta kvar under en ny period. I det senare fallet blir han att anse som såväl avträdare som tillträddare och kommer därför i enlighet med 28 § KF 22/6 1934 att ensam få betala hela synekostnaden. Bestämmelsen gäller även vid kronans skogsjordbruk.¹ Prawitz (Ecklesiastik boställsordning, 1944, s. 91) hävdar – utan stöd av lag – att jordägaren – pas-

¹ Den alltjämt gällande KS 17/11 1859 för Lunds domkyrkas egendom föreskriver att kostnaderna för av- och tillträdessyner skall betalas av *tillträddaren* (SFS nr 70 s. 1 § 19 mom. 12). Enligt företett kontraktsformulär för dessa utarrenderingar skall tillträddaren och avträdaren betala halva synekostnaden var.

toratet vid gemensam av- och tillträdessyn torde vara berättigad att uttaga hälften av kostnaden av vardera arrendatorn. Enligt denna princip har de kontraktsblanketter utformats som begagnas av Svenska pastoratens riksförbund för ecklesiastika löneboställen samt av stiftsnämnden i Lund för upplåtelse av ecklesiastik arrendegård och lokalkyrkas egendom². I och för sig är det inte ogiltigt att vid ett privat arrendeförhållande – utanför den sociala sektorn – överenskomma att arrendatorn ensam och alltid skall svara för samtliga synekostnader. Sådana förbehåll är emellertid ovanliga. Utredningen har för sin del inte påträffat något. För samtliga de olika (icke publika) kontraktsformulär som kommit utredningen tillhanda gäller lagens regel om synekostnadens fördelning.³

De publika författningarna ger emellertid också exempel på ålderdomliga bestämmelser som ger den publike arrendatorn förmåner som han i privata arrendeförhållanden som regel inte har. Som exempel kan nämnas den tidigare i annat sammanhang omtalade 21 § KF 22/6 1934, som om annat ej avtalats tillerkänner arrendatorn rätt till *avkastning från allmänningar och samfälligheter*. Bestämmelsen är en kvarleva från den tid, då hemmanens skog inte så allmänt som nu undantogs från utarrenderingen och då gårdarnas värde även i skogrika trakter huvudsakligen låg i åker och äng. Allmänningarnas utnyttjande var då vanligen begränsat till delägarnas husbehov. Den ifrågavarande föreskriften återfinns i äldre författningar, så exv. i KK 10/11 1882 (12 mom.) i samma ämne. Det är emellertid att märka att det vid denna tid var vanligt att arrendatorer och landbor också svarade för de grundskatter och »allmänna besvär» som vilade på fastigheten.⁴ Genom den år 1907 tillkomna arrendelagen föreskrevs att arrendatorn – med vissa undantag – skulle svara för »all skatt och annan allmän tunga, som för fastigheten utgår och enligt lag åligger jordägaren» (23 §). Eftersom det därefter blev överflödigt att i domämförfattningarna ha en särskild bestämmelse i ämnet, inflöt

ingen sådan i 1908 och 1934 års författningar. År 1943 gjordes den ändringen i arrendelagen att jordägaren skulle svara för fastighetsskatten. Bestämmelsen gjordes tvingande för alla typer av jordbruksarrenden, således även för kronans upplåtelser.

Arrendatorns rätt till avkastning från allmänningar och dylikt framstod som naturlig så länge han också hade att svara för de förpliktelser som åvilade fastigheten (således ej bara arrendestället). När dessa förpliktelser numera för arrendatorns del fallit bort framstår avkastningsrätten som tämligen omotiverad. I kontrakten torde den vanligen skrivas bort, varför den för arrendatorerna torde ha mycket liten praktisk betydelse.

4. Fördelar och nackdelar med en specialreglering

Systemet med administrativa och andra specialförfattningar, som på vissa punkter kompletterar arrendelagen, har starkt kritiserats av remissmyndigheterna och andra som uttalat sig i frågan. Särskilt har anmärkts att bestämmelserna blivit oenhetliga och svårtolkade. Det kan emellertid inte bestridas att vissa av de lösningar som givits i särskilda författningar, framstår som ändamålsenliga. För att belysa fördelar och nackdelar av olika lösningar har i detta avsnitt skett en sammanställning av bestämmelser som för arrendeparterna är av central betydelse.

Minimitid

En central punkt i arrenderätten utgör bestämmelserna om minsta tid för upplå-

² En av stiftsnämnden i Lund tillhandahållen blankett för upplåtelse av ecklesiastiskt boställe föreskriver ingen avvikelse från arrendelagen i fråga om synekostnaden.

³ I samband med resor och korrespondens har till utredningen överlämnats 41 st. olika arrendekontrakt eller formulär till sådana. Flera av kontraktsformulären har en mycket vidsträckt användning. Utredningen beräknar att minst hälften av alla egentliga arrendegårdar i landet upplåts med stöd av någon av de studerade 41 kontrakstyperna. Av dessa avser 11 vanliga arrenden, 16 sociala arrenden och 14 publika arrenden.

⁴ Jfr 24 mom. KK 10/11 1882 o. § 19 mom. 7 o. 8 KS 17/11 1859.

telsen. För alla slag av jordbruksarrenden gäller att arrendetiden skall vara bestämd (1 § AL). Upplåtelse »tills vidare» är således ej giltig. Vid sociala arrenden får den bestämda tiden ej sättas kortare än fem år. För »sociala kommunala» arrenden enligt lagen 12/4 1946 gäller dock en minsta tid av endast ett år. Vid vanliga arrenden finns ingen bestämmelse om minimetid (endast att tiden skall vara bestämd). Vad här sagts om vanliga arrenden gäller även vid publika. Emellertid innehåller de publika arrendeförfattningarna föreskrifter om att arrendetiden för kronodomän, akademihemman, löneboställe och ecklesiastik arrendegård skall vara minst tio år. För kronans skogsjordbruk skall tiden vara minst fem år. Dessa frister (10 resp. 5 år) är emellertid ej ovillkorliga utan är endast utformade som en rekommendation eller instruktion för den beslutande förvaltningsmyndigheten. Sålunda föreskriver boställsordningen: »Upplåtelse av löneboställe på arrende skall, där ej särskilda omständigheter annat föranleda, ske på tio år i sänder» (27 §). I sak överensstämmande föreskrifter återfinns i de övriga berörda författningarna.¹ Innebörden av de publika författningarnas bestämmelser på denna för arrendatorns rättsställning så centrala punkt är att parterna här har full avtalsfrihet blott arrendetiden inte görs obestämd. Om arrendeavtal ingås för exv. ett år, torde arrendatorn endast i det fall upplåtelsen sorterar under boställsordningen, vilken i denna del får anses vara av civillags karaktär, vid domstol kunna kräva att tiden sätts till tio år. Hans utsikter att vinna framgång med en dylik talan torde dock vara små, eftersom det i regel inte torde vara svårt för jordägaren att påvisa att det förelegat »särskilda omständigheter» för en avvikelse från rekommendationen. När det gäller övriga berörda typer av upplåtelser, torde det vara utsiktslöst att i *rättegång* åstadkomma ändring av ett ingånget avtal. Domstolen torde i regel komma att bedöma saken så, att den administrativa författningen inte kan ges företräde framför det i laga ordning ingångna avtalet. Om frågan i stället

aktualiseras i administrativ besvärsväg, torde en arrendator ha utsikt till ändring, om den i första instans beslutande myndigheten utan särskilda skäl bestämt tiden kortare än tio år (resp. fem år vid skogsjordbruk).

De facto dominerar tioårsupplåtelseerna bland de publika arrendena (undantag: skogsjordbruk och kommunala arrenden), medan femårsupplåtelser är de vanligaste på den enskilda sektorn. Av löneboställena är 15 procent upplåtna på kortare tid än tio år (jfr s. 266). Eftersom tioåriga arrendetider får anses på det hela taget vara bättre för arrendatorn än femåriga, kan man här konstatera att de publika arrendatorerna (av kronodomäner, akademihemman, löneboställen och ecklesiastiska arrendegårdar) rent faktiskt har en bättre ställning än arrendatorerna inom den enskilda sektorn. I fråga om det *legala* skyddet är de emellertid på denna punkt sämre ställda än sociala arrendatorer och jämställda med vanliga jordbruksarrendatorer.

Med utredningens förslag kommer upplåtelser av typen arbetarboställe och skogsjordbruk att i betydande utsträckning föras över från arrendelagen till hyreslagen. I övrigt föreslår utredningen (10 kap. 2 § Nya JB) att minimitiden för gårdsarrenden skall vara fem år. Från denna regel bör undantag inte göras vid publika arrenden. Den publike gårdsarrendatorn har i och för sig ett lika stort anspråk på en bestämd ej alltför kort minimetid som en arrendator av enskild jord. Föreligger undantagsvis särskilda omständigheter för att jordägaren tidigare än eljest skall kunna disponera över marken, får det anses vara riktigt att den publike jordägaren likaväl som den enskilde får utverka dispens härom hos arrendenämnden. Endast för vissa kommunala arrenden anser utredningen läget vara sådant att särskilda undantagsregler från kravet på fem års arrendetid är motiverade.

Emellertid återstår frågan hur de publika författningarnas principiella rekommendation om minst tio års arrendetid för framtiden skall behandlas. Tar man bort före-

¹ KF 22/6 1934 7 och 34 §§, KS 29/6 1945 5 § 1 mom. st. 1, KS 15/11 1945 5 §.

skrifterna härom är det inte uteslutet att en del jordägare som nu tillämpar tioårs-upplåtelser övergår till femårsupplåtelser, vilket skulle vara att anse som en klar försämring av läget. Att överflytta de nuvarande rekommendationerna om tioårsperioder till arrendelagen bör ej ske, eftersom stadganden av denna typ ej har sin plats i den allmänna lagen. Däremot är det av klart positivt värde att också i framtiden bestämmelser härom finns i instruktionen för förvaltningsmyndigheterna.

Optionsrätt

På besittningsskyddets område måste de publika jordägarna betraktas som föregångsmän. Redan i författningar från mitten av 1700-talet påträffas de första bestämmelserna om optionsrätt för den publika jordens brukare.² Tidigare har skildrats hur de publika arrendatorernas optionsrätt steg för steg utvidgats till nya grupper. I dag har det övervägande flertalet av de publika arrendatorer, vars upplåtelser regleras av speciella författningar, optionsrätt. Emellertid har det vid reformerna inte så mycket varit fråga om en förbättring i själva besittningsskyddet utan i stället om en utvidgning av den speciella publika optionsrätten till nya grupper av arrendatorer. (En särställning intar här, som strax skall beröras, de kommunala arrendena.) År 1943 införde man optionsrätt också inom den privata arrendesektorn. Uppskattningsvis omkring hälften av den enskilda jordens arrendatorer tillerkändes då optionsrätt. Denna *legala optionsrätt* är, särskilt från arrendatorssynpunkt, till sin rättsliga konstruktion otvivelaktigt bättre än den som de publika arrendatorerna kan stödja sig på; inte blott därigenom att rätten i det förra fallet grundar sig på lag och i det senare i regel på en administrativ författning utan också därigenom att den publika optionsrätten förutsätter hembud från *jordägarrens* sida, medan den legala optionsrätten gäller så länge ingen av parterna tar initiativet till avbrott. Vid avbrott eller ändring av villkoren vid ett med optionsrätt för-

bundet privat arrende föreskriver lagen bestämda tämligen långa »uppsägningstider», medan motsvarighet härtill i stort sett saknas på den publika sidan. En fördel – sedd från arrendatorns synpunkt – har dock alltjämt den *publika optionsrätten* i det att den ej känner några arealgränser. Den publika optionsrätten gäller sålunda även för de ej så få publika arrendatorer som innehar mer än 50 hektar odlad jord.

För *de kommunala arrendena* enligt lagen 12/4 1946 gäller som tidigare nämnts en ordning som i stort sett överensstämmer med vad som gäller vid privata arrenden. Optionsrätten gäller således här för gårdar upp till 50 hektar.

Om man nu som utredningen föreslår gör optionsrätten oberoende av arealen och låter alla arrendatorer av egentliga gårdar erhålla optionsrätt, bortfaller på denna punkt behovet av en särskild reglering på det publika området. Om man inför den legala optionsrätten på den publika sektorn, får man fördelen av inte blott en enhetlig reglering utan också att de publika arrendatorerna får sin rättsställning väsentligt stärkt.

Ansvar för byggnaderna

Vad här sagts om besittningsskyddet äger i sin mån även tillämpning inom ett annat mycket centralt avsnitt av arrenderätten, nämligen ansvaret för byggnaderna. Tidigare än på den privata sektorn har man på den publika sidan infört byggnadsskyldighet för jordägaren. Bortsett från detaljer gäller f. n. för de publika arrendena (enligt KF 22/6 1934, KS 29/6 1945, KC 6/5 1949, KS 15/11 1945 och boställsordningen), att jordägaren svarar för att arrendestället vid arrendatorns tillträde är försett med erforderliga hus, att arrendator svarar för normala reparationer (»stora underhållet») och att jordägaren under arrendetiden svarar för sådan ny- och ombyggnad som utan att arrendatorn varit försumlig visar sig nöd-

² Prawitz, Svensk lantmäteritidskrift 1948 s. 340.

vändig.³ – Vid vanliga arrenden på jord i enskild ägo har arrendatorn i första hand det stora underhållet. Däremot har jordägaren (med några undantag) inte vare sig vid tillträdet eller senare något ansvar för byggnadernas skick. Arrendatorns ansvar kan där rent faktiskt komma att (utöver underhållet) omfatta också byggnadsskyldighet. Vid sociala arrenden har arrendatorn det lilla underhållet. Jordägaren har där byggnadsskyldighet både vid tillträdet och under arrendetiden och svarar dessutom för större reparationer.

Utredningens förslag innebär att man här får en enhetlig ordning för alla typer av arrenden. Arrendatorn skall ha det stora underhållet. Jordägaren skall ha byggnadsskyldigheten i den mån sådan, trots arrendatorns lagenliga fullgörande av sin del av byggnadsansvaret, aktualiseras. Förslaget innebär inte blott att skillnaden mellan sociala och vanliga arrenden på denna punkt upphör. Det innebär också att den allmänna lagen här anpassar sig till den ordning som är vanligast vid publika arrenden. Genomföres förslaget bortfaller även här ett viktigt motiv för bibehållande av särskild lagstiftning för de publika arrendena.

Allmänt

Vid olika tillfällen, särskilt efter tillkomsten av 1943 års lagstiftning, har rests krav på att avskaffa den publika arrendelagstiftningen och låta arrendelagen ensam och i första hand då dess sociala del bli tillämplig inom hela den publika sektorn. Att förverkliga ett sådant krav kan till synes vara en enkel och bra metod att komma till rätta med problemet med de många specialförfattningarna. Emellertid vill utredningen inte alldeles reservationslöst ansluta sig till denna linje. Man måste nämligen beakta att förekomsten av ett författningskomplex av det slag det här gäller – såsom den föregående framställningen har visat – inrymmer också klart positiva inslag.

Man kan göra tankeexperimentet att allt vad särskild publik arrendelagstiftning he-

ter avskaffades. Arrendeförhållandena skulle då regleras enbart av lagen och kontrakten. Erfarenheten visar att arrendekontrakten i stor utsträckning utformas enligt standardiserade och av jordägarna uppsatta formulär, ofta mycket detaljerade. Detta gäller också om de publika arrendena. Oavsett hur man förfar med specialförfattningarna kommer detta bruk sannolikt att fortfara. Upphäves specialförfattningarna är det sannolikt att en stor del av deras innehåll kommer att överflyttas till kontrakten. Från synpunkten av reda och enhetlighet i tillämpningen får det anses vara bättre att åtminstone huvudpunkterna i rättsförhållandet – i den mån det ej regleras av lag – är bestämt genom en i författningssamlingen intagen instruktion än enbart i kontraktsformulär. Genom att bibehålla systemet med specialförfattningar finns större möjligheter till insyn och kontroll från allmänhetens, särskilt då arrendatorernas, sida än om specialförfattningarna ej funnes. Det är således inte i första hand själva systemet med specialförfattningar som sådant som man har anledning att kritisera utan i stället att dessa författningar i sin hittillsvarande skepnad företer en ofullständig eller bristfällig anknytning till arrendelagen både i dess nu gällande och av utredningen föreslagna lydelse samt dessutom på många punkter innehåller till synes opåkallade skiljaktigheter sinsemellan.

5. Sammanfattning av läget. Mål och medel

Den närmast föregående samlingen av från den publika arrendelagstiftningen hämtade exempel på bristande eller bristfällig anslutning till själva lagen kan lätt göras längre.

³ Vid kronans skogsjordbruk svarar arrendatorn endast för mindre reparationer (»lilla underhållet»); 38 o. 40 §§ KF 22/6 1934, jfr 59—60 §§ AL. Vid arrende av löneboställe enligt boställsordningen föreligger avtalsfrihet i frågan om det stora eller lilla underhållet. En undersökning (jfr s. 266) har dock visat att ca 52 procent av dessa arrendatorer har det stora underhållet. Det lilla underhållet dominerar i sådana delar av landet där förutsättningarna för jordbruk vanligen är mindre goda. Eljest är fördelningen ganska nyckfull.

En mera systematisk redogörelse för relevanta delar av författningarnas innehåll följer i nästa kapitel. Vissa karakteristiska egenskaper hos specialförfattningarna torde emellertid redan av det hittills sagda ha framträtt tämligen tydligt.

Den anpassning till den allmänna lagen, närmast arrendelagen, som hittills i etapper skett med specialförfattningarna har ej varit utan värde. Tillvägagångssättet har emellertid varit ofullständigt och i väsentliga avseenden bristfälligt. Slutresultatet har blivit att de publika arrendeförfattningarna är svåröverskådliga, svårtolkade och oklara. Till en del kan svårigheterna bemästras genom expertutredningar och arkivundersökningar. Redan det förhållandet att detta ofta måste ske är naturligtvis inte tillfredställande. Värre är dock att i många fall oklarheten är bestående. Ett klarläggande kan då ej ske annorledes än genom tillkomsten av ny författning.

Betydelsen av tydliga och enkla regler är självklar. Brister i detta avseende får emellertid just i arrendesammanhang en alldeles påtaglig effekt genom det speciella sätt för bevisning som syneinstitutet innebär. Synen kommer enligt förslaget att finnas kvar i arrendelagen. För synemännen är det alltid nödvändigt att äga vetskap om parternas rättsförhållande. Är det dunkelt eller svårtillgängligt påverkas utgången av synen. Resultatet kan bli rättsförluster för en eller båda parter.

I flera fall står specialförfattningarnas innehåll, även om det i och för sig är fullt tydligt, ej i god överensstämmelse med arrendelagens allmänna grunder. Ibland leder författningarna till materiellt sett otillfredsställande resultat. Inslag av denna art bör i båda parter intresse avlägsnas.

Som ett obestriddigt missförhållande framstår det förhållandet att specialförfattningarna utåt sett tillerkänner arrendatorerna optionsrätt och förmånen av generell tvingande lagregler (det sistnämnda förhållandet gäller ej KS 15/11 1945), samtidigt som förmånerna vid närmare granskning framstår som tämligen haltlösa. Även om den publika optionsrätten inte är helt beroende

av jordägarens (dvs. förvaltningsmyndighetens) eget bestämmande är dock värdet av denna rätt tämligen begränsat främst därför att författningarna saknar föreskrifter om opartisk prövning av de fortsatta villkoren och om frister för lämnande av hembud om fortsatt arrende. Ett realiserande av innehållet i den angivna tvingande ordningen torde för ett stort antal fall ej vara i praktiken möjligt och framstår under alla förhållanden såsom någonting tämligen osäkert.

I andra och inte så få fall är specialförfattningarnas bestämmelser föråldrade, något som ibland är till fördel för jordägaren och ibland för arrendatorn men under alla förhållanden inte är rationellt. Specialförfattningarna går i många fall in på detaljer på ett sätt som, utan att stärka arrendatorns rätt, i onödan får anses binda förvaltningsmyndigheten. I inte så få fall visar det sig att en mångordig bestämmelse i en specialförfattning ej är annat än en omskrivning av den mera koncentrerade lagtexten.

Det skäl som tidigare kan ha funnits att av hänsyn till det allmännas beroende av inkomsterna från den utarrenderade publika jorden för denna utarrendering ha särskilda civilrättsliga regler föreligger ej längre. Den samhällseliga verksamheten har under det sista halvseket vuxit så oerhört i omfattning att inkomsterna från den av samhället ägda jorden kommit att få en helt underordnad betydelse. Samtidigt har den uppfattningen vuxit sig allt starkare att staten och andra samhällets organ i sina civilrättsliga förhållanden till medborgarna bör ålägga sig att följa samma regler som eljest gäller inom privaträtten.

Den utredningen anförtrodda uppgiften att överse den publika arrendelagstiftningen och i möjligaste mån anpassa den efter arrendelagens sociala bestämmelser låter sig på ett naturligt sätt uppdelas i två skilda avsnitt. Denna uppdelning sammanhänger med tillämpningsområdet för tvingande bestämmelser i den framtida arrendelagen.

Utredningen föreslår att den hittillsvarande sociala arrendelagstiftningen utbyts mot

mindre stela regler med en i viss mån vidare tillämpning. Kort uttryckt innebär ändringen att denna del av arrendelagen skall gälla endast *arrendegårdar* men å andra sidan gälla för alla sådana och således oberoende av vem som äger jorden. Optionsrätten så som den nu gäller vid socialt arrende bör i sina huvuddrag bestå och gälla för alla arrendatorer av egentliga arrendegårdar. Däremot bör en liberalisering i förhållande till vad som nu gäller vid sociala arrenden ske av jordägarens ansvar för arrendeställets hus. Vad som sålunda och i övrigt kommer i stället för den hittillsvarande sociala delen av arrendelagen bör också vara av tvingande verkan ehuru med möjlighet till dispens i stort sett enligt vad som nu gäller. Vad utredningen finner mest värdefullt i de publika författningarna (t. ex. den allmänt tillämpade – ehuru formellt bristfälliga – optionsrätten, jordägarens ansvar för nybyggnad, möjligheten till indexreglering av legan och därmed längre arrendetider, byggnadsskyldighetens samband med en framtidsplanering och åtskilligt annat) överföres till lagen. Medan optionsrätten begränsas till gårdsarrendena, kommer övriga här nämnda inslag att få giltighet för alla slag av jordbruksarrende. På grund härav och då *dels* de föreslagna reglerna får en betydligt mera generell tillämpning än den hittillsvarande sociala arrendelagstiftningen, *dels* det ända sedan den nuvarande arrendelagens tillkomst år 1907 varit en principiell utgångspunkt att de tvingande reglerna skall gälla också gentemot de publika jordägarna, anser utredningen det följderiktigt och även i övrigt lämpligt att de nya bestämmelserna om gårdsarrende, liksom överhuvudtaget tvingande bestämmelser, får gälla inom det publika området i samma utsträckning som i fråga om enskildas arrenden. Vad specialförfattningarna innehåller i dessa ämnen bör enligt utredningens mening upphävas, oavsett om det skulle vara tillämpligt på gårdsarrende eller inte. Bestämmelserna är nämligen i sig själva otidsenliga och skulle om de fick kvarstå ha mycket begränsad betydelse utanför gårdsarrendenas område.

Det skall inte bestridas att härigenom, framför allt genom de legala optionsrättsreglerna, för jordägaren uppstår en viss bundenhet, som kan vara till nackdel om marken skall användas till annat ändamål. Jordägarens intresse därvidlag tillgodoses i första hand genom rätten att bryta optionen och genom möjligheten till dispens. Lagbestämmelserna härom görs i förslaget mera tidsenliga. Att därutöver tillgodose jordägarintresset, som visserligen i dessa fall ofta sammanfaller med samhällsintresset, kan man enligt utredningens mening ej göra utan att arrendatorns rättsskydd framstår som illusoriskt. Endast i fråga om vissa kommunala arrenden anser utredningen att det med hänsyn till de borgerliga primärkommunernas ökade ansvar för bebyggelseplanering och bostadsbebyggelse är erforderligt med undantagsbestämmelser.

Aterstår så frågan hur man skall förfara med resterande delar av specialförfattningarna. Det är här fråga om *dels* rena förvaltningsinstruktioner, *dels* bestämmelser som äger arrenderättslig betydelse antingen i och för sig eller genom hänvisning i kontrakt. Exempel på rena instruktioner är i KF 22/6 1934: 8 och 35 §§, som beskriver den rutin som skall föregå domänstyrelsens beslut om fastställande av arrendavgift, 11 §, som bestämmer i vilka fall arrendatorn skall ställa borgen, och 33 §, som säger att domänstyrelsens befogenheter i vissa fall kan delegeras till tjänsteman inom domänverket. Arrendelagsutredningen anser det ligga utanför såväl sin formella som sin sakliga kompetens att föreslå några ändringar när det gäller dessa rena instruktionsbestämmelser. Att den föreslagna arrendereformen här kommer att medföra behov av vissa ändringar är dock sannolikt. Utredningen vill endast peka på det förhållandet att arrendenämndernas (och i vissa fall domstolarnas) befogenhet att bestämma villkoren för ett genom optionsrätt förlängt arrende torde komma att medföra att den nuvarande administrativa rutinen i samband med arrendevillkorens fastställande vid olika publika arrenden kan i väsent-

lig mån förenklas.

Efter denna genomgång återstår i de publika arrendeförfattningarna ett inte ringa antal bestämmelser som antingen i sig själva eller genom hänvisning till kontrakt har eller kan ha direkt civilrättslig betydelse för rättsförhållandet jordägare-arrendator. Det är fråga om bestämmelser som inte står i strid mot någon tvingande regel i allmänna lagen men heller inte är av instruktionskaraktär. En del av dessa bestämmelser (exv. 19 § KF 22/6 1934) är sådana att de efter genomförandet av utredningens förslag i övrigt kommer att mer eller mindre hänga i luften. Andra (exv. 28 § KF 22/6 1934) är sådana att de måste sägas strida mot lagens anda. Generellt torde om många av dessa bestämmelser, vilka självständigt eller genom kontrakten har civilrättslig betydelse, gälla att de efter den här föreslagna reformen blir antingen överflödiga eller i högre eller mindre grad kommer att stå i strid mot lagens anda eller bokstav.

6. Utredningens förslag

Den »publika» delen av arrendereformen bör enligt utredningens mening omfatta följande *huvudpunkter*: 1. Lagens *tvingande* bestämmelser bör ges full tillämplighet även i de fall jorden ägs av publika jordägare. Endast när jorden ägs av stad, köping eller landskommun bör vissa undantag göras. 2. Lagens *dispositiva* bestämmelser bör ej ges annat innehåll på det publika området än eljest. Det bör således vara möjligt att undanta dessa bestämmelser vid publika arrenden i samma utsträckning som hittills kunnat ske vid privata. 3. Inom området för Kungl. Maj:ts *administrativa* lagstiftningsmakt bör – skilt från instruktioner till förvaltningsmyndigheterna – utfärdas bestämmelser avsedda att efter hänvisning i de enskilda arrendeavtalen komplettera lagens dispositiva bestämmelser. Även om grunden för rättsförhållandet också vid ett publikt arrende formellt sett är det civilrättsliga avtalet, har dock rättsförhållandet reellt sett hittills i ej ringa mån burit prägeln av myndighetsutövning. Det är utredningens öns-

kan att i möjligaste mån avlägsna inslag av sådan art.

Genomförs detta program samtidigt med de ändringar i arrendelagstiftningen i övrigt som utredningen föreslår, blir innebörden av nyheterna i de tre nyss angivna huvudpunkterna vad de publika arrendena beträffar i huvudsak följande.

1. Den optionsrätt som nu finns för flertalet publika arrenden förvandlas, när det gäller gårdsarrenden, från en huvudsakligen administrativ till en legal besittningsrätt. Publika gårdsarrendatorer som f. n. saknar optionsrätt – t. ex. under lantbruksnämndernas eller försvarets förvaltningsområden – får också optionsrätt. Däremot upphör den optionsrätt som nu i en del fall finns för publika sidoarrenden. – Frågor om underhåll, byggnadsskyldighet och syn ordnas enhetligt för alla slag av jordbruksarrenden. Eftersom de föreslagna förändringarna i sistnämnda avseende i stort sett överensstämmer med vad som redan nu gäller eller tillämpas för de viktigaste grupperna av publika arrenden, blir reformen i denna del för dem inte särskilt genomgripande. Inom sådana grupper där arrendatorn f. n. svarar endast för mindre reparationer utvidgas hans ansvar till att omfatta det löpande underhållet överhuvud. Vidare kommer jordägarens byggnadsskyldighet för hus och anläggningar att gälla även sådana kategorier där den nu inte gäller. I de fall där det f. n. hålls syn endast vid tillträdet och avträdet tillkommer systemet med – i regel vart tionde år – återkommande avräkningar.

2. På grund av bestämmelser eller motivuttalanden har förvaltningsmyndigheterna hittills i flera fall varit förhindrade att göra undantag från lagens dispositiva regler, även i fall då detta från jordägarens synpunkt tett sig påkallat. Genomförs förslaget blir det således vid alla slag av publika arrenden möjligt att exv. bestämma arrendeavgiften efter index eller att i avtalet upphäva jordägarens skyldighet att utge ersättning för fristående förbättringar eller att låta arrendatorn jaga på arrendestället.

3. Det föreligger inom det publika området likaväl som på det privata ett behov

av att i avtalen komplettera eller upphäva arrendelagens dispositiva bestämmelser. Det är angeläget att åtminstone huvudprinciperna härför bestäms i författning. Regler som är tvingande enbart mot jordägaren, kan på detta sätt kompletteras med ytterligare skyldigheter för honom. Som exempel kan nämnas regeln om femårig minimitid vid gårdsarrende. Det torde för flertalet permanenta publika gårdsarrenden vara av värde om i administrativ författning föreskrivs att sådana upplåtelser skall ske på minst tio år, om ej alldeles speciella skäl talar däremot. Det är givetvis lämpligt om den eller de administrativa författningarna föregås av förhandlingar mellan förvaltningsmyndigheterna och företrädare för arrendatorerna. I den mån enighet därvid kan uppnås kan en lämplig ordning vara att författningen till en del ges formen av blanketter för normalkontrakt, från vilka avvikelser ej skall ske i andra fall än då något särskilt behov därav finns.

När det gäller förverkligandet av den här skisserade publika arrendereformen föreslår utredningen till en början att arrendelagens tvingande regler i princip görs tillämpliga även på publika jordägare. I samband därmed föreslår utredningen att de delar av boställsordningen, KF 22/6 1934, KS 29/6 1945, KS 15/11 1945 och KC 6/5 1949 som inte överensstämmer med den nya lagen ändras eller upphävs. Innehållet i lagen 12/4 1946 bör inarbetas i arrendelagen. Om den av utredningen föreslagna reformen genomförs, synes därefter kvarstående administrativa bestämmelser av arrenderättsligt innehåll böra inventeras och överses till bättre överensstämmelse med de nya lagreglerna. Angeläget är därvid att enhetlighet eftersträvas ej blott mellan arrendelagen och specialförfattningarna utan också mellan dessa inbördes. Ju mer deras antal kan begränsas desto bättre får detta från allmän lagstiftningssynpunkt sägas vara.

Visst kompletterande författningsarbete torde efter ett genomförande av utredningens förslag sålunda bli nödvändigt. Vissa

bestämmelser av instruktionstyp torde behöva omarbetas för att bättre passa till den nya lagen. För att kunna avsluta utredningsarbetet inom rimlig tid har utredningen som nämnt koncentrerat sin inventering till ett begränsat antal författningar. När det gäller upplåtelse av egentligt jordbruk torde de också vara de betydelsefullaste. Om utredningens förslag till ny arrendelag helt eller i väsentliga delar blir antaget och därmed även det här förordade programmet för de publika författningarnas behandling godtages, förutsätter dock utredningen att även andra författningar, som innehåller bestämmelser av arrenderättsligt innehåll upphävs eller rensas i enlighet med vad som här förordats. Bland det som därvid bör beaktas är att det alltid klart anges vilket förvaltningsorgan som i förhållande till arrendatorn företräder jordägaren. Endast *ett* organ bör därvid ifrågakomma.

Vid genomförandet av ett program, som för de statliga och kyrkliga arrendena skulle innebära att alla instruktionsbestämmelser överförs till myndigheternas allmänna instruktioner samtidigt som alla föreskrifter, som genom hänvisning i kontrakt får civilrättslig betydelse, överförs till exv. normalkontrakt, måste även den tidigare berörda bestämmelsen i § 77 regeringsformen uppmärksammas; jfr s. 178 och 427. Grundlagsbestämmelsens ordalydelse strider knappast mot en ordning sådan som den här skisserade. Den hittillsvarande tillämpningen har emellertid – inom området för KF 22/6 1934 – inneburit att riksdagens mening inhämtats även beträffande detaljer utan principiell betydelse, något som med utredningens utgångspunkter knappast är en ändamålsenlig ordning. För andra kategorier av statlig jord saknas, när det gäller upplåtelse, motsvarighet till de riksdagsbeslut om förvaltningens grunder som gäller för domänverket. Som exempel kan nämnas lantbruksnämndernas och de militära förvaltningarnas upplåtelser. Angående universitetsjord hänvisas till vad därom tidigare sagts i detta kapitel. Frågan om man i anledning av det sagda bör göra en omformulering av § 77 RF synes böra närmare över-

vägas inom grundlagberedningen.¹

Utredningen anser att det här uppställda programmet för en reform av den publika arrendelagstiftningen generellt sett och på sikt kommer att bli till fördel för båda parter. För jordägarna öppnas större möjligheter att effektivisera jordbruksförvaltningen. Publika gårdsarrendatorer får ett avsevärt förbättrat besittningsskydd. Anser arrendatorn att det arrende som jordägaren kräver för en ny arrendeperiod är oskäligt högt, erhåller han möjlighet att få frågan prövad av ett opartiskt organ. Även om behov härav hittills sällan förelegat, innebär redan möjligheten härtill en trygghetsgaranti. Det är inte heller uteslutet att den i framtiden kan komma att få ökad betydelse. Om kyrkan skiljs från staten, kan man inte bortse från möjligheten att – oavsett hur frågan om äganderätten till den kyrkliga jorden löses – krav kommer att ställas på ett ökat ekonomiskt utbyte. Även när det gäller den egentliga kronojorden synes man på jordägarsidan vara inställd på att i ökad utsträckning ta hänsyn till rent företagsekonomiska principer.²

¹ Jfr lantbruksstyrelsens yttrande över författningsutredningens förslag, SOU 1965: 34 s. 48.

² Jfr prop 1968: 103 s. 43.

8 kap. jordabalken. Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende

Avtalets form

1 §

Rubriken

Utredningens förslag till mellanrubriker ansluter sig till sitt sakliga innehåll i stort sett till lagberedningens förslag SOU 1960: 24 s. 58 ff. Lagberedningen föreslår som rubrik i detta fall: »Om arrendeavtals ingående». Utredningens förslag ansluter sig i stället till rubriken framför 4 kap. 1 § NyaJB (i 1966 års förslag), som lyder: »Köpets form och villkor vid köp».

*Avtalet kräver skriftlig form
(1 § första stycket)*

Den föreslagna ändringen är av redaktionell natur. 7 kap. NyaJB avses komma att innehålla allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Kapitel skall i 8 § innehålla bestämmelser om formen för ändring i eller tillägg till arrendeavtal. Den särskilda bestämmelsen där om i 1 § första stycket andra punkten arrendelagen blir därigenom överflödig.

*Rättsläget vid muntligt avtal
(1 § andra stycket)*

Bestämmelsen motsvarar utan saklig ändring andra stycket första punkten och tredje stycket i den gällande lagen.

Eftersom ett muntligt avtal om jordbruks-

arrende inte är arrende i lagteknisk mening, bör för undvikande av missförstånd uttrycken arrende eller arrendator ej användas i dessa fall.

Angående skälet att ur arrendelagen avlägsna uttrycket *fastighet* som beteckning för vad som upplåtits genom arrende hänvisas till vad som sägs under 5 § nedan.

Trots att lagen sedan år 1947 föreskrivit att avtal om jordbruksarrende skall ges skriftlig form, förekommer det alltjämt att upplåtelse, som i realiteten är jordbruksarrenden, grundar sig på endast muntliga avtal. Detta inträffar mindre ofta vid gårdsarrende men är förhållandevis vanligt vid sidoarrende. Arrendatorn har numera – i motsats till vad som gällde tidigare – ingen möjlighet att framtvunga ett skriftligt avtal.² Rätten till skadestånd har arrendatorn i praktiken inte så stor nytta av i det fall att arrendet tillträtts och besittningsförhållandet fortfar. En sådan arrendator befinner sig i en prekär situation.

Eftersom många fördelar är förenade med kravet på skriftlig form har utredningen inte velat rubba på den gällande regeln. Om en arrendator med endast muntligt avtal skulle ges rätt att exempelvis efter tillträdet framtvunga skriftligt avtal, tar

¹ Motsvarande 8—11 kap. jordabalken i utredningens förslag.

² Jfr SOU 1966: 26 s. 168 med hänvisningar och SFS 1968: 342 övergångsbestämmelserna mom. 5.

man bort ett verksamt motiv för arrendatorn att redan i samband med avtalet utverka kontrakt. Antalet muntliga avtal skulle också med all sannolikhet öka. — Genom 1968 års ändringar i arrendelagen har tillämpningen av 1 § utvidgats till bostads- och anläggningsarrende (jfr not 2).

Utredningen föreslår därför ingen ändring i reglerna om skriftlig form utan räknar med att ökad upplysning om lagens innehåll så småningom skall medföra att de muntliga arrendeavtalen försvinner.

Paragrafen i sin helhet tvingande (1 § tredje stycket)

Bestämmelsen motsvarar i första hand den gällande lagens andra styckes andra punkt. I förslaget har regeln dock givits en vidare syftning i det att hela paragrafen gjorts tvingande. Detta innebär ingen saklig nyhet i fråga om första stycket men däremot i fråga om tredje stycket i den gällande lagen. Ändringen får dock anses vara gjord i den gällande lagens anda. — Om parterna med giltig verkan skulle kunna avtala att rätten till skadestånd skall upphöra tidigare än vad lagen anger, kan det i realiteten komma att medföra att rätten i dess helhet faller bort och därmed också det skydd som man med införandet av kravet på skriftlig form velat bereda arrendatorn. — Något behov av möjlighet att avtalsvis bestämma en längre preskriptionstid än den lagen anger torde knappast föreligga.

Arrendelagens bestämmelser är antingen dispositiva eller tvingande. I en del fall är bestämmelserna tvingande endast mot jordägaren. Principen för lagtextens redigering har hittills varit den att varje bestämmelse, för vilken ej särskilt angivits att den är tvingande, är dispositiv. Dock har denna princip ej följts genomgående. Det har sålunda i en del fall antingen av stadgandets innehåll eller på grund av sakens natur ansetts följa att avvikelser från lagen ej är giltiga. Detta har dock ibland medfört osäkerhet om lagens rätta innebörd. I syfte att förtydliga lagen avser därför ut-

redningen att särskilt för varje paragraf i alla de fall där avsikten är att åstadkomma en tvingande verkan av ett lagbud, särskilt ange detta.³

Arrendetiden

2 §

Förbud mot upplåtelse tills vidare (2 § första stycket)

Ändringarna är av redaktionell natur. Den särskilda möjligheten i nuvarande lag att kunna upplåta också fideikommiss' huvudgård för upplåtarens besittningstid har i anledning av tillkomsten av lagen den 6 december 1963 om avveckling av fideikommiss ansetts böra placeras i promulgationslagen.¹

Det förekommer numera inte sällan att arrendatorn är ett aktiebolag eller annan juridisk person. Till utredningen har framförts den åsikten att det borde göras möjligt att i sådant fall upplåta jorden också för bolagets »livstid». De undantag från regeln om 50-årig respektive 25-årig maximitid som möjligheten till livstidsupplåtelse innebär, utgör inte något principiellt avsteg från syftet med reglerna om maximitid. Det skulle däremot möjligheten att upplåta för en juridisk persons »livstid» vara. Då de gällande maximitiderna torde motsvara det praktiska behovet vill utredningen för sin del inte förorda någon lagändring på denna punkt.

Automatisk förlängning i stället för tyst förlängning (2 § andra stycket)

Innebörden av förslaget

Utredningens förslag till ny arrendelag innebär betydelsefulla nyheter på besittningsskyddets område. Sålunda föreslås att den optionsrätt som nu tillkommer vissa sociala arrendatorer skall begränsas till att avse endast de egentliga arrendegårdarna men ut-

³ Jfr lagrådet i prop. 1967: 141 s. 313.

¹ Jfr SOU 1963: 55 s. 136 (10 §, undergård), 142 (32 §), 377 (huvudgård).

vidgas till att omfatta även sådana arrendegårdar som f. n. ej har optionsrätt. Den särskilda form av optionsrätt som finns i en del publika arrendeförfattningar skall enligt förslaget upphöra. Även efter de här föreslagna utvidgningarna av optionsrättens tillämpningsområde kommer det att finnas kvar en betydande grupp jordbruksarrendatorer som kommer att sakna optionsrätt. En grupp utgöres av sådana som inte bor på arrendestället, exv. sidoarrendatorer av olika slag. En annan utgör de gårdsarrendatorer, för vilkas upplåtelse lämnats dispens från de särskilda bestämmelserna om gårdsarrende (ev. endast reglerna om optionsrätt). För ej optionsutrustade arrenden finns, när det gäller den tid som följer efter den avtalade arrendetiden, i den gällande arrendelagen inget annat besittningsskydd än den s. k. tysta förlängningen i 2 § andra stycket. Utredningen föreslår att den tysta förlängningen avlägsnas ur lagen. I stället föreslås införandet av automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Undantagna härifrån skall vara livstidsarrenden och arrenden på kortare tid än ett år.

Historik

Institutet tyst förlängning har inte någon längre tids hävd i den svenska jordlego-lagstiftningen. Det infördes som en tämligen fristående reform vid 1867 års riksdag.

Enligt 1734 års lag gällde att upplåtelse av landbolega, oavsett om den avsåg bestämd eller obestämd tid, skedde på uppsägning.² För vissa publika arrenden hade redan tidigt bestämts att uppsägning ej erfordrades, om avträdesdagen var utsatt i kontraktet. Av lagkommitténs betänkande år 1826 framgår att upplåtelse på viss tid var vanligast. Båda möjligheterna borde dock enligt kommittén finnas för framtiden. Gällde avtalet tills vidare, erfordrades av skilda skäl en uppsägningstid, men »hava de sig emellan utsatt viss tid för avtalets bestånd, utan att göra förbehåll om förut skeende uppsägning, är densamma utan ändamål. Och då överenskommelsen i denna omständighet bör gälla såsom lag för contrahenterna, kan Lagstiftaren ej skäligen själv upphä-

va denna lag, vilket skulle ske, om en ytterligare uppsägningsskyldighet i ty fall ansåges äga rum» (s. 99). – Förslaget om den automatiska förlängningens slopande godtogs av äldre lagberedningen, som – dock endast för arrende – kompletterade förslaget med den »tysta förlängningen»: »Det [har] syntts vara angeläget att bestämma en viss tid, efter vars förlopp någon osäkerhet om legoavtalets fortfarande bestånd ej mer skall äga rum. Att brukaren efter legotidens slut fortsatt brukningen, är ett faktum, från vilket allena man ej må sluta till ägarens medgivande av legoavtalets förlängning, medan man kan tänka sig ganska många skäl, varföre han antingen icke velat, eller icke kunnat, genast efter legotidens slut vräka brukaren, ehuru hans avsikt alldeles icke varit att låta denne behålla brukningen» (s. 71). 1867 års lagändring föranleddes närmast av en motion (nr 18) i första kammaren. Tyst förlängning gjordes tillämplig på både arrende och hyra. Lagändringen kan också betraktas som en legalisering av en strax förut av högsta domstolen meddelad dom.³

På 1800-talet var de avtalade upplåtelse-tiderna – i den mån de var bestämda – betydligt längre än de nu vanligen tillämpade femårsperioderna. Av olika omständigheter framgår att lagkommittén ansett perioder från 10 till 30 år som normala. Förhållandet bekräftas också av rättsfallsreferat från 1800-talets mitt. Wahlberg uppger (1870) att den vanligaste upplåtelse-tiden vid publika arrenden var 30 år. Genom dessa långa avtalsperioder var behovet av ett särskilt besittningsskydd för tiden efter avtalsperioden ej så starkt som nu. En annan sak som gör att 1867 års ändring numera framstår som mindre ändamålsenlig är att 1907 års nyttjanderättsreform ur lagen avlägsnade möjligheten att ingå arrendeavtal på obestämd tid. Någon häremot svarande reform

² Jfr Wahlberg, Om lega av jord å landet, 1870, s. 129, 166.

³ Naumans tidskrift 1867 s. 610 och 1868 s. 24. Vid ärendets riksdagsbehandling förekom debatt i första kammaren. Därvid yttrade en talare: »Jag kan ej finna någon fördel därav, att en person, som ej gått till hyresvärden och frågat om han finge bo kvar, bleve helt hastigt vräkt på gatan.»

av besittningsskyddet gjordes dock inte. Den tysta förlängningen av 1867 års modell överflyttades till 1907 års lag, där den alltjämt återfinns. Enligt 1867 års lag gällde den tysta förlängningen »tills vidare» men enligt 1907 års lag avsåg den perioder om fem år.⁴

Nordiska jämförelser

Danmark

Lagen om lantbruksegendomar innehåller den civilrättsligt inte tvingande – regeln att arrendekontraktet skall innehålla bestämmelse om upplåtelsens längd. Regler om minsta tid eller automatisk förlängning saknas. Om kontraktet innehåller bestämmelse om uppsägning eller förlängning, är uppsägningstiden, om annat ej sägs i kontraktet, från den 24 juni till den 1 maj följande år. En längre uppsägningstid måste tinglysas (närmast: intecknas) för att gälla mot ny ägare till arrendestället. Arrendetiden är vanligen minst en cirkulationsperiod.⁵ Landboföreningarnas normalkontrakt bestämmer arrendetiden till åtta år utan rätt till förlängning. Enligt Landbokkommissionen af 1960 (jfr s. 145) förelåg upplysning om kontraktsformen för ungefär 70 procent av arrendena. Av dessa var 20 procent ingångna »på uppsägning» och 80 procent för visst antal år. För den sistnämnda gruppen var den vanligaste arrendetiden liksom i Sverige fem år. Frekvensen av olika arrendetider framgår av denna uppställning, som grundar sig på uppgifter från omkring hälften av alla arrendegårdar.

Arrendetid i år	i procent av alla kända
1	9,1
2—4	6,1
5	37,1
6—7	8,9
8	33,6
9	0,4
10	3,1
mer än 10	1,7
	100,0

I enlighet med den omfattande avtalsfriheten i dansk rätt när det gäller de »fria

bruksförhållandena» saknas bestämmelser om optionsrätt eller annan möjlighet till tvångsförlängning av arrendeförhållandet. För 60 procent av arrendena år 1960 förelåg kännedom om arrendatorns besittningstid. Endast ca 12 procent redovisade en besittningstid som var längre än tio år.

Norge

1965 års lag (jfr s. 146) föreskriver att arrendetiden skall vara minst fem år. Livstidsarrende omnämnes ej. Kortare tid än fem år är medgiven endast efter dispens av jordstyret. Arrendatorn har ingen optionsrätt men rätt till automatisk förlängning. Om uppsägning ej sker förlänges avtalet med ett år i sänder. Uppsägning får ej göras tidigare än två år före arrendetidens utgång och ej senare än ett år före fardag. Automatisk förlängning sker ej, om arrendetiden är två år eller mindre (7, 8 §§).

Det har sagts att anledningen till att man inte velat införa optionsrätt är att man i allmänhet betraktar arrende som en mer eller mindre tillfällig bruksform. I fråga om arrendetiden föreskriver det förut omnämnda normalkontraktet att utarrendering skall ske på viss tid. Därefter heter det: »Därest ingen av parterna har gjort skriftlig uppsägning före den . . . kl. 24 det sista året som detta arrendekontrakt gäller, skall det automatiskt förlängas med . . . år.» I kommentaren härtill framhålles att uppsägningstiden bör göras så lång att parterna får god tid att planlägga det kommande årets drift. I en kommentar till den nya norska lagen återfinns ett normalkontrakt, som upptar en snarlik klausul om automatisk förlängning. Dock har uppsägningstiden satts till ett år.⁷

Finland

1966 års jordlegolag (jfr s. 147) föreskriver att arrendetiden vid jordbruksarrende skall vara två år om ej annat avtalats. Längsta

⁴ En ledamot av 1905 års lagberedning önskade att regeln om fem års förlängning skulle vara tvingande. Förslag till JB I, 1905, s. 427.

⁵ Tolstrup, a.a. s. 156.

⁷ B. Danielsen och A. Dahl, Forpaktning i landbruket, Oslo, 1966, s. 58.

medgivna arrendetiden för bebyggd brukningsenhet är 15 år. För jord utan hus är den tio år. För alla slag av arrenden gäller att optionsrätt för arrendatorn ej finns, inte heller automatisk eller tyst förlängning. I tidigare gällande finländska arrendelagar fanns tyst förlängning. Den har alltså nu tagits bort. Med undantag för »tomtarrende» är avtal om förlängning giltigt endast under förbehåll att maximitiden inte därigenom överskrids.

Arrendelagsutredningen

Arrendatorns behov av ett besittningsskydd och jordägarens behov att kunna göra förändringar tillgodoses vid de egentliga arrendegårdarna genom reglerna om optionsrätt, vilka i utredningens förslag blivit ytterligare utbyggda, se härom närmare under 10 kap. NyaJB. Emellertid kvarstår för övriga typer av arrenden behovet av något slag av besittningsskydd också för den tid som följer efter den avtalade arrendetiden.

En genomgång av elva olika kontraktsformulär för icke-sociala privatarronden visade att endast två innehöll förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning. Uppsägningstiden var i det ena fallet sex månader och i det andra, som torde vara det mest spridda av de elva formulären, minst ett år. I inget fall föreskrev formulären att tyst förlängning inte skulle tillämpas.

I fråga om de arrenden som inte är förenade med optionsrätt innebär den gällande lagen att arrendatorn är skyldig att flytta på arrendeperiodens slutdag. Någon uppsägning från jordägaren eller anmaning av honom till arrendatorn att flytta erfordras inte (jfr 192 § UL). Med tanke på att arrendena i regel förnyas eller förlängs, visar det rättsliga läget dålig överensstämmelse med det faktiska. Råder ett förtroendefullt förhållande mellan parterna, är det vanligt att de i ett tidigt skede, kanske ett år eller mer i förväg tar kontakt för att göra klart för varandra om arrendet skall förlängas och villkoren därför. Klarläggs det vid dessa förhandlingar att jordägaren ej är villig att förlänga arrendet eller att villkoren för den fortsatta

utarrenderingen är oförmånliga för arrendatorn och blir det därför eller av annan anledning ingen förlängning, har arrendatorn möjlighet att under någorlunda lugna förhållanden avveckla arrendet och se sig om efter ett nytt eller att övergå till annan verksamhet. Råder inte detta goda förhållande mellan jordägare och arrendator – och det är för sådana fall som lagen i första hand behövs – kan den situationen inträffa att jordägaren först under någon av arrendeperiodens sista dagar förelägger arrendatorn ett kontraktsförslag, som visserligen medger förlängning av arrendet men innefattar en avgift, som är väsentligt mycket högre än vad arrendatorn räknat med. Även om arrendatorn inte godtager vad som helst kan han anse sig nödsakad att gå med på villkor, som han inte skulle ha godtagit, om de framställts t. ex. ett halvår tidigare. Det är naturligt att han känner sig stå i en tvångssituation. Denna blir än mer markerad, om förhandlingarna om de fortsatta villkoren inleds först under den i lagen uppställda tvåmånadersfristen efter arrendeperiodens slut.

Redan införandet i lagen av den tysta förlängningen är ett erkännande av att arrendet (liksom hyran) till sin faktiska natur är ett fortlöpande rättsförhållande. Den tysta förlängningen har säkerligen haft en viss betydelse som skydd för arrendatorns besittning. Det är emellertid ett ofullständigt och bristfälligt skydd. Regeln i 2 § andra stycket arrendelagen om tyst förlängning är sålunda inte tvingande, vilket innebär att den kan upphävas genom bestämmelse i arrendeavtalet. Det skulle dock enligt utredningens mening inte vara tillräckligt att göra den gällande regeln tvingande. Det är överhuvudtaget knappast tillfredsställande att arrendatorn enbart genom att – även i strid med det skrivna kontraktet och jordägarens under arrendetiden tydligt uttalade mening – sitta kvar på arrendestället och »fortfara med brukningen» kan förvandla den tidigare skyldigheten att flytta till en rätt att sitta kvar i ytterligare fem år.⁸ Betänkligare från praktisk synpunkt är att en arrendator, som vill fortsätta arrendet, inte har någ-

⁸ Jfr NJA 1914 s. 64.

ra rättsliga möjligheter att hävda sina intressen, om förhandlingar om förlängt arrende upptages först i samband med avträdet eller under den frist på två månader därefter som lagen ställer till parternas förfogande. Om man i stället flyttar tidpunkten för — den uttryckliga eller »tysta» — avtalsförlängningen till en tid som ligger några månader före arrendeperiodens slut förbättrar man väsentligt arrendatorns ställning och möjliggör för honom att förhandla med jordägaren utan att vara försatt i det underläge som nu lätt kan inträffa. Det bör också för jordägaren vara en avgjord fördel att på ett tidigare stadium än nu få klarhet om den framtida dispositionen av arrendestället.

Ett annat skäl att ersätta den tysta förlängningen med en automatisk är att den förra visat sig ofta vålla tolkningssvårigheter, varom det relativt stora antalet rättsfall bär vittne.⁹ Ett exempel på svårigheterna är följande, som dock inte hämtats från prejudikatsamlingarna. En förutsättning för tyst förlängning är att arrendatorn *fortfarit med brukningen* efter arrendeperiodens utgång. Huruvida så är fallet är emellertid — särskilt med nutida brukningssätt — ofta svårt att under den stipulerade tvåmånadersfristen konstatera. Fristen utgår vanligen den 14 maj. Om arrendatorn har kreatur kvar kan det vara ett indicium på att brukningen fortfar, men jordbruk utan kreatur är numera vanligt i alla delar av landet. I mellersta och södra Sverige kan man nog redan före den 14 maj avgöra om brukningen pågår eller ej, men i Norrland och Dalarna har vårbruket vanligen inte börjat då.¹⁰ — Med anledning av det i not 8 omnämnda rättsfallet NJÄ 1914 s. 64 har *Sveriges jordägareförbund* i sitt svar på utredningens frågeformulär nr 1 (fråga 18 b) sagt att en avflyttningsanmaning, som ges före arrendeperiodens slut, bör tillerkännas samma verkan som en anmaning som lämnas därefter (under tvåmånadersfristen). — I detta sammanhang tillfogar förbundet: »Uppsägningstid om minst sex månader bör vara obligatorisk.» Yttrandet får anses innebära att förbundet accepterar tanken på en automatisk

förlängning i kombination med en uppsägningstid.

Tyst förlängning är inte någon enbart för arrende och hyra utmärkande konstruktion i svensk rätt. Andra exempel påträffas t. ex. i 84 § 1927 års lag om försäkringsavtal och 5 § 1944 års hembiträdeslag. Också reglerna om social arrendators optionsrätt kan — åtminstone till gagnet — anses utgöra en tyst förlängning. Den tysta förlängningen är dock — bortsett från hyreslagen — inte i något av utredningen känt fall konstruerad så som i 2 § arrendelagen, där klarhet om förlängningen ej föreligger förrän *efter* den avtalade tidens utgång. Inte heller tomträttskapitlet i nyttjanderättslagen känner — vare sig före eller efter 1953 års ändringar — någon motsvarighet till den ifrågavarande konstruktionen.

Tyst förlängning i den form den föreligger i arrendelagen finns därutöver, såvitt utredningen kunnat finna, endast vid hyra (4 § HL). Detta bör dock enligt utredningens mening inte lägga hinder i vägen för en reform, eftersom förhållandena vid arrende och hyra i detta fall är ganska olika. För det första är det vid hyra, i motsats till vad fallet är vid arrende, regel att avtalet innehåller klausul om automatisk förlängning med uppsägningstid. För det andra är den analogt och samtidigt utformade regeln i hyreslagen efter 1968 års ändringar i fråga om tillämpligheten i hög grad begränsad.¹¹ Den

⁹ Att motsvarande problem finns också vid hyra, framgår av Walin, Allmänna hyreslagen m. m., 1960, s. 37 ff.

¹⁰ Lagberedningens förslag 1847 om tyst förlängning — JB 7:12 — förutsatte en frist av tre månader. Enligt 1909 års norrländska arrendelag (4 §) var motsvarande frist sex månader. — I rättsfallet NJÄ 1919 s. 173 förelåg det omvända förhållandet. Arrendatorn »brukade» efter arrendetiden ej jorden men hade fortfarande kreatur kvar och bodde kvar i husen. Tyst förlängning ansågs ej föreligga. Jfr SvJT 1919 rf s. 53.

¹¹ 6 § HL, som tidigare innehöll bestämmelsen om tyst förlängning, ägde — enligt fjärde stycket övergångsbestämmelserna till den provisoriska lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal — ej giltighet inom nämnda lags tillämpningsområde; jfr 3 § nämnda lag. Utanför området för 1956 års lag gav 1942 års — ävenledes provisoriska — hyresregleringslag hyresgäst motsvarande skydd.

gäller nämligen endast vid upplåtelse som vid hyrestidens utgång varat högst nio månader. I övriga fall skall hyresförhållandets upphörande ha föregåtts av uppsägning (3 § HL). Båda bestämmelserna är numera tvingande (1 § HL). Bortsett från hyreslagens korttidsupplåtelse är således, såvitt utredningen kunnat finna, den i 2 § arrendelagen intagna konstruktionen för avtalsförlängning eljest inte bruklig i svensk rätt. Det synes därför inte heller från enhetlighetens eller rättssystematikens intresse finnas något hinder mot att avlägsna den nuvarande tysta förlängningen.

Någon motsvarighet till den tysta förlängningen finns inte vid lägenhetsarrende. Bostads- och anläggningsarrenden förlängs automatiskt, om uppsägning ej sker. För en del av bostadsarrendena föreligger optionsrätt. Reglerna om bostadsarrende är i princip tvingande mot jordägaren ehuru med möjlighet till dispens. Bestämmelsen om automatisk förlängning vid anläggningsarrende är däremot inte tvingande (73, 74, 82, 85 §§ AL).

Det är vid alla slag av tidsbestämda upplåtelse för jordbruksarrende vanligare att upplåtelsen förlängs än att den avslutas vid den avtalade arrendeperiodens slut. Det är därför rimligt att lagen i större utsträckning än som f. n. sker anpassas till detta förhållande. Vid de ej optionsutrustade arrendena synes det lämpligen böra ske genom föreskrift att även tidsbestämda arrenden för upphörande kräver uppsägning.

Det får emellertid anses vara ett väsentligt intresse i första hand för arrendatorn men också för jordägaren att frågan om arrendeförhållandets förlängning ej anstår till den löpande arrendeperiodens slutdag utan klarläggs i god tid dessförinnan. Detta synes bäst ske genom en föreskrift om uppsägningstid i förening med att underlåtenhet att göra uppsägning medför att avtalet förlängs. Om en dylik bestämmelse skall ha någon praktisk betydelse torde det vara ofrånkomligt att den i princip görs tvingande. Å andra sidan kan en tvingande regel om uppsägning ibland tänkas sakna berättigande. För

parterna har det kanske redan från början varit alldeles klart att jordägaren vid den bestämda tidens utgång skall återfå dispositionsrätten till jorden. För sådana och liknande fall där särskilda skäl finns att frångå huvudregeln bör möjlighet finnas att ge dispens från den tvingande regeln.

Jordägare eller arrendator som vill bryta en social arrendators optionsrätt skall enligt gällande lag underrätta motparten senast ett år innan arrendeperioden är slut. Den som vid socialt arrende vill ha till stånd ändrade villkor skall väcka frågan senast åtta månader i förväg. Den vanliga uppsägningstiden i arrendelagen är eljest sex månader (39 §). Detta talar för att samma uppsägningstid bör väljas även här. Å andra sidan talar vissa praktiska skäl för en något längre uppsägningstid. Den 14 mars eller dagarna däromkring är alltså den vanligaste fardagen vid jordbruksarrende. Med sex månaders uppsägningstid skulle uppsägningen vanligen komma omkring den 14 september. På de flesta håll i landet, särskilt de från arrendesynpunkt betydelsefulla sydligaste landskapen, har emellertid höstsådden då redan ägt rum. Höstoljeväxter sås t. ex. vanligen redan i augusti. Utredningen föreslår därför att uppsägningstiden bestäms till åtta månader. Det innebär att en uppsägning som sker för att hindra ett arrendes automatiska förlängning i regel skall göras före mitten av juli månad.

En annan fråga är vilken tid den automatiska förlängningen bör avse. Enligt gällande rätt förlängs arrendet vid tyst förlängning med fem år. Å andra sidan är det – utanför sektorn för sociala arrenden – giltigt att bestämma arrendetiden kortare än fem år, liksom det också föreligger full avtalsfrihet för parterna när det gäller att bestämma tiden för ett genom automatisk eller tyst förlängning fortsatt arrendeförhållande. Den föreslagna nyheten automatisk förlängning är ej tänkt som en ersättning för optionsrätten för dem som inte kommer i åtnjutande av den. Det kan antagas att det i allmänhet bäst överensstämmer med parternas avsikter att ett korttidsarrende, dvs. ett arrende

som ingåtts på viss tid högst fem år, skall förlängas på samma tid som den ursprungliga upplåtelsen avsåg, men att ett arrende för längre tid än fem år inte skall förlängas med mer än fem år i sänder. De nya reglerna har utformats i enlighet härmed.

Är den avtalade arrendetiden kortare än ett år torde detta i regel ge vid handen att parterna redan från början inte tänkt sig ett permanent arrendeförhållande. I samband med omdisponering av bruksenheter gränser föreligger inte sällan behov av att kunna göra korttidsupplåtelser. Är tiden kortare än ett år bör de enligt utredningens mening undantagas från den automatiska förlängningen. Risken att detta undantag skall locka till kringgående av lagen har utredningen bedömt som obetydlig. Jfr här dels den nya norska lagen, som från den automatiska förlängningen undantar avtal som omfattar två år eller mindre, dels 83 och 85 §§ arrendelagen angående automatisk förlängning av anläggningsarrende.

Om man i lagen inför automatisk förlängning vid utebliven uppsägning bör den tysta förlängningen avlägsnas. Sker ej uppsägning inom föreskriven tid, skulle en regel om tyst förlängning inte ha någon funktion. Sker däremot uppsägning, skulle det innebära onödig omgång för jordägaren att han för att återfå sin jord skall inte blott uppsäga avtalet utan dessutom bevisligen anmana arrendatorn att avflytta. För jordägaren kan det i sådana fall vara ett väsentligt intresse att kunna disponera arrendestället omedelbart efter fardagen.

Paragrafen i princip tvingande men med dispensmöjlighet (2 § tredje stycket)

Tredje styckets första punkt innebär endast ett förtydligande. Den sakliga innebörden av andra punkten har motiverats i föregående avsnitt. Att dispensgivningen anförtros åt arrendenämnden innebär att denna får uppgifter utanför området för de hittillsvarande sociala arrendena och dessas närmaste motsvarighet i den nya lagen, gårdsarrendena. Liknande nya uppgifter får arrendenäm-

dena också enligt 3, 11 och 14 §§. I samband med den legala optionsrättens utvidgning kommer arrendenämnderna att få en mera central ställning. Det framstår därför som följdriktigt att man, när nu dispensinstitutet införs också i den allmänna delen av arrendelagen, utnyttjar arrendenämnderna även för denna uppgift.

3 §

Lagens förteckning på uppsägningsgrunder är uttömmande

I samband med tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag blev det ogiltigt att ingå avtal om jordbruksarrende »på uppsägning», dvs. på obestämd tid. 3 § arrendelagen utgör ett led i denna reform. Om det skulle vara möjligt att i ett tidsbestämt avtal inrycka en klausul om att jordägaren skulle kunna återtaga arrendestället på en eller annan i kontraktet angiven grund hade ordningen med bestämda arrendetider lätt kunnat bli innehållslös. 3 § har sedan sin tillkomst utgjort en hörnsten i den svenska arrendelagstiftningen, och den princip som paragrafen är ett uttryck för, bör enligt utredningens mening alltså bestå. Efter 1968 års ändringar i arrendelagen gäller 3 § även vid bostads- och anläggningsarrende.

Om sålunda värdet av lagrummet från principiell synpunkt inte skall ifrågasättas, är det dock obestridligt att det i en del fall verkar stelt och kan hindra utvecklingen på ett ej önskvärt sätt. Läget framgår av följande exempel. En expanderande stad når med sin tätbebyggelse fram till en större jordbruksegendom, där jorden brukas av arrendatorer. För att få utrymme för den växande bebyggelsen köper staden egendomen. På grund av 28 § arrendelagen blir staden bunden av arrendeupplåtelseerna. Även om kontrakten föreskriver att jordägaren under arrendetiden skall vara berättigad att mot nedsättning i arrendet och skadestånd till arrendatorn få ta i anspråk enstaka byggnadstomter el. dyl. under arrendetiden är avtalet i denna del ej giltigt. Jordägaren äger

ej rätt att få tillbaka en enda kvadratmeter av arrendestället förrän arrendetiden är ute. Har arrendatorn dessutom optionsrätt, måste den också brytas. Situationer av detta slag har ibland lösts på det sättet att jordägaren genom att hota med expropriation förmått arrendatorn att godtaga en särskild överenskommelse, som för kommunens del ofta blivit ganska dyrbar. I andra fall, där parterna varit mera förutseende, har man delat upp arrendestället i flera och låtit arrendatorn få endast ettårskontrakt för den ifrågasatta byggnadsmarken, medan återstoden upplåtits på exv. tio år. Det är emellertid att observera att det sistnämnda förfaringssättet ej – utan dispens av arrendenämnden – kan tillämpas, om arrendet är socialt och kravet i 50 § arrendelagen på femårig minimitid gäller.

I svar på utsända frågor har *Stockholms stads fastighetskontor* kritiserat 3 § och påpekat att lagrummet ofta hindrar exv. en kommun att kunna disponera över delar av upplåtna arrendeområden, som erfordras för olika, ofta brådsökande kommunala och andra allmänna ändamål. Gällande bestämmelser hade i ett flertal fall framtingat en arrendetid av endast ett år i sänder till nackdel för såväl jordägare som arrendator. *Sveriges jordägareförbund* har framhållit att en strikt tillämpning av denna paragraf hindrar jordägaren att sälja enstaka tomter, anlägga vägar för skogsbrukets behov o. dyl. Med tanke på de förändringar som kunde ske under en femårsperiod syntes det förbundet rimligt att jordägaren mot skälig nedsättning i legan fick rätt att anlägga vägar, i den mån den övriga egendomens skötsel det krävde. Det syntes också rimligt att jordägaren – mot viss reducering av legan – fick rätt att avyttra enstaka tomter om det kunde ske utan påtagligt men för arrendatorn.

Trots att förbehåll om återtagande under arrendetiden inte är giltiga är de likväl inte ovanliga. I de av utredningen studerade kontrakten är det åtskilliga – särskilt från Skåne – som ger jordägaren rätt att återtaga delar av arrendestället. Förbehållet som

påträffas både i sociala och vanliga kontrakt har vanligen denna formulering.

Avstående av jord. Skulle jordägaren under arrendetiden vilja till hustomter avstycka eller bortarrendera mindre delar eller skulle jord behövas för grustäkt, väg eller till framdragande av elektriska ledningar eller för allmänt ändamål vare arrendatorn skyldig att efter en månad därförut lämnat meddelande avstå därtill erforderlig jord mot en ersättning beräknad till kronor per hektar om året för återstående arrendetiden. Det ersättningsbelopp, som genom väganläggning o. d. över egendomens ägor kan bli bestämt för intrång såsom förlängd väg, försvårad brukning m. m. tillfaller jordägaren, varemot arrendatorn erhåller 4 % årligen av nämnda ersättning. Den ersättning, som utbetalas för skiftesomläggning och rubbad dränering mottages av jordägaren och utbetalas till arrendatorn, dock där särskilt arbete av denne skall verkställas, endast i mån av arbetets fortskridande.¹

Det sagda torde ha visat att det både för kommuner och andra jordägare under en arrendeperiod kan uppstå ett behov av att kunna helt eller delvis återtaga marken. Med tanke på den snabbhet med vilken samhällsutvecklingen nu sker kan ett fullt legitimt sådant behov uppkomma och behöva beaktas även om arrendetiden är så kort som fem år. Om parterna i kontraktet förutsett en sådan situation, är det knappast rimligt att överenskommelsen under alla förhållanden skall vara ogiltig. Å andra sidan kan man inte utan att undergräva betydelsen av förbudet mot arrende på uppsägning tillåta obegränsad avtalsfrihet på denna punkt. En viss liberalisering av lagen framstår dock här som påkallad. Viktigt är emellertid att det område som skall avstås är till sina huvuddrag angivet, att grunden för återtagandet anges och framstår såsom ej beroende av en nyck hos jordägaren och slutligen att arrendatorns ekonomiska intressen efter ett återställande (exv. genom nedsättning av arrendet och skadestånd) i erforderlig utsträckning beaktats i kontraktet. Det säger sig självt att de särskilda skälen inte behöver ha samma styrka om arrendatorn skall avstå en liten del av arrendestället som när det

¹ Jfr Lunds stiftsnämnds nedan under 10 kap. 12 § NyaJB redovisade framställning.

gäller att avstå hela eller större delen av arrendestället.

Avvägningen av de motsatta intressen som här föreligger sker enligt utredningens mening bäst så att arrendenämnden bemyndigas att, om det föreligger sådana särskilda skäl varpå här givits exempel, lämna dispens från den tvingande bestämmelsen i 3 §. Man tillgodoser därigenom i första hand jordägarnas intresse av en mindre steldelagstiftning. I andra hand kan det antagas att man genom en sådan lagändring kan stimulera jordägarna att generellt gå med på längre arrendetider, varigenom ett angeläget arrendatorsintresse tillgodoses.

4 §

Maximitiden överskrids

De föreslagna ändringarna är endast av redaktionell natur.

Om ett arrendeavtal avser en tid av exv. 60 år, har det trots att maximitiden därvid överskrids, ansetts att tyst förlängning enligt 2 § andra stycket kan ske efter de sextio årens slut.¹ När nu enligt förslaget den tysta förlängningen försvinner och ersätts med automatisk förlängning vid utebliven uppsägning, finns det enligt utredningens mening ingen anledning att inte låta motsvarande ordning gälla också i det nya läget. Förevarande paragraf innebär att uppsägning krävs även i det fall att part i samband med maximitidens utgång eller därefter – men före den avtalade tidens slut – vill att avtalet skall upphöra att gälla på grund av maximitidens överskridande. Det sagda synes böra beaktas vid den slutliga utformningen av 7 kap. 5 § NyaJB.

5 §

Fardag

De föreslagna ändringarna är av redaktionell natur.

Det område som ingår i en viss arrendeupplåtelse benämnes i den gällande lagen vanligen endast *fastigheten*. Uttryckssättet

¹ Skarstedt m. fl., 1946, s. 73.

härifrån från en tid då det nuvarande fastighetsbegreppet inte erhållit någon större stadga. Uttrycket *fastighet* har därefter alltmer kommit att reserveras för den lantmäteritekniska enheten (jfr 1 kap. 1 § NyaJB). Det område som omfattas av ett arrendeavtal är vanligen inte identiskt med en (register-) fastighet. Om man också betecknar det utarrenderade området som fastighet, finns det risk för missförstånd och rättsförluster. Utredningen har därför redan i sitt första betänkande för detta ändamål föreslagit uttrycket *arrendeställe*. Det bör enligt utredningens mening lämpligen användas inom hela arrendelagstiftningen.

Betalning av arrende¹

6 §

1. Gällande rätt

Arrendelagen angav i sin ursprungliga lydelse – i likhet med den gällande lagen – att vederlaget för arrenderätten, *legan*, *arrendavgiften* eller *arrendet* skulle betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång. För den händelse arrendet skulle fullgöras i form av »naturalster» fanns i lagen även en bestämmelse om prestationsorten. Där emot stadgades ingenting om arrendets form och storlek. Det förelåg sålunda inget hinder att utsätta vederlaget i arbete eller varor. Avtalsfriheten var sålunda obegränsad. Om arrendatorn skulle fullgöra dagsverken, gällde dock med tvingande verkan viss begränsning i sättet för deras utkrävande. Sistnämnda regler överensstämmer i sak i det allra närmaste med 45 § första stycket och 45 § andra stycket första till tredje punkterna i gällande arrendelag.

Efter 1943 års arrendereform föreskriver lagen att arrendet alltid skall vara utsatt i pengar. Säger avtalet något annat, skall ar-

¹ Betänkandet utgör i detta avsnitt jämväl remissvar på Kungl. Maj:ts beslut den 28 oktober 1963 ävensom svar på Lunds stiftsnämnds skrivelse till utredningen den 31 oktober 1966. Jfr domänstyrelsens skrivelse till Kungl. Maj:t den 14 november 1952, s. 70 och bilagorna 9–13.

rendet omräknas i pengar och bestämmas till ett belopp som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses vara skäligt (6 § st. 1 p. 2 AL). Föreskriver arrendeavtalet eller annat avtal mellan parterna att arrendatorn skall arbeta åt jordägaren (eller annan) är en sådan överenskommelse inte ogiltig, men arbetsprestationen är ej i och för sig att anse som arrende och den skall alltid betalas med »gångse pris i orten» vid den tid då arbetet fullgöres (46 §). Av motiven till stadgandet framgår att man därmed avsett de lokala kollektivavtalens priser.²

Vad här sagts om lagens innehåll gäller med samma verkan vid alla slag av jordbruksarrenden och även vid lägenhetsarrende. Vid sociala arrenden gäller ytterligare att arrendet skall vara till storleken bestämt (58 § st. 1). Även denna regel är tvingande (65 § st. 2). För de särskilda reglerna om nedsättning av arrendet i vissa fall vid missväxt hänvisas till avsnitt 7 nedan.

Det erbjuder vissa svårigheter att på ett fullt entydigt sätt ange lagens innebörd när det gäller arrendeavgiften vid sociala och andra arrenden. De gränsdragningsproblem som föreligger kommer på vissa punkter att belysas i den följande redogörelsen. Den från praktisk synpunkt betydelsefullaste skillnaden mellan sociala och andra arrenden på denna punkt är att arrende enligt index kan förekomma vid vanliga arrenden, medan förbehåll därom vid sociala (bortsett från de fall där dispens lämnats) får anses i princip inte vara medgiven.³ Några av arrendenämnderna – som endast har att befalla sig med sociala arrenden – har uppgett att de vid prövning av ärenden enligt 66 § arrendelagen brukar godtaga indexklausuler om kontraktet samtidigt innehåller ett med hänsyn till avtalstid och annat rimligt »tak» som ej får överskridas.

6 § arrendelagen gäller också inom området för de publika arrendena. Efter 1950 års ändringar i boställsordningen (jfr s. 189) gäller arrendelagens indexförbud även vid upplåtelse av ecklesiastiskt löneboställe (26 §

1 mom. boställsordningen). En i sak överensstämmande regel gäller för upplåtelser enligt KS 29/6 1945 (6 §). Eftersom vid upplåtelse av löneboställe någon motsvarighet till den sociala arrendelagstiftningens dispensystem inte finns och upplåtelsestiden i regel skall vara tio år, har gällande bestämmelser för löneboställen lett till vissa praktiska olägenheter (se bilaga 13). – En intressant avvikelse från övriga här omnämnda författningar utgör KS 15/11 1945. Även här skall arrendetiden i allmänhet utgöra minst tio år (5 §). För att upphäva verkningarna av mera påtagliga förändringar i prisnivån som kan inträffa under arrendetiden innehåller KS 15/11 1945 en rekommendation att förse avtalet med en klausul, som innebär att arrendet vart femte år justeras i enlighet med gällande markegångstaxa (10 § första stycket).⁴

2. Frågeställningen

Genom att med utredningens förslag den hittillsvarande kategorin sociala arrenden försvinner, uppkommer frågan vilken betydelse man i den framtida arrendelagen skall ge åt regeln i 58 § första stycket (dvs. det principiella indexförbudet). De vägar som från praktisk synpunkt står till buds är att bibehålla indexförbudet för de sociala arrendenas närmaste motsvarighet, dvs. gårdsarrendena, eller att utsträcka indexförbudet till alla former av jordbruksarrende eller att helt och hållet slopa indexförbudet.

Vid sidan av denna huvudfråga har ut-

² 1936 års arrendeutredning, SOU 1938: 38, s. 104. Arbetskyldigheten är dock att anse som ett arrendeavlikor i så måtto att dess försummande kan leda till arrenderättens förverkande (36 § st. 1 p. 1 AL).

³ Skarstedt m. fl., 1946, s. 78, jfr s. 356.

⁴ Bestämmelsen har denna lydelse: »Arrendeavgiften skall i avtalet utsättas att gäldas i penningar. När så finnes lämpligt må i avtalet jämväl angivas den mängd spannmål, som efter senast fastställda pris i länets markegångstaxa motsvarar den i penningar utsatta arrendeavgiften, samt föreskrift meddelas, att vid utgången av vart femte år från arrendets början jämkning av arrendeavgiften skall ske efter de då senast fastställda markegångspriserna, därest dessa föranleda ökning eller minskning av arrendeavgiften av minst en tiondedel.»

redningen i detta avsnitt tagit upp frågan om att söka åstadkomma större tydlighet och precision i fråga om den allmänna bestämmelsen i 6 § om vederlaget för arrenderätten. Eftersom utredandet av det senare spörsmålet i viss mån bidrager till belysningen också av indexfrågan behandlas de angivna tolkningsspörsmålen först, som ett särskilt avsnitt (3), medan frågan om i vilka fall indexklausuler bör tillåtas behandlas i ett därpå följande avsnitt (4). Därefter skall lämnas en redogörelse för några olika typer av index (5). I ett särskilt avsnitt (6) behandlas den till utredningen särskilt remitterade frågan om index vid kronoarrenden. I ett avslutande avsnitt (7) kommer utredningen att lämna motivering för förslaget att avlägsna kvarstående bestämmelser om arrendensättning vid missväxt.

3. *Precisering av gällande rätt*

Bestämmelsernas tillkomsthistoria

1936 års arrendeutredning hade föreslagit följande lydelse av 6 § första stycket arrendelagen.

Legan må ej utsättas i dagsverken eller annat arbete. Sker det likväl, skall legan, ändå att i avtalet annorlunda stadgats, beräknas i penningar efter vad med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande kan anses skäligt.

Medan förslaget sålunda innebar förbud mot lega i arbete mötte inte förbud mot arrende in natura. En av utredningens ledamöter, riksdagsmannen *A. P. Pettersson i Dahl*, var skiljaktig och ansåg att arrendet inte heller borde få utsättas i naturapresentationer (s. 332). Härför talade enligt Pettersson flera skäl. Arrendatorn borde kunna ingående överblicka de ekonomiska konsekvenserna av arrendeavtalet, något som ej alltid var möjligt vid naturaarrenden. Det var vidare svårare för arrendatorn att göra de omläggningar i driften som han kunde vilja göra. Naturaarrenden gav också lätt anledning till tvist. Den vanligaste formen av naturaarrende var de s. k. mjölkarrendena. De förekom framför allt i trakter där mejerifrågan inte ordnats på tillfredsställan-

de sätt. I den mån det förhållandet ändrades, var det sannolikt att också mjölkarrendena skulle upphöra.

Jordbruksministern Pehrsson-Bramstorp yttrade i samband med remissen till lagrådet.

Med stadgandet i första stycket andra punkten torde arrendeutredningen icke ha avsett, att en i dagsverken utsatt lega skulle omräknas i penningarrende efter dagsverkenas värde enligt arbetspriset på öppna marknaden. I stället torde meningen vara att omräkningen skall ske till ett belopp, som kan anses utgöra det skäliga arrendet för fastigheten. Denna innebörd av stadgandet har syntts böra komma till tydligare uttryck i lagtexten.⁵

Vid riksdagsbehandlingen år 1943 väcktes motioner i nära anslutning till Petterssons reservation i utredningen. Den slutliga avfattningen av 6 § första stycket arrendelagen tillkom på hemställan av *utskottet*, som yttrade.⁶

Enligt den föreslagna lydelsen skall, liksom enligt gällande lag, legan kunna utsättas i naturalster. I *motionerna I: 341 och II: 479* har hemställts, att detta medgivande måtte upphävas och förbud meddelas mot legans utsättande annorledes än i penningar. I de fall där ifrågavarande möjlighet under senare år huvudsakligen utnyttjats – vid s. k. mjölkarrenden samt vid persedelarrenden å kronoegendomar och andra fastigheter av publik natur – har den nu rådande kristiden medfört svårigheter, som till och med framtvingat lagstiftning för åstadkommande av lindring i arrendatorernas villkor. Denna omständighet behöver visserligen icke i och för sig innebära, att legans fastställande i naturalster under alla förhållanden skulle vara en mindre ändamålsenlig anordning. Tillkomsten av nämnda lagstiftning har dock i hög grad aktualiserat frågan, om icke legan alltid bör vara utsatt i penningar. Såsom motionärerna framhållit är det av stor betydelse för arrendatorn, att han vid avtalets ingående kan

⁵ 6 § st. 1 hade i det till lagrådet remitterade förslaget följande lydelse: »Legan må ej utsättas i dagsverken eller annat arbete; dock må utan hinder härav i arrendeavtalet göras sådant förbehåll om arbetskyldighet för arrendatorn, varom i 45–48 §§ är stadgat. Har legan, i strid med vad nu är sagt, utsatts i arbete, skall den, ändå att i avtalet annorlunda föreskrivits, beräknas i penningar till belopp, som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses utgöra skäligt arrende.» NJA II 1944 s. 185.

⁶ Tredje särskilda utskottets utlåtande nr 2/1943 s. 51.

överblicka de ekonomiska konsekvenserna av de förpliktelser han åtager sig gentemot jordägaren. Om legan helt eller delvis fastställs i naturalster, försvåras ett dylikt bedömande. Ett arrendeavtal med sådan föreskrift giver lätt upphov till tvistigheter och kan även tänkas lägga hinder i vägen för en önskvärd omläggning av driften på det arrenderade stället. Dessa nackdelar finner utskottet väga tyngre än de fördelar legans fastställande i naturalster under vissa förhållanden otvivelaktigt kan erbjuda. Utskottet vill därför föreslå, att i förevarande paragraf stadgas förbud mot att legan utsättes annorledes än i penningar. Påföljden av underlåtenhet att ställa sig förbudet till efterrättelse torde böra bestämmas på sätt Kungl. Maj:t föreslagit beträffande förbudet mot legans utsättande i dagsverken eller annat arbete. Bifall till denna hemställan föranleder ändring jämväl av paragrafens andra stycke.

Ett förbud mot legans fastställande i naturalster utgör ej hinder för parterna att i arrendeavtalet träffa överenskommelse om skyldighet för arrendatorn att mot avräkning å arrendeavgiften leverera naturalster.

I utskottet anmälde herr *Holmbäck* skiljaktig mening. Han ansåg på denna punkt att propositionen hade bort tillstyrkas.

Att en arrendeavgift utsättes i naturalster innebär en åtgärd för att den skall kunna följa skiftningarna i penningvärdet. En fastighetsägare, som arrenderar ut sin fastighet, då jordbruksprodukterna stå lågt i pris, får möjlighet att få del av de stegringar i priserna på jordbruksprodukter, som kunna inträffa under arrendetiden. En arrendator, som arrenderar en fastighet, då priserna på jordbruksprodukter stå högt och i följd härav även arrendeavgifterna äro höga, får sitt arrende, uttryckt i penningar, sänkt, om priserna på jordbruksprodukter sjunka under arrendetiden. Rätten för jordägare och arrendator att utsetta arrendeavgift i naturalster innebär i själva verket en möjlighet att på arrendena tillämpa en indexberäkning, vilket torde medföra en större benägenhet att sätta arrendetiden lång. Det synes överhuvudtaget icke kunna motiveras att arrende icke skall kunna få utsättas i naturalster, då samhället i stor omfattning låtit priserna på arbetskraft rätta sig efter indexberäkning. Skulle under ett exceptionellt krisläge arrendeavtal, vid vilka avgiften utsatts i naturalster, bli alltför betungande för arrendatorn, finnes möjlighet att genomföra en reglering. Detta har även skett vid slutet av och strax efter förra världskriget och även – genom lagen den 6 mars 1942 om jämk-

ning av arrendeavtal i vissa fall – under nuvarande kris.

Under debatten i första kammaren utvecklade herr *Holmbäck* synpunkten närmare.⁷

Utskottet föreslår att det även beträffande de allmänna arrendena skall vara förbjudet att utsätta dessa annat än i pengar. Jag tillåter mig framhålla att då det gäller bestämmandet av löner anser man att man bör tillämpa en index – det är ju det sätt på vilket löner numera i största omfattning bestämmas. Varför skall man då inte kunna få tillämpa en index också då det gäller arrendeavgifter? Jag kan inte finna något svar på den frågan. Jag tror att om man alltid måste tillämpa penningarrenden, blir följden att jordägarna bli benägna att förkorta arrendetiden. Det kanske nu ingås arrendeavtal på femton till tjugio år. Men om jordägaren vet att arrendeavgiften inte kommer att följa prisutvecklingen, vill han nog inte att arrendet skall löpa mer än så lång tid framåt som han kan överblicka.

Dessutom föreligger det beträffande 6 § en oklarhet i lagtexten. Det står beträffande de sociala arrendena i 58 § att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd. Eftersom detta står i 58 §, bör rimligen någon ting annat gälla beträffande de allmänna arrendena, d. v. s. enligt 6 §. Vad är det då för något annat som gäller där? Det har jag inte kunnat få svar på. Kan 6 § innebära att man har möjlighet att stadga t. ex. att arrendet skall utgå i pengar, men efter det värde som vissa hektoliter spannmål representera i marknaden vid de tidpunkter, då de särskilda arrendeavgifterna skola utgöras? Jag har inte kunnat få något säkert svar på frågan, om lagen inte kan tolkas i den riktningen, och om så är fallet, innebär utskottets ändring av Kungl. Maj:ts förslag ingenting, efter vad jag kan finna.

Utskottets ordförande, herr *Norman*, omtalade att meningarna i utskottet i denna fråga från början varit ganska delade. I svaret till herr *Holmbäck* yttrade han bl. a.⁸

Det förefaller mig, som om vi kanske inte riktigt hade tänkt igenom detta spörsmål. För mig ligger det närmast till hands att tänka, att skillnaden i formulering betyder, att beträffande ett arrendeavtal enligt den allmänna arrendelagens stadgande medges frihet att grun-

⁷ I: 35: 92. Debatt förekom även i andra kammaren II: 35: 94 ff.

⁸ I: 35: 117.

da överenskommelsen på hur prisläget kommer att gestalta sig, alltså kanske efter något slags index. Jag vågar inte påstå detta bestämt, men jag tycker, att det närmast ligger till så.

I *lagrådets* yttrande över de av riksdagen beslutade ändringarna, vilka i här berörda delar överensstämmer med den alltjämt gällande lagen, uttalades – förutom en mera allmän kritik – beträffande 6 § följande.⁹

Det i 6 § upptagna förbudet mot legans utsättande annorledes än i penningar torde, jämfört med stadgandet i 58 § första stycket att legan skall vara till sin storlek bestämd, till sin räckvidd icke vara fullt klart. Oavsett detta synes anledning knappast ha förelegat att uti ifrågavarande hänseende vidare upprätthålla någon skillnad mellan de allmänna och de sociala arrendena.

Uttalanden och kritik över 1943 års lagändring

I kommentaren av *Skarstedt m. fl.* (1946) anges att vid vanliga arrenden hinder ej möter att avtala att legan skall variera efter viss indexberäkning.

Tilllåtet är alltså att legan bestämmes t. ex. till 500 kronor per år med föreskrift att den skall ökas eller minskas med visst procenttal allteftersom ett visst index ökas eller minskas (s. 78).

Förbudet mot legans fastställande i naturalster utgör dock ej hinder för parterna att i arrendeavtalet träffa överenskommelse om skyldighet för arrendatorn att mot avräkning å arrendeavgiften leverera naturalster (s. 77).

Innebörden av 6 § första stycket arrendelagen diskuterades i universitetsarrendeutredningens år 1945 avgivna betänkande (jfr ovan s. 187). Gällande lydelse av 10 § (se not 4) i KS 15/11 1945 återgår oförändrad på de sakkunnigas förslag. De yttrade i denna del bl. a. (s. 31).

En viss oklarhet vidlåder bestämmelsen i 2 kap. 6 § nyttjanderättslagen att legan ej må utsättas annorledes än i penningar. Vid bestämmelsens tillkomst synes man ej tillräckligt klart ha skilt mellan de olika möjligheter till arrendeavgiftens bestämmande som äro tänkbara. Även om man begränsar sig till alternativen penningar eller naturprodukter finnas flera möjligheter. De båda klara fallen äro att arrendeavgiften utsättes i ett bestämt belopp i penningar, vilket belopp år-

ligen erlägges oförändrat under hela arrendeperioden, eller att på motsvarande sätt såsom arrendeavgift till jordägaren årligen erlägges en bestämd mängd naturprodukter. Att 2 kap. 6 § innebär förbud mot en på sistnämnda sätt utgående arrendeavgift är otvivelaktigt. Det finns emellertid mellanformer. Sålunda kan arrendeavgiften, helt eller delvis, vara i kontraktet fixerad genom angivande av en viss mängd spannmål men dock enligt kontraktet skola utgå i penningar till det belopp som svarar mot spannmålets värde enligt markegångspris. Denna metod för angivande av en i penningar utgående men efter spannmålspriserna varierande arrendeavgift har sedan länge tillämpats vid arrenden under universitetet. Man kan också tänka sig att metoden jämkas på så sätt, att arrendeavgiften utsättes i penningar men beräknas med ledning av de rådande spannmålspriserna och en viss i kontraktet angiven mängd spannmål, samt att därtill anknutes ett stadgande att arrendeavgiften, vid förändringar i penningvärdet, skall undergå motsvarande jämkningar. Arrendeavgiften är i sistnämnda fall utsatt i penningar och gäldas i penningar men icke fixerad till ett för hela arrendeperioden lika belopp utan beroende av produktpriserna.

Det är beträffande de två sistnämnda metoderna för arrendeavgiftens fastställande och erläggande som 2 kap. 6 § lämnar rum för en viss tvekan. Denna tveksamhet kan sägas ha sitt upphov redan i det första, av en reservant inom arrendeutredningen framförda förslaget om förbud mot naturaarrenden. Vissa av de argument som då anfördes och senare upprepats äro av den natur, att de endast gälla i fråga om arrendeavgiftens *erläggande* i naturprodukter. Detta gäller om påståendena, att naturaarrendena skulle försvara omläggningar av jordbruksdriften samt att de skulle kunna föranleda tvister rörande naturalstrens beskaffenhet. Andra argument äga däremot en viss tillämplighet även å det fallet, att arrendeavgiften *fastställes* i naturprodukter men skall erläggas i penningar. Detta gäller om det anförda skälet att, eftersom priserna å naturalster varierade arrendatorn icke kunde vid avtalets ingående helt överblicka de ekonomiska konsekvenserna av sina åtaganden gentemot jordägaren. Alldeles samma synpunkter kunna emellertid läggas även på en i penningar fastställd arrendeavgift. Vid stigande penningvärde – yttrande sig i fallande produktpriser – kan ett fast penningarrende innebära en tyngre belastning än vad arrendatorn förutsett. Det torde vara just denna med de fasta arrendena förenade ömsesidiga risk som föranlett, att i parternas gemensam-

⁹ NJA II 1944 s. 187, jfr s. 149.

ma intresse införts systemen med varierande arrenden. Såväl i propositionen som i utskottsutlåtandet erkändes också, att arrendeavgiftens fastställande i naturprodukter under vissa förhållanden otvivelaktigt kunde erbjuda fördelar för båda parterna. Det uttalades jämväl vid lagrummets tillkomst, att ett förbud mot legans fastställande i naturalster ej utgjorde hinder för parterna att i arrendeavtalet träffa överenskommelse om skyldighet för arrendatorn att mot avräkning å arrendeavgiften leverera naturalster. Om en sådan skyldighet kombineras med en föreskrift att dessa naturalster skola ersättas efter de vid avtalets ingående gällande markegångspris, torde man uppnå alldeles samma resultat som vid vissa spannmålsarrenden. Därest arrendeavgiften exempelvis fastställes till det belopp i penningar, som vid avtalets ingående svarar mot värdet av 10 hl spannmål enligt markegångspris, och överenskommelse samtidigt träffas att arrendatorn årligen skall till jordägaren leverera 10 hl spannmål att av denne lösas efter nyssnämnda markegångspris, synes man komma till samma slutresultat som om arrendet angivits till 10 hl spannmål att av arrendatorn lösas efter varje års markegångspris. Skall 2 kap. 6 § tolkas så, att där stadgas förbud jämväl mot arrendeavgifter som fastställts i naturprodukter att lösas med penningar, torde det därför bli nödvändigt att ur lagrummet utläsa jämväl ett förbud mot sådana överenskommelser mellan parterna som innebära att naturprodukter skola levereras mot vissa vid avtalets ingående fixerade priser. ---

De sakkunniga hysa för sin del ej någon tvekan, att arrendeavgifter som på lämpligt sätt variera med produktpriserna kunna vara till fördel för båda parterna. Anledning till missnöje med de nuvarande spannmålsarrendena synes ej heller föreligga vare sig å arrendatorernas eller universitetens sida. Styrelsen för föreningen av arrendatorer under Uppsala universitet har sommaren 1944 enhälligt uttalat sig till förmån för bibehållande i någon form av spannmålsarrenden. Något bestämt hinder mot dessa arrenden kan ej utläsas ur de uttalanden som gjordes vid tillkomsten av bestämmelsen i 2 kap. 6 §. Däremot kan det ej förnekas att denna bestämmelse efter ordalagen innefattar förbud ej blott mot arrendeavgiftens erläggande utan jämväl mot dess utsättande i naturprodukter. En föreskrift avsedd att frigöra arrendeavgifterna från de starka växlingarna i penningvärdet bör därför utformas på sådant sätt att den ej strider mot ordalagen i 2 kap. 6 §.

Efter övervägande av denna fråga anse de sakkunniga sig kunna förorda, att i förslaget intagas föreskrifter rörande arrendeavgiften av följande innebörd. Arrendeavgiften skall vara utsatt att gäldas i penningar. Naturaarrenden

i egentlig mening, dvs. arrenden som erläggas i naturprodukter, äro uteslutna. Vid beräkning av penningararrendets storlek är det emellertid tillåtet att utgå från en viss angiven mängd spannmål, vilken jämte de senaste fastställda markegångspriserna ligger till grund för arrendets storlek.

Frågan har därefter ånyo berörts av *Holmbäck* i en anmälan av Skarstedts m. fl. nyss omnämnda kommentar.¹⁰

I att legan icke får utsättas annorledes än i penningar ligger emellertid icke, att legan måste redan i arrendekontraktet vara till siffran angiven, och att man i fråga om de sociala arrendebestämmelserna föreskrivit (58 § första stycket arrendekapitlet) att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd, är e contrario en anvisning om att vid de allmänna arrendena legan skall kunna vara angiven i relation till priset på nyttigheter. I fråga om de allmänna arrendena synes lagen blott fordra, att det är bestämt i arrendeavtalet, att legan skall utgöras (alltså erläggas) i penningar. ---

Nu angivna tankegång [att legan kan variera efter index] kan emellertid föra längre. Om man överhuvud anser det tillåtet att bestämma arrendeavgiften vid ett allmänt arrende efter en indexberäkning, bör det icke vara förbjudet att bestämma, att arrendet skall erläggas t. ex. efter det penningbelopp, ett visst antal liter mjölk representerar i orten vid varje särskild tidpunkt, då arrende skall erläggas. Vidare är att märka att något förbud att i ett arrendeavtal stadga, att arrendatorn skall vara skyldig att leverera vissa naturalster till jordägaren, icke finnes. --- Då kan det alltså stadgas i ett arrendeavtal, att arrendatorn skall vara skyldig att leverera samma antal liter mjölk, som skall läggas till grund för arrendets beräkning vid varje särskild tidpunkt. Har man kommit så långt, har man emellertid i så hög grad reducerat betydelsen av förbudet i 6 § arrendekapitlet att utsätta legan annorledes än i penningar, att det kan ifrågasättas, om detta förbud har något sakligt värde.

Ett stadgande, som här är av intresse, är 48 § arrendekapitlet. I detta lagrum säges, att vad i 45-47 §§ stadgas ej skall äga tillämpning å skjutsning, vedhuggning eller därmed jämförlig tjänstbarhet, där den är av ringa betydelse. För dylik tjänstbarhet gäller alltså icke regeln i 46 §, att ändå att i avtalet annorlunda bestämts, ersättning för arbete skall utgå efter det i orten gängse priset vid tiden för arbetets utförande. Ersättningen för tjänstbarheten kan sålunda bestämmas redan vid arrendeavtalets slutande och tjänstbarheten kan då beräknas så lågt, att dess fullgörande blir en del

¹⁰ SvJT 1946 s. 677.

av legan för jorden. 48 § bildar tydligen ett undantag från 6 §. — —

Innehållet i 46 §, som är ett av de viktigaste stadgandena i arrendekapitlet, har nyss angivits. Kan emellertid icke 6 §, trots 46 §, anses medgiva, att man vid de allmänna arrendena beräknar arrendet efter en index även om denna ställes i relation till priset på arbetsprestationer? Är det fallet, blir det tillåtet att i ett arrendeavtal föreskriva, att arrendatorn skall utgöra ett visst antal dagsverken och att arrendet skall beräknas efter priset på dagsverken i orten vid de tidpunkter, då arrendatorn skall vara förpliktad att utgöra dagsverken. Man har då högst avsevärt reducerat även betydelsen av förbudet i 46 §.

Överhuvud är det tydligt att 6 §, om denna ses i relation till andra grundsatser i arrendelagstiftningen, utgör en svag punkt i den svenska arrenderätten. Om icke lagstiftningen griper in, får rättspraxis fastställa linjer för utvecklingen. Måhända komma domstolarna att stanna för att ett bestämmande av en arrendeavgift efter en indexberäkning är tillåtet blott om det icke innebär ett kringgående av 6 § eller annat stadgande i arrendekapitlet. Då måste domstolarna in casu avgöra, om föreskrifterna i ett arrendeavtal om arrendeavgiftens bestämmande efter en indexberäkning innebära ett dylikt kringgående. I så fall komma de att in casu avgöra, om evalveringsbestämmelsen i 6 § första stycket andra punkten skall tillämpas trots att i ett arrendeavtal legan utsatts i penningar. En lösning efter nu angiven linje är emellertid tydligen icke tillfredsställande ur rättssäkerhetsynpunkt. Man kan ju icke på förhand avgöra, om en viss indexberäkning är laglig eller ej.

Frågan om innebörden av 6 § arrendelagen sattes på sin spets i rättsfallet *NJA 1949 s. 1*. En sedan medeltiden bestående stiftelse, Sodalitium Majus Lundense, med anknytning till vissa prästtjänster i Lund, utarrenderade genom kontrakt år 1925 sitt hemman ett halvt mantal Stanstorp nr 2. Hemmanet omfattade ca 33 hektar odlad jord. Arrendetiden utgjorde 20 år räknat från den 14 mars 1925. Arrendet var socialt, vilket innebar att bl. a. 58 § första stycket arrendelagen gällde för upplåtelsen («Arrendeavgift skall vara till sin storlek bestämd»). På grund av arrendatorns optionsrätt förlängdes upplåtelsen på oförändrade villkor på fem år räknat från den 14 mars 1945. Enligt kontraktet utgjorde den årliga legan *dels* en städja av 100 kr., *dels* 250 hl. spannmål, hälften råg och hälften korn, som

skulle lösas i pengar efter medelmarkegångsvärdet för Malmöhus län, dock fick den årliga lösesumman för denna spannmål icke understiga 3 500 kr. Jordägaren gjorde i målet gällande att klausulen om legans utsättande i spannmål stod i strid med 6 § arrendelagen och yrkade därför att legan måtte utsättas i pengar till skäligt belopp för tiden den 14 mars 1945—den 14 mars 1950. Arrendatorn gjorde gällande att kontraktet stod i strid med 58 § första stycket men ej 6 § första stycket arrendelagen. Legan för perioden 1945—1950 borde enligt arrendatorns mening fixeras till medelmarkegångspriset år 1944. Rättegången gällde också andra frågor. Högsta domstolen gjorde (enhälligt) i fråga om kontraktets bestämmelse om arrendeavgiften följande uttalande.

Detta [dvs. kontraktet] innebär, att legan om det bortses från städjan visserligen skall erläggas i penningar men att storleken av densamma skall fastställas efter det vid vederbörande tidpunkter gällande värdet enligt markegångstaxa av viss myckenhet spannmål. Kontraktetsbestämmelsen måste vid sådant förhållande, på sätt Sodalitiet hävdade, anses stå i strid med grunderna för 2 kap. 6 § nyttjanderättslagen. Även om detta lagbud icke utsluter varje bestämmande av legan efter indexberäkning, måste de hänsyn som kunna åberopas till stöd för det i lagstadgandet innefattade förbudet mot legans utsättande i naturlster medföra, att giltighet icke tillerkännes en dylik överenskommelse.

Bestämmelsen i § 1 i kontraktet strider ytterligare mot föreskriften i 2 kap. 58 § första stycket nyttjanderättslagen att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd. Mot samma föreskrift stridande är tillika vad i kontraktets § 5 stadgas rörande arrendatorns skyldighet att bekosta försäkring mot brandskada. — — —

Till följd av vad ovan anmärkts om att kontraktet i vissa delar strider mot tvingande bestämmelser i nyttjanderättslagen måste för den löpande arrendeperioden eller den 14 mars 1945—den 14 mars 1950 en omreglering beträffande den årliga legan — utan hinder av stadgandet i 2 kap. 54 § andra stycket om tillämpning av oförändrade arrendevillkor — komma till stånd. Då till de åsidosatta lagbestämmelserna jämväl hör 2 kap. 6 §, bör därvid tagas till efterföljd den i detta lagrum upptagna regeln att legan beräknas i penningar till belopp som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande — eller i förevarande fall, enligt vad mellan parterna är ostridigt,

den 14 mars 1944 – utgör skäligt arrende. En efter skälighet verkställd arrendeuppskattning, och alltså icke blott, såsom [arrendatorn] påstått, en omräkning av de i kontraktet betingade naturalstrens värde med utgångspunkt från det fastställda medelmarkegångspriset år 1944, skall förty äga rum.

Det förhållandet att [arrendatorns] förpliktelser att bekosta försäkring mot brandskada enligt § 5 och att ansvara för egendomen ävlande utskylder och besvär enligt § 7 i kontraktet på ovan angivna grunder bortfalla må – i det senare hänseendet jämväl med stöd av de särskilda omständigheterna i målet – vinna beaktande inom ramen för nämnda uppskattning.

Med 2 kap. 6 § nyttjanderättslagen kan väl icke anses oförenligt, att vid uppskattningen skälig hänsyn toges till huruvida legan sådan den i kontraktet bestämts inneburit ett för arrendatorn särskilt billigt arrende. I detta fall föreligga emellertid sådana omständigheter att nu anförda synpunkt icke bör inverka vid bestämmandet av legobeloppet.

Den årliga legan för sagda löpande arrendeperiod kan på här anförda grunder – med utgångspunkt från ett antaget ägovärde för hemmanet av åtminstone 32 har – fastställas till 6 400 kr.

Justitierådet Karlgren, som deltog i avgörandet, utvecklade sin mening närmare i ett särskilt votum. Han yttrade bl. a.

I målet föreligger nu till bedömande bl. a. spörsmålet huruvida förbudet mot legans utsättande i naturalster jämväl utesluter rätten att, såsom i åberopade arrendekontrakt skett, bestämma arrendet till vissa naturalster men med föreskrift tillika att dessa skola lösas med penningar efter det vid vederbörande tidpunkt gällande värdet å desamma enligt markegångstaxa. Lagen är i detta avseende synnerligen oklar. — —

Enligt min mening bör stadgandet i 2 kap. 6 § nyttjanderättslagen så förstås att kontraktsbestämmelser av nu dryftade art inrymmas under lagens förbud mot i naturalster utsatt lega. Till stöd för denna tolkning, som utan tvivel bäst överensstämmer med stadgandets ordalydelse, må anföras följande.

Påtagligt är visserligen, att några av de betänkligheter mot avtal om i naturalster utgående lega som enligt vad ovan anmärkts framfördes vid lagens tillkomst icke i förevarande fall komma i betraktande, nämligen att sådana avtal lätt gäve upphov till tvistigheter och att de vore ägnade att vålla hinder för en önskvärd omläggning av arrendatorns jordbruksdrift. (Se emellertid om värdet av dessa betänkligheter som motiv för lagregeln vad nedan härom sägs.)

Än ytterligare kan man icke utan vidare till förmån för sagda tolkning åberopa att, om arrendet fastställes till ett mot värdet av vederbörande naturalster svarande och alltså från tid till annan växlande penningbelopp, arrendatorn har större svårigheter att bedöma den ekonomiska räckvidden av sina förpliktelser mot jordägaren, än om legan bestämmes till ett fixt, under hela arrendetiden orubbligt penningbelopp. Denna synpunkt kan nämligen, oavsett om den i och för sig är bärkraftig, ej vara omedelbart avgörande vid det förhållandet att i lagen icke beträffande allmänna arrenden, såsom skett beträffande de sociala arrendena (58 §), influit någon bestämmelse om att legan, den i penningar fastställda legan, skall vara till sin storlek bestämd. Om riksdagsutskottet vid sitt ställningstagande till arrenden med i naturalster utsatt lega skulle – såsom möjligt är (jfr det ovan refererade) – ha förutsatt att genom den omfattning lagen erhöll förhindrats varierande arrendeavgifter överhuvud, har denna förutsättning alltså icke uppfyllts (se i detta sammanhang lagrådets ovan anmärkta yttrande). Hinder kan bl. a. ej föreligga för kontrahenterna att avtala, att legan skall variera efter allmän levnadskostnadsindex (se *Skarstedt-Ekberg-Anderberg*, Arrendelagstiftningen av år 1943, utg. 1945, s. 77 o. f.), varav emellertid, såsom strax skall beröras, ingalunda följer, att *varje* indexberäkning måste godtagas härvidlag.

Icke dess mindre kan lagstiftarens nu senast berörda inställning icke helt sakna betydelse för frågan om lagbudets tolkning. Genom förbudet mot en i naturalster utgående lega har uppenbarligen *en*, i praktiken särskilt vanlig, form av varierande lega utmönstrats. Och uppenbarligen är här hävdade tolkning av lagrummet ägnad att avsevärt reducera den faktiska förekomsten av arrenden med sistnämnda slags lega, i jämförelse med vad fallet skulle vara om kontraktsbestämmelser av i målet avsedda art ansåges tillåtna.

Ej heller synes man mig kunna bortse från att bestämmelser om avlösning i penningar av en i naturalster utsatt lega voro utmärkande just för de mjölkarrenden m. m. om vilkas olägenheter riksdagsutskottet som nämnt erinrade, då förbud mot dylik lega föreslogs.

Av mera avgörande betydelse torde emellertid vara följande övertygande. När i 6 § fastslås, att legan ej må utsättas i naturalster (»annorledes än i penningar»), måste härmed enligt den mest näralliggande förståelsen av lagbudet vara utsagt, att prestation av vissa naturalster väl må i annat hänseende vara av betydelse för rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn men icke när det gäller fastställandet av legans storlek. Jordägaren kan sålunda helt visst giltigt tillförbinda arrendatorn,

icke blott genom särskilt avtal utan även genom en speciell bestämmelse i arrendekontraktet (och blott detta senare fall avses i det följande), att under arrendetiden leverera naturalster i viss myckenhet, mot betalning efter vid leveranstidpunkten i orten gällande pris. Men denna skyldighet, som i likhet med andra åtaganden enligt arrendeavtalet kan vara sanktionerad av arrenderättens förverkande, *måste hållas isär* från arrendatorns förpliktelse att utgiva lega; jfr i detta sammanhang riksdagsutskottets betoning av att ifrågavarande förbud ej utgjorde hinder för kontrahenterna att i arrendeavtalet träffa överenskommelse om skyldighet för arrendatorn att leverera naturalster »mot avräkning å arrendeavgiften» (NJA II 1944 s. 187). Även om legan kan variera från tid till annan, får den således icke variera på *det* sätt att den upptages just till det växlande värdet av vissa i kontraktet angivna naturalster. Genom dylikt särhållande underlättas för arrendatorn, enligt lagens här förutsatta tankegång, den överblick över de ekonomiska konsekvenserna av de av honom åtagna förpliktelserna varom utskottet talade. Bestämmer legan t. ex. efter allmän levnadskostnadsindex, har ifrågavarande förbud den betydelsen att, om de i kontraktet bestämda naturalstren vid tiden för leveransen ha högre penningvärde än av nämnda index följer, arrendatorn njuter detta högre värde till godo, liksom för det fall att värdestegringen å naturalstren är mindre än enligt denna index arrendatorn gör en motsvarande penningförlust. Det praktiska värdet av lagbudet behöver visserligen under angivna förutsättning icke vara särdeles stort (jfr uttalanden under riksdagsdebatten a. st. s. 85 o. f. samt *Holmbäck* s. 678); såsom nyss antyddes har utskottet sannolikt icke heller räknat med att den i penningar fastställda legan skulle bestämmas efter någon som helst index.

Till stöd för det nu anförda kan särskilt åberopas, att den grundläggande regeln om hinder för legans utsättande i *arbete* – till vilken förbudet mot i naturalster utgående lega ju omedelbart anknäper – otvivelaktigt måste tolkas på motsvarande sätt. Det framgår klart av lagens förarbeten (NJA II 1944 s. 173–181, 185, 235), att vad lagstiftaren med förstnämnda regel ville vinna var främst detta att arrendatorn för de arbetsprestationer han jämlikt speciell utfästelse i arrendekontraktet (eller särskilt avtal) tillhandahålle jordägaren skulle erhålla gottgörelse efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande (se 46 §), under det att legan – mot vilken visserligen arrendatorn kunde bringa sin fordran å arbetslön i avräkning – bestämdes efter annan norm. Arrendatorn skulle sålunda ha garanti för att hans arbete i förhållande till gängse dagspris icke underbetalades, oavsett till vilket belopp nyttjanderättens

värde genom legans bestämmande uppskattats. »Det torde», framhölls det i arrendeutredningens motiv, »icke minst ur arrendatorns synpunkt vara önskvärt, att nyttjanderätt och arbetsprestationer taxeras var för sig till deras verkliga värde. Arrendatorn sättes härigenom i stånd att bättre överblicka den ekonomiska innebörden av avtalets» (a. st. s. 180; kurs. av Karlgren). Med nämnda legala reglering synes alldeles oförenligt, att den förmån som härigenom (vid stigande konjunkturer) tänkts tillkomma arrendatorn skulle kunna neutraliseras genom att legan bestämdes till exakt det belopp som motsvarade arbetslönernas sålunda angivna värde. Och att förbudet mot lega i arbete skulle kunna tolkas på *ett* sätt, förbudet mot lega i naturalster på *ett annat* förefaller föga rimligt.

Måhända invändes, att jämförelsen med i arbete utsatt lega är haltande med hänsyn till att lagen beträffande i naturalster utgående lega saknar motsvarighet – visserligen kanske på grund av förbiseende vid den av utskottet företagna utvidgningen av 6 §:s räckvidd – till den i 46 § rörande i arbete utsatt lega upptagna regeln, dvs. om betalning efter vid leveranstidpunkten gällande pris. Jordägaren har följaktligen möjlighet, kunde man säga, att i arrendekontraktet betinga sig leverans av naturalster till visst redan vid kontraktets ingående fastställt pris, utan hänsyn till senare prisförändringar, och därmed blir det angivna särhållandet av arrendatorns förpliktelse att utgiva lega från hans förpliktelse enligt arrendeavtalet att leverera naturalster betydelselöst. För bägge parterna är det nämligen i sådant fall likgiltigt, om den förpliktelse att till fixt pris leverera naturalster, som genom arrendekontraktet lagts å arrendatorn (och som jordägaren förutsättes vara skyldig att utnyttja) inordnas under begreppet lega eller får någon annan benämning. – Emellertid innesluter här förordade tolkning av lagbudet tillika uppfattningen att en dylik i arrendeavtalet ingående överenskommelse om fixt pris å naturalster under arrendetiden icke kan, oavsett att den ej betecknas som avtal om lega, erkännas som giltig utan måste anses falla in under 6 §. Antoges icke detta, skulle överhuvud hela förbudet mot legans utsättande i naturalster, hur man än tolkar detsamma, vara meningslöst. På ett mycket enkelt sätt, genom överenskommelse i arrendekontraktet om bestämt pris å vissa angivna naturalster som måste av arrendatorn levereras, kunde uppnås alldeles samma resultat som om förbudet saknades; det gällde vid detta kringgående av lagen blott att i överenskomsten undvika användningen av *ordet* lega.

Av det senast sagda framgår tillika, att värdet för arrendatorn av ifrågavarande regel i 6 § icke kan anses bestå däri att han undgår själva

erläggandet in natura av vissa utfästa produkter. Till ett sådant erläggande kan han tvärtom, såsom förut nämnts, otvivelaktigt vara förpliktad, något som då, i förbigående sagt, medför bortfallet av de fördelar vilka enligt utskottet skulle uppkomma av omfördälda förbud ur synpunkten att tvister därigenom motverkades och att hinder för en eventuell omläggning av arrendatorns jordbruksdrift undanröjdes. Betydelsen av stadgandet ligger fastmera däri att den skyldighet att prestera naturalster som kan åvila arrendatorn är till sitt innehåll en annan än förpliktelsen att utgiva lega, och detta därför att den förra förpliktelsen varierar när den senare är fix, resp. varierar efter annan norm än den senare.

Om således med beaktande av grunderna för 6 § – och därjämte som nämnts även med stöd av lagbudets ordalydelse – kontraktsbestämmelser av den art varom i målet är fråga böra anses stå i strid med förbudet mot i naturalster utsatt lega, återstår att något beröra spörsmålet om verkan av dylik lagstridighet. Här om meddelas i 6 § regeln att legan skall, oavsett vad i avtalet föreskrivits, beräknas i penningar till belopp som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses utgöra skäligt arrende. Även denna bestämmelse är mycket oklar. Det framgår icke med tydlighet, huruvida vid det fastställande av arrendet i penningar som under förevarande omständigheter skall komma till stånd den ursprungliga regleringen av arrendets storlek fortfarande skall tjäna till ledning. Skall arrendebeloppet fastställas efter fri skälighetsbedömning eller skall något slags omräkning av de avtalade naturalstrens värde, visserligen under hänsynstagande till vad som må anses skäligt, äga rum?

Till förmån för det senare alternativet talar, att 6 §, enligt vad motiven giva vid handen, bygger på tanken att kontrahenterna bestämt arrendet i naturalster på grund av bristande kännedom om lagens innehåll; arrendeavtalet skall då icke bli ogiltigt utan endast i erforderlig omfattning »rubbass» (a. st. s. 185). Den regel 6 § upptager skulle väl då motsvara vad kontrahenterna kunna presumeras ha velat avtala, om de haft förbudet mot i naturalster utsatt arrende klart för sig, en synpunkt som föranleder att man icke helt lösgör sig från avtalet utan genom en omräkning såvitt möjligt ansluter sig till detsamma. Endast såtillvida vore en gräns satt för omräkningen att resultatet icke finge bli ett oskäligt arrende, allra minst ett ur arrendatorns synpunkt oskäligt arrende. Avtalet bleve med andra ord utslagsgivande inom en mycket vidsträckt latitud, ända till dess man uppnådde den gräns där det kunde talas om oskälighet.

Mot denna tolkning kan emellertid i första

hand åberopas lagbestämmelsens avfattning. Denna utvisar icke, att arrendeavtalets ursprungliga innehåll skulle ha så stor betydelse som här ifrågasatts. Hade meningen varit att de utfästa prestationerna i naturalster skulle så att säga översättas till penningprestationer, allenast med den modifikation att en oskälighet i avtalets innehåll korrigerades, borde uttrycks sättet varit ett helt annat. Tolkningen motsäges också av vad departementschefen, som på denna punkt något ändrade arrendeutredningens avfattning av regeln, i samband därmed yttrade. Han framhöll (a. st. s. 186), att arrendeutredningen icke torde ha avsett, att en i dagsverken utsatt lega – från början var ju i 6 § icke fråga om arrende i naturalster – skulle omräknas i penningarrende efter dagsverkens värde enligt arbetspriset på öppna marknaden. I stället torde meningen vara, tillades det, att omräkningen skall ske till ett belopp som kan anses utgöra det skäliga arrendet för fastigheten, vilken innebörd av stadgandet departementschefen ville genom den ändrade avfattningen bringa till tydligare uttryck. Icke heller detta yttrande synes visserligen entydigt. Av detsamma torde emellertid i allt fall kunna utläsas, att arrendeuppskattningen efter skälighet avsetts vara mera fri än den som av den nu dryftade tolkningen skulle föranledas (jfr även arrendeutredningens förut anmärkta yttrande om önskvärdheten av att nyttjanderätt och arbetsprestationer taxeras var för sig till deras verkliga värde).

Å andra sidan kan det icke gärna vara rimligt att fördenskull gå så långt som till att anse arrendeuppskattningen böra ske helt utan hänsyn till den i naturalster utsatta legans storlek enligt arrendekontraktet. Detta skulle bl. a. betyda att, om arrendatorn lyckats utverka sig ett särskilt billigt arrende, han ginge miste om denna förmån blott därför att arrendet råkat bli utsatt i naturalster (eller i arbete). Ett sådant missgynnande av arrendatorn stode i dålig samklang med syftet hos stadgandet i 6 §, som ju närmast tänkts som en skyddsbestämmelse till arrendatorns förmån. Det kan därför enligt min mening icke anses oförenligt med lagbudet att inom ramen för skälighetsbedömningen ägna visst beaktande åt att arrendatorn enligt kontraktets bestämmelser om lega i naturalster må ha kommit i åtnjutande av ett särskilt förmånligt arrende.

Svar på utsända frågor

Sveriges advokatsamfund yttrade med anledning av rättsfallet NJA 1949 s. 1.

Det torde ej sällan förekomma att arrendeavtal – jämte det en viss kontant arrendeavgift bestämts – upptager stadgande om att arren-

datoren skall vara skyldig att utan ersättning utföra viss tjänstbarhet åt jordägaren. Om ej tjänstbarheten är av ringa betydelse (48 §) skall ändå att i avtalet annorlunda bestämts arrendatorn för arbetets utförande vara berättigad till ersättning (46 §). Jordägaren synes i sådant fall, om penningprestationen utgör det väsentliga i legan, böra vara berättigad att påfordra en ökning av den kontanta arrendeavgiften motsvarande det värde vartill det ifrågavarande arbetet med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande skäligen kan uppskattas. Ordalagen i § 6 synes icke otvetydigt medgiva en dylik särskild uppskattning utan mera syfta mot en fri skälighetsbedömning av legan i sin helhet. Förhållandet torde vara detsamma då legan utsatts delvis i penningar och delvis i naturalster. Det synes böra övervägas om ej för fall, då i arrendeavtal legan utsatts dels väsentligen i penningar dels i naturalster eller arbete, lagen borde upptaga föreskrift av innebörd att värdet av naturalster eller arbete särskilt för sig skall beräknas i penningar samt legan utgöras av sålunda beräknat belopp jämte den kontant bestämda arrendeavgiften.

Östergötlands länsförbund av RLF yttrade.

Då det alltjämt och t. o. m. i ganska stor utsträckning förekommer att legan utsättes dels i penningar, dels i arbete och dels i naturalster, kan man fråga sig om ett övervägande ej bör ske i riktning mot att legan endast får utsättas i penningar och att andra sätt för legans uttagande »göres utan verkan». Den omräkning, som 6 § ger möjlighet till, utnyttjas endast i ett fåtal fall. Detta enär den, som begär omräkningen, ej blir så särskilt omtyckt av motparten. Önskvärt måste vara att legans storlek av båda parter kan överblickas vid kontraktsskrivandet. Särskilt angeläget synes det oss vara, att en kategorisk bestämmelse införes om att jordägaren alltid betalar brandförsäkringspremierna. För jordägaren är det ju bara att höja arrendesumman motsvarande denna premie.

Arrendelagsutredningen

Utredningen ansluter sig till den för svensk arrendelagstiftning sedan gammalt utmärkande linjen att arrendeavgiftens bestämmande ej ingår i lagstiftningens primära uppgifter. Att en viss legoreglering i speciella situationer finns och – i modifierad form – föreslås skola finnas också i framtiden sammanhänger med reglerna om arrendatorns optionsrätt. Det bestämmande av arrendeavgiften som därvid ifrågakommer har inte i första hand till syfte att begränsa

avtalsfriheten utan endast att förhindra att jordägaren utnyttjar sin rätt att begära ett högt arrende för att bryta optionsrätten.

Med den angivna utgångspunkten om avtalsfrihet vid arrendesättningen kan inte anses oförenligt att lagen bestämmer hur och när det av parterna överenskomna vederlaget skall beräknas och presteras. Även i detta ansluter sig utredningen till den gällande lagens principer. Vad prestationstiden beträffar (tre månader före arrendeårets utgång) har den varit oförändrad sedan 1907. Bestämmelsen är och bör vara dispositiv. Utredningen har ej förmärkt något behov av ändring och föreslår ej heller någon sådan. – Annorlunda är läget i fråga om *sättet* för vederlagets beräkning och presterande. Den gällande lagen fick i detta avseende sitt nuvarande innehåll vid 1943 års arrendelagsreform. Genom rättsfallet NJA 1949 s. 1 kan den gällande rätten sägas ha blivit i viss mån kompletterad, samtidigt som det därvid framkom att lagen i denna del inte är i allo fullt entydig. Utredningens huvudsakliga önskan på denna punkt är att kartlägga den gällande rätten, förtydliga dess innehåll och i mån av behov anpassa lagtexten därefter.

Medan lagen vid sociala arrenden ovillkorligen kräver att legan skall vara »till sin storlek bestämd» (58 § st. 1 AL), erfordras vid vanliga arrenden endast att arrendeavgiften är utsatt i pengar. Den kan vara rörlig, även om den inte tillåts att röra sig hur som helst.¹¹ Om avtalet föreskriver att arrendet visserligen skall erläggas i pengar men till storleken årligen bestämmas av jordägaren eller motsvara värdet av de skatter som jordägaren för sista året blivit påfordrad eller annan mer eller mindre godtycklig eller oberäknelig norm, torde man inte kunna anse att ett sådant arrende är »utsatt» i pengar. Avtalet torde därför knappast vara giltigt i denna del. De allmänna reglerna om rättshandlingars ogiltighet kan också aktua-

¹¹ »Även om detta lagbud [6 § AL] icke utesluter varje bestämmande av legan efter indexberäkning...» HD s. 9 i 1949 års rättsfall. Jfr Skarstedt m. fl., 1946, s. 78.

liseras i en dylik situation.

Efter 1949 års rättsfall får det anses vara klarlagt att gällande rätt vid vanliga arrenden ej lägger hinder i vägen för ett rörligt arrende och att avtal om arrende efter index sålunda inte under alla förhållanden är ogiltigt. Men om en vald index (såsom fallet var i den refererade rättegången) endast innebär en direkt anknytning till det lokala priset på ett fåtal bestämda varor, kan en dylik »index» ej anses förenlig med lagen. Skillnaden mellan en sådan arrendeavgift och de gamla naturaarrendena är ju obetydlig. I 1949 års rättsfall gällde det medelmarkespriset på råg och korn för ett visst län. Även andra prisvariabler som är konstruerade på samma sätt, dvs. anknutna till prisutvecklingen på *enstaka eller ett fåtal jordbruksprodukter*, synes komma att drabbas av samma påföljd. Tankegången bakom 1949 års rättsfall i denna del synes vara den att det är meningslöst att ogiltigförklara avtal om arrende in natura, om det samtidigt är giltigt att avtala om arrende i pengar som direkt motsvarar det växlande värdet av samma naturaprestationer. Annorlunda ställer sig saken, om parterna väljer en index som visserligen speglar prisutvecklingen inom jordbruket men ej är begränsad till en eller ett fåtal produkter. I allt fall finner utredningen, som för sin del accepterar utgången i 1949 års rättsfall, detta vara en linje som både är väl förenlig med utgångspunkten för 1943 års reform och användbar för framtiden.¹² Det är emellertid då angeläget att lagtexten förtydligas.

Det förekommer ibland att arrendet anknyts till en index som avser att spegla förändringarna i prisnivån i allmänhet och sålunda ej endast inom jordbruket. Vad som därvid närmast kommer i beaktande är konsumentprisindex som numera (sedan år 1954) ersatt de äldre konsumtionsprisindex och levnadskostnadsindex. Beräkningen av konsumentprisindex görs sedan år 1962 av statistiska centralbyrån. Karlgren hävdar (se ovan s. 233) att gällande rätt ansetts ej utgöra hinder för att legan beräknas på grundval av denna index. Denna uppfattning torde numera vara allmänt accepterad. Utred-

ningen anser för sin del att anledning saknas att för framtiden följa en annan linje.

Tankegången att konsumentprisindex och andra officiella eller allmänt begagnade indexserier, som bygger på ett omfattande material från hela landet, i detta sammanhang kan godtas, men att lokala markesgångstaxor eller olika slag av »hemmagjorda» prisvariabler inte är acceptabla, torde i lagtexten kunna uttryckas på det sättet att ett arrende som ej är till sin storlek bestämt (och ej blott till sitt maximum) tillåts vara rörligt, endast om det skall utgå enligt en index. Parterna bereds därigenom möjlighet att inte blott välja mellan olika förekommande indexserier utan också att begagna dessa tämligen fritt. De kan t. ex. bestämma att indexen skall ge utslag endast vart femte år (jfr 10 § KS 15/11 1945 och not 3), eller att konsumentprisindex skall ge utslag endast om den förändrats minst fem enheter, eller att producentprisindex för jordbruksprodukter skall rensas från någon post som för parterna är utan intresse, exempelvis priset på fläsk (jfr nedan s. 255 och 432). Genom den använda formuleringen avses å andra sidan att markera att lagen ej godtar att arrendet bestäms godtyckligt eller ensidigt och inte heller att det skall följa priset på en eller ett fåtal varor generellt eller på en viss ort. Intet av dessa fall torde inrymmas under den mening som ordet *index* äger i det allmänna språkbruket.

Kravet att arrendeavgiften, om den ej är indexreglerad, skall vara till storleken bestämd utesluter givetvis inte att parterna avtalar *alternativa avgifter*, om förutsättningarna för avtalet ändras under avtalstiden. Det bör sålunda vara giltigt att föreskriva att avgiften skall höjas (eller sänkas) med visst angivet belopp, om eller när arrendeställets areal ökar eller minskar på närmare angivet sätt. (Vid arealminskning måste innehållet i 3 § beaktas.) Detsamma gäller om jordägaren lovar att efter viss tid utrusta arrendestället med ny byggnad.

¹² Jfr G. Westin Silfverstolpe, Om reglering av jordbruksarrenden efter prisindex, Festskrift för Lindahl, 1956, s. 306.

Föreskrift i avtalet att arrendatorn skall betala arrendeställets fastighetsskatt är ogiltig på grund av 23 § arrendelagen. Ofta föreskriver emellertid kontrakten att arrendatorn skall svara för premier för brandförsäkring av jordägarens på arrendestället befintliga byggnader eller att arrendatorn skall hålla dessa byggnader brandförsäkrade. Andra dylika kostnader som ibland brukar belasta arrendatorn i kontrakten är avgifter till diknings- och vägsamfälligheter och liknande.

Enligt utredningens mening är sådana *tilläggsprestationer* att anse som en del av arrendeavgiften. De regler som gäller för den senare blir då tillämpliga också på tilläggsprestationerna. Detta betyder att arrendatorn kan åläggas att betala den brandstodsavgift som är bestämd när arrendeavtalet träffas. Om avgiften sedan stiger antingen på grund av överenskommelse mellan jordägaren och försäkringsgivaren eller på grund av särskild bestämmelse därom i försäkringsavtalet, är arrendatorn ej skyldig att betala mer än som från början var bestämt, allt i den mån ej arrendeavgiften är indexreglerad och avgiftshöjningen ryms inom indexens ram. Enligt förslaget läggs byggnadsskyldigheten för arrendeställets hus på jordägaren också i de fall där någon sådan skyldighet f. n. ej finns. Vad nyss sagts om arrendatorns skyldighet att betala avgiftshöjningar får anses äga motsvarande giltighet om arrendekontraktet ålägger arrendatorn att helt och hållet svara för exv. brandförsäkring.¹⁸

Medan det i praktiken alltjämt är tämligen vanligt att arrendatorerna utför *arbete* åt jordägaren, det gäller framför allt skogsarbete, torde det vara ganska sällsynt att arrendatorerna – i arrendeavtalet eller eljest – åtagit sig *naturaprestationer* av mera väsentlig betydelse. Att en arrendator ibland är skyldig att leverera exv. mjölk eller grönsaker till jordägarens husbehov äsyftas sålunda inte. Arrendatorns skyldighet till varuleverans (av annat än ringa betydenhet) måste dock uppmärksammas av den anledningen att lagtexten här är sådan att den ej fullt tydligt hindrar ett kringgående av det

syfte som får anses ha föresvävat 1943 års lagstiftare. Om kontraktet föreskriver att arrendatorn skall betala ett årligt arrende som motsvarar det avräkningspris för 10 000 kilo mjölk som lantbrukarna i orten i genomsnitt erhåller vid leverans till närmaste mejeri, är detta ej ett naturaarrende; ej heller kommer klausulen vid en tolkning efter bokstaven i konflikt med bestämmelsen att arrendet ej får utsättas i annat än pengar. Men ser man till grunden för bestämmelsen är det från förevarande synpunkt likgiltigt om arrendatorn skall leverera 10 000 kilo mjölk eller det efter dagspriset varierande motvärdet i pengar för samma mängd mjölk. Detta har också högsta domstolen i sin nyssnämnda dom tagit fasta på, då den uttalar att, även om 6 § arrendelagen inte avsluter varje bestämmande av arrendet efter indexberäkning, de hänsyn som kan åberopas till stöd för lagrummets förbud mot arrendets utsättande i naturalster måste medföra att giltighet inte kan tillerkännas en överenskommelse av det slag varom var fråga i målet, dvs. arrende i vissa kvantiteter spannmål att lösas med pengar enligt markgång. Kontraktetsbestämmelsen stod enligt högsta domstolen i strid mot grunderna för 6 § arrendelagen. Detsamma får då också anses gälla om den klausul som användes i det nyss anförda exemplet. – Från de utgångspunkter som arrendelagsutredningen granskat problemet kan även detta tolkningsresultat godtagas. Emellertid aktualiserar utgången i 1949 års rättsfall – som Karlgren och i viss mån även Holmbäck antytt – en annan frågeställning, som visserligen inte var direkt berörd i rättsfallet men som nu knappast kan förbigås. Det gäller frågan i vad mån arrendatorns skyldighet att fullgöra naturaprestationer är ett arrendevillkor i den meningen att dess åsidosättande kan medföra arrenderättens förverkande.

Om arrendeparternas avsikt är att arrendatorn skall arbeta åt jordägaren eller leverera jordbruksprodukter eller andra varor är ett sådant åtagande inte i och för sig

¹⁸ Jfr Skarstedt m. fl., 1946, s. 143, 181, 356.

ogiltigt.¹⁴ Enligt utredningens mening finns det ej heller anledning att rubba på detta förhållande. Har *leveransavtalet* träffats som ett särskilt i förhållande till arrendeavtalet fristående avtal, kan det dock enligt utredningens mening knappast bli tal om att anse leveransernas fullgörande som ett arrendevillkor och dess försummande som ett förverkandeskäl. Detsamma gäller om arrendatorn i ett särskilt avtal åtagit sig arbete.¹⁵ Om *arbetsskyldigheten* däremot intagits i arrendekontraktet eller skett i form av ett tillägg till detsamma blir skyldigheten ett arrendevillkor (36 § st. 1 p. 1 AL). Huruvida detsamma skall anses gälla, om *varuleveransen* mot bestämd betalning efter vid leveranstidpunkten gällande pris inskrivits i arrendekontraktet är däremot mera tveksamt. Karlgren hävdar att sådan skyldighet »i likhet med andra åtaganden enligt arrendeavtalet *kan* (kurs. här) vara sanktionerad av arrenderättens förverkande».

Enligt arrendelagens förverkandeparagraf (36), sådan den lydde före 1943 års reform, inträdde förverkande bl. a. om arrendatorn under mer än en månad efter förfallodagen dröjde med »erläggande av arrende, som utgår i penningar eller naturalster». Vid 1943 års reform ströks de här kursiverade orden ur lagtexten. Förverkandeparagrafen, som uttömmade och med tvingande verkan mot jordägaren anger förverkandeanledningarna, innehåller eljest ej något om att utebliven eller försenad varuleverans kan föranleda förverkande. Nu såväl som före 1944 sägs visserligen att förverkande inträder, om arrendatorn, »där avtalet eljest innehåller bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara för jordägaren av synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse». Med tanke på att man vid den i riksdagen år 1943 tillkomna ändringen i 6 § får anses ha avsett just att bryta den direkta sammankopplingen av lega och naturaprestationer, anser utredningen det för sin del tveksamt om leveransförsummelse av arrendatorn normalt verkligen skall kunna leda till arrenderättens förverkande. Ty vore så fallet skulle betydelsen av den ifrågavarande reformen inskränka sig till den från prak-

tisk synpunkt tämligen betydelselösa nyheten att förbjuda lega exv. i form av 1 000 kilo mjölk, medan skyldighet att – eventuellt i avräkning på legan – leverera 1 000 kilo mjölk vore giltigt och sanktionerat genom arrenderättens förverkande.

Utredningens senast gjorda övervägande innebär att försummad varuleverans av legen behandlas på annat sätt än försummad arbetsskyldighet. Den senare men ej den förra skulle normalt kunna medföra förverkande. Ett dylikt resultat kan i förstone synas märkligt, men utom att det erhåller ett visst stöd av lagtext med förarbeten ter det sig från praktisk synpunkt ändamålsenligt. I de fall där arrende är sammankopplat med arbetsskyldighet är – både för jordägaren och arrendatorn – möjligheten att erhålla arbetskraft respektive arbetstillfälle ofta en väsentlig förutsättning vid avtalets tillkomst. Sådan betydelse torde däremot parterna endast sällan ha förknippat med en kontraktsklausul om varuleveranser till jordägaren. Man har i sådana fall ej sällan anledning att räkna med att fråga är om ett försök att kringgå förbudet mot arrende in natura. Utredningen anser för sin del att lagtexten på denna punkt ej är i behov av komplettering. Arrendatorn behöver således ej finna sig i att hans naturaprestationer måste gå i avräkning på arrendet. Han är ju nu såväl som i framtiden alltid berättigad att erlægga arrendet i pengar. Utredningens ståndpunkt innebär också att försummad varuleverans av arrendatorn, oavsett om den är inskriven i arrendekontraktet eller ej, normalt ej medför arrenderättens förverkande. Skulle undantagsvis varuleveransen för jordägaren vara av synnerlig vikt och är det uppenbarligen ej fråga om ett försök att åsidosätta förbudet mot arrende in natura (eller »naturapriser»), kan dock utebliven leverans leda till förverkande (enligt 36 § st. 1 p. 9 o. st. 2 AL).

1936 års arrendeutredning hade föresla-

¹⁴ Överensstämmande: arrendeuskottets utlåtande 1943, NJA II 1944, s. 187.

¹⁵ Överensstämmande: Skarstedt m. fl., 1946, s. 281.

git att arrendet ej skulle få utsättas i arbete. Härmed korresponderade förslaget att arrendatorn för annat arbete åt jordägaren alltid skulle äga rätt till ersättning enligt ortens dagspris. Förslaget blev i båda avseendena förverkligat (6 § st. 1, 46 § AL). Emellertid blev, som nämnts, det första ledet – under riksdagsbehandlingen – utvidgat till att omfatta även förbud mot arrende i *naturalster*. Däremot infördes inte någon bestämmelse om att arrendatorns leverans av *naturalster*, vilket åtagande som nyss nämnts inte behöver vara ogiltigt, måste betalas efter ortens dagspris eller dylikt. Anledningen till att man i fråga om arrendatorns arbetsprestationer föreskrev betalning med ortens dagspriser var att erfarenheten visat att arbetslönens fixerande i arrendekontraktet visat sig leda till en undervärdering av arrendatorns arbetsprestationer.¹⁶ Det finns enligt arrendelagsutredningens mening ingen anledning att nu ändra på vad som 1943 bestämdes angående ersättning för arrendatorns arbete. Däremot bör man – oavsett om arrendelagsutredningens nyss gjorda tolkning av gällande rätt när det gäller möjligheten att sanktionera arrendators varuleverans med arrenderättens förverkande är riktigt eller ej – enligt utredningens mening komplettera lagen på det viset att principen om »gångse pris i orten vid tiden för arbetets utförande» skall gälla också för andra prestationer av arrendatorn än arbete. Fara föreligger eljest att det åsyftade förbudet mot sammankoppling av arrende och andra prestationer inte blir effektivt. En bestämmelse i ämnet torde i likhet med den existerande regeln om prissättningen på arrendatorns arbete böra göras tvingande. Huruvida jordbruksprodukterna kommer från arrendatorns eget jordbruk eller ej synes däremot ej böra tillerkännas någon betydelse. Å andra sidan finns det enligt utredningens mening ingen anledning att låta den ifrågavarande begränsningen i avtalsfriheten omfatta andra leveranser än produkter av jordbruket. Om arrendatorn på arrendestället eller annorstädes har ett tegelbruk och förbinder sig leverera vissa

kvantiteter tegel till jordägaren till bestämt pris, faller ett dylikt avtal utanför förevarande lagstiftnings intresseområde. Med tanke på lagändringens syfte saknas det vidare anledning att låta den föreslagna regeln om betalning efter ortens dagspriser gälla sådana produkter som är avsedda exv. för jordägarens eget hushåll eller eljest är av ringa betydelse. Motsvarande undantag gäller redan nu i fråga om arrendators arbetsprestationer. De kompletterande bestämmelserna bör placeras i 9 kap. 2 och 4 §§ NyaJB, som i övrigt motsvarar 46 och 48 §§ arrendelagen.

Bland de olika frågor som aktualiserades i 1949 års rättsfall var även *omräkningsregeln* (i 6 § st. 1 p. 2 AL) i de fall där arrendet utsatts i annat än pengar. Karlgren framhöll att lagens föreskrift att arrendet skall omräknas i pengar »till belopp, som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses utgöra skäligt arrende» lämnade läsaren i ovisshet om meningen var att omräkningen – med iakttagande av att arrendet ej var oskäligt – skulle grunda sig på värdet av de olagligt stipulerade naturprodukterna eller efter därifrån helt fristående skälighetsbedömning. Högsta domstolen uttalade att vid omräkningen i första hand det senare alternativet skall vara avgörande. Med denna tolkning var det å andra sidan heller inte oförenligt att hänsyn togs till att ett in natura utsatt arrende framstod som särskilt lågt i förhållande till den allmänna arrendenivån i orten. Högsta domstolens domskäl har också i denna del närmare belysts i det nyss återgivna yttrandet av Karlgren.

Arrendelagsutredningen har från sina utgångspunkter även på denna punkt anslutit sig till avgörandet i 1949 års rättsfall. Att omräkningen i princip skall hänföra sig till förhållandena vid tiden för avtalets slutande är naturligt. Det kan till och med ifrågasättas om det är nödvändigt att särskilt uttala detta i lagtexten. Det kan emel-

¹⁶ SOU 1938: 38 s. 192. Jfr s. 332 ävensom ovan vid not 2.

lertid tänkas situationer då det framstår som verklighetsfrämmande att göra omräkning per avtalsdagen. Det gäller sådana fall där en mycket påtaglig förändring i penningvärdet ägt rum under tiden mellan avtalsdagen och omräkningsdagen. — Omräkning per avtalsdagen kan då komma att på ett väsentligt sätt rubba förutsättningarna för hela avtalet. För den som drabbas (vid inflation i regel jordägaren och vid deflation i regel arrendatorn) kan omräkningen komma att te sig högst oskälig.

Enligt utredningens mening finns det normalt knappast anledning att förknippa omräkningsbestämmelsen med dylika synpunkter. När en omräkningssituation föreligger torde läget i de flesta fall vara det att parterna handlat av okunnighet om lagens innehåll. Hade de vid tiden för avtalet haft klart för sig att avtalets klausul om arrende in natura varit ogiltig, hade kanske arrendetiden gjorts kortare. Då det vidare ej skall förnekas att gränsen mellan giltiga och ogiltiga indexklausuler i ett konkret fall både enligt gällande och föreslagen rätt kan vara svår att bestämma, finns det knappast anledning ge omräkningen karaktär av vitespåföljd eller liknande.

Resultatet av här framförda olika synpunkter, tillämpade på ett tänkt fall, kan sammanfattas ungefärligen sålunda. Arrendet bestämdes 1944 till 10 ton potatis om året. Arrendetiden utgör 25 år. Omräkning göres år 1964. Den skall då inte i första hand grunda sig på producentpriset år 1944 på potatis utan på vad som 1944 var normalt arrende i orten för ett jämförligt arrendeställe. Har arrendet 1944 av någon orsak bestämts till en nivå som ligger under (eller över) ortens pris, bör dock detta beaktas vid omräkningen. Framgår av omständigheterna att arrendetiden skulle ha varit kortare, om arrendet hade satts till ett fixt belopp, synes i varje fall för tiden 1964—1969 viss hänsyn kunna tagas till den allmänna penningvärdeförsämringen under tiden 1944—1964. Utredningen anser att dessa och liknande överväganden, som säkerligen inte kommer att bli vanliga, lämpligen bör kunna överlämnas till avgörande

av rättspraxis. Utredningen förordar därför efter förebild av den nya norska arrendelagen att omräkningsregeln i större utsträckning får karaktären av en generalklausul som ger domstolen befogenhet att efter tämligen fri skälighetsprövning fastställa arrendet.¹⁷

Har arrendet utsatts till en del i pengar och i övrigt in natura, bör omräkningen begränsa sig till den senare delen. Att, som Sveriges advokatsamfund synes vilja ifrågasätta, intaga en särskild bestämmelse härom i lagtexten anser utredningen ej vara nödvändigt. Tillämpat på ett konkret fall innebär detta följande. Antag att arrendet till en del är utsatt i pengar, t. ex. 5 000 kronor. Resten skall utgöras i form av 100 dagsverken om året. Värdet av varje dagsverke antages vara 50 kronor. Efter någon tid har värdet av ett dagsverke stigit till 60 kronor. Med stöd av 46 § arrendelagen blir arrendatorn då berättigad att kräva kontant betalning för sitt arbete med 6 000 kronor om året. Jordägaren kan då med stöd av 6 § arrendelagen kräva omräkning av arrendet. Den del av detta som redan från början var bestämd i pengar berörs normalt ej av omräkningen. Den andra delen bör däremot omräknas med hänsyn till förhållandena per avtalsdagen och blir då 5 000 kronor. Har en mera påtaglig penningvärdesförändring inträffat kan den dock som nyss nämnts komma att påverka den ifrågavarande delen av arrendet.

4. Behovet av index och riktlinjer för dess användning

Allmänt om behovet

Ett arrendeavtal med indexklausul kan vara

¹⁷ Enligt den norska lagen fastställs arrendeavgiften i stället av jordstyret. Detta har härvidlag även egen initiativrätt. Jfr Instilling 0.XIX (1964—65) av stortingets lantbruksnämnd, s. 6, 13 samt Lov den 26 juni 1953 om kontroll og regulering av priser etc. § 18.

Enligt 1966 års *finländska* jordlegolag skall omräkning av legoavgift, som i strid med lagen bestämts i naturprodukter eller arbete, omräknas i pengar. Avgörande för omräkningen skall vara avgiftens värde »på den ort, där legoområdet är beläget, och vid den tidpunkt, då yrkandet framställdes» (7 §).

av följande lydelse: »Arrendet omfattar tiden från och med den 14 mars 1957 till och med den 14 mars 1967. Arrendeavgiften utgör för det första arrendeåret 15 000 kronor. Detta belopp skall för ettvarvt av de följande nio arrendeåren utgöra arrendeavgiftens grundbelopp. Av detta skall 5 000 kronor utgå som en fast avgift, medan den återstående delen av grundbeloppet skall vara indexreglerad i enlighet med konsumentprisindex. För varje enhet som årsmedeltalet för nämnda index för närmast föregående kalenderår överstiger eller understiger årsmedeltalet för kalenderåret 1956, som är 139, skall det årliga grundbeloppets rörliga del, 10 000 kronor, ökas respektive minskas med 72 kronor.»¹⁸ Rent matematiskt uppnås större rättvisa, om en viss angiven procents ändring av index får motsvara samma procents ändring av arrendet. För att göra avtalen mera användbara för praktiskt bruk torde det emellertid vara att rekommendera att fixera ändringarna i enheter i stället för i procent.¹⁹ De i texten förekommande exemplen har därför utformats enligt denna rekommendation. Den »orättvisa» som här påtalats får i exemplen anses vara mer än väl uppvägd av att en tredjedel av grundbeloppet undantagits från indexregleringen.

Om ett arrende omfattar två eller flera år är det, i allt fall vid jordbruksarrende, ovanligt att arrendeavgiften utgöres av en engångsbetalning för hela arrendetiden. Det vanliga är i stället att avgiften uppdelas på poster som betalas regelbundet en eller flera gånger om året. Arrendeperioden är oftast fem år och avgiften brukar då erläggas med lika stora belopp för varje år. För kronans jordbruksdomäner, universitetsarrenden och flertalet ecklesiastiska arrenden är genom författningar föreskrivet att arrendetiden i regel skall vara tio år (eller minst tio år). Även inom andra arrendekategorier, publika såväl som privata, förekommer det alltjämt ibland arrendetider på ca tio år. Om avgiften för det tioåriga arrende som anges i det inledande exemplet (5 000 kr i fast avgift + 10 000 kr. i rörlig avgift) i stället hade utgjort 15 000 kro-

nor om året i fast avgift hade värdet av det sista arrendeårets avgift, mätt i penningvärdet år 1956 (då avtalet antages vara ingånget), varit ca 10 300 kronor. Penningvärdeförändringen har i detta fall framkommit genom jämförelse mellan konsumentprisindex' årsmedeltal för år 1956 (139) och år 1966 (202).

Om arrendet – såsom vanligen sker – bestämts till ett nominellt lika stort belopp för varje år, har man säkerligen anledning att antaga att parterna vid den tidpunkt då avtalet ingås i allmänhet tänkt sig att värdet av det årliga vederlaget skall vara detsamma vid varje betalningstillfälle. I tider av instabilt penningvärde är det därför naturligt att parterna försöker kompensera sig för penningvärdets växlingar. I äldre tider skedde detta genom att arrendeavgiften i betydande utsträckning utgick i arbete och/eller varor (»persedlar»). (Det fanns givetvis även andra orsaker till detta sätt för legans fullgörande.) En mellanform mellan de rena perusedelarrendena och de rena penningarrendena utgjorde markegångsarrendena (jfr ovan not 4). Inom den enskilda sektorn synes de tämligen allmänt ha varit övergivna redan vid tiden för 1943 års arrendereform. Inom den publika sektorn var de däremot vanliga. Sålunda gällde enligt KF 22/6 1934 att arrendet skulle vara utsatt till hälften i pengar och till hälften enligt markegång (12 § 1 mom.). Denna bestämmelse togs bort i samband med de år 1944 genomförda ändringarna i KF 22/6 1934 (s. 186). För domänverkets utarrenderingar gäller därefter endast bestämmelsen i 6 § arrendelagen att arrendet skall vara utsatt i pengar. Däremot gäller inom området för KF 22/6 1934 icke 58 § arrendelagen eller någon motsvarighet därtill.

Framställningar från publika jordägare

Ett annat sätt – än indexreglering eller markegång – för arrendeparterna att kompensera sig för växlingar i penningvärdet är

¹⁸ 10 000 : 139 = 71,9424.

¹⁹ E. von Hofsten, Indexklausuler mot penningvärdesförsämring, TSA 1961 s. 8.

att tillämpa korta avtalsperioder. Medan arrendeperioder på 10 à 20 år ännu vid tiden för 1943 års reform var förhållandevis vanliga både inom den publika och den privata sektorn, tillämpas inom den senare numera till övervägande delen femårsperioder vid såväl sociala som vanliga arrenden. (Även andra omständigheter har medverkat till arrendetidernas förkortande.) Eftersom det på grund av bestämmelser i de olika publika arrendeförfattningarna är föreskrivet att arrendetiden i allmänhet skall vara tio år (undantag: kommunarrenden och kronans skogsjordbruk), har det speciellt för denna kategori förelegat ett tydligt behov av att låta arrendet följa förändringarna i penningvärdet. Detta framhölls sålunda i *domänstyrelsens skrivelse till Kungl. Maj:ten 14 november 1952* (s. 70). Domänstyrelsen påpekade att arrendeavgiften efter 1943 och 1944 års författningsbeslut fastställdes helt i pengar och att den normala arrendetiden utgjorde tio år. Den år 1944 upphävida bestämmelsen om att halva arrendet skulle utgå enligt markegång hade tillkommit i syfte att i någon mån frigöra avgiften från de starka växlingarna i penningvärdet. Bestämmelsen hade varit väl motiverad och ägde alltjämt aktualitet. Från såväl jordägarens som arrendatorns synpunkt var det en bestämd fördel, om arrendet kunde varieras efter den allmänna prisnivån. Emellertid hade Kungl. Maj:ten 10 september 1948 givit kammarkollegiet i uppdrag att utreda frågan om markegångsinstitutets avveckling eller förenkling.²⁰ En återgång till arrende enligt markegång ville domänstyrelsen därför ej förorda, i varje fall inte för närvarande. Inom styrelsen hade då framförts tanken att knyta arrendet till en lämplig prisindex, förutsatt att denna fastställdes av offentlig myndighet. Flera olika serier kunde därvid ifrågakomma. Styrelsen hade undersökt olika till hands stående möjligheter. Därav framgick bl. a. att, om arrendet år 1935 för en viss egendom utgjorde 100 kronor, skulle det år 1951 ha uppgått till följande belopp vid olika alternativ. Vissa tal har kompletterats med 1966 års värden.

	1951	1966
a. halva arrendeavgiften enligt markegång och återstoden i fast penningvärde (genomsnitt för 55 undersökta gårdar)	183 kr.	
b. hela arrendeavgiften enligt markegång (genomsnitt för 55 gårdar)	267 kr.	
c. socialstyrelsens levnads-kostnadsindex ²¹	192 kr.	334 kr.
d. socialstyrelsens allmänna konsumtionsprisindex	208 kr.	
e. lantbruksstyrelsens generalindex å jordbruksprodukter ²²	241 kr.	434 kr.
f. kommerskollegiets partiprisindex på jordbruksprodukter	254 kr.	435 kr.
g. kommerskollegiets partiprisindex på konsumtionsvaror	260 kr.	377 kr.

Domänstyrelsen hade samtidigt undersökt i vilken utsträckning arrendet för utarrenderade kronoegendomar varierat från 1935 till 1951. Detta hade mött vissa svårigheter därför att egendomarna under tiden ofta undergått väsentliga förändringar. Likväl beräknade domänstyrelsen att om det genomsnittliga arrendet för en viss egendom år 1935 utgjort 100 kronor, skulle det år 1951 för samma egendom ha uppgått till något mer än 208 kronor, vilket innebär att förändringarna i stort sett följt alternativen c-d ovan. Denna tendens har även därefter bestått. Domänstyrelsen har sålunda i skrivelse till utredningen den 11 december 1967 meddelat att motsvarande siffror för år 1966 utgjorde ca 328. Denna hade framkommit vid en stickprovsundersökning omfattande något mer än en fjärdedel av jordbruksdomänernas totala antal och areal.

Domänstyrelsen uppgav vidare i 1952 års skrivelse att den till lantbruksstyrelsen

²⁰ Jfr statsutskottets utlåtande 1948 nr 153 punkt 18 och nedan s. 432.

²¹ Alternativen c och d motsvaras sedan år 1954 av den av statistiska centralbyrån fastställda konsumentprisindex.

²² Denna index upphörde att föras år 1953. Därefter motsvaras den närmast av jordbruksnämndens producentprisindex, som använts vid framräkningen. Om denna göres med hjälp av den på s. 256 omnämnda avräkningsprisindex, vilket också kan ske, erhålles för skördeåret 1965/66 talet 419.

ställt frågan om vad som kunde vara lämplig index vid kronans utarrenderingar. Lantbruksstyrelsen hade i sitt svar hänvisat till alternativet e ovan. Domänstyrelsen kommenterade detta för sin del så, att om de faktiskt gjorda arrendesättningarna var ett riktigt uttryck för nyttjanderättens värde och om någon av indexserierna b, e eller f legat till grund för legan, skulle denna genomsnittligt sett ha blivit något för hög. Detta kunde förklaras av att växlingarna i priserna på jordbruksprodukter inte utgjorde en fullständig återspeglning av penningvärdets växlingar. Priserna på jordbruksprodukter influerades av många faktorer, ofta av tillfällig art och utan påtagligt samband med penningens köpkraft. – Vid val av index var det vidare av rent praktiska skäl betydelsefullt att man använde en serie där årsmedeltalet publicerades i god tid före den 15 februari. Avslutningsvis anförde domänstyrelsen.

Vad det i förevarande sammanhang närmast gäller är att komma åt förändringarna i penningvärdet. I sådant hänseende lär socialstyrelsens allmänna konsumtionsprisindex kunna bli en lämplig faktor att läggas till grund för regleringen av avgälderna under arrendetiden. Man kan då diskutera, om indexen helt skall påverka arrendena eller om någon säkerhetsmarginal bör lämnas. För att icke riskera att hastigt påkommande stora kastningar i penningvärdet skola äventyra balansen mellan egendomens avkastningsförmåga och legan, torde en viss utjämning vara att förorda. Denna bör kunna åstadkommas på det sätt att en del av arrendeavgälden undantages från reglering. Denna del kan lämpligen bestämmas till 20 procent. Om så sker, erhålles en prisserie, som – – – år 1951 slutar på talet 186. Några vägande invändningar mot en sådan ordning torde icke kunna framställas, då – – – denna serie nära sammanfaller med serien över förändringar i arrendeavgäld för 55 undersökta egendomar, när halva avgälden regleras med ledning av markegångstaxan. Den senare seriens verkningar ha prövats under många år och enighet har så vitt känt rått om att den avvägning, som såmedelst åstadkommits, varit lämplig.

Styrelsen har för avsikt att i arrendekontrakt, som härefter utfärdas, intaga en föreskrift att åttio procent av den fastställda arrendeavgiften skall ökas eller minskas allteftersom socialstyrelsens allmänna konsumtionsprisindex ökas

eller minskas från det i juni månad ett visst år angivna talet. Det indextal, varmed jämförelse sker, skall vara den konsumtionsprisindex, som socialstyrelsen fastställer för juni månad under det arrendeår, för vilket avgäld erlägges. Det behöver icke framhållas, att en dylik reglering bör införas endast vid längre tids utarrendering och att även i övrigt omständigheter kunna uppträda, som påkalla en annan ordning för avgiftens utgörande. Detta får bedömas med ledning av förhållandena i de enskilda fallen.

Styrelsen äger befogenhet att själv besluta i berörda angelägenhet och några formella hinder att vidtaga den föreslagna åtgärden torde icke föreligga. Styrelsen har emellertid ansett sig böra anmäla förhållandet för Kungl. Maj:t.

Utredningen har från domänstyrelsens jordbruksbyrå (1967) inhämtat att arrende enligt index inte förekommer vid kronoarrende. Den uttalade avsikten har således inte fullföljts. Däremot brukar styrelsen i den utsträckning som låter sig förena med 7 § KF 22/6 1934 mer än förr använda sig av möjligheten att bestämma arrendetiden kortare än tio år. Alla kronans markegångsarrenden har numera löpt ut.

Domänstyrelsens skrivelse den 14 november 1952 har varit föremål för remissbehandling. De därvid avgivna yttrandena återges här i sammandrag.

Statskontoret hade inte något att erinra mot att arrendeavgifterna indexreglerades på sätt domänstyrelsen föreslagit.

Lantbruksstyrelsen anslöt sig till domänstyrelsens förslag. Det påpekades att det var en ostridig fördel från såväl jordägarens som arrendatorns synpunkt om arrendet i viss utsträckning automatiskt kunde anpassas med hänsyn till den allmänna prisnivån. En indexreglering minskade alltså riskerna för båda parter. Lantbruksstyrelsen ansåg att det ej fanns någon indexserie som gav full rättvisa, men styrelsen ansåg det tillfyllest, om indexregleringen gav möjlighet att rätta till de mera allvarliga olägenheterna vid stora förändringar i penningvärdet. Styrelsen godtog därför domänstyrelsens val av indexserie. Vissa skäl syntes tala för att någon större del av arrendeavgiften än den föreslagna femtedelen undantogs. Lantbruksstyrelsen god-

kände likväl förslaget även i denna del.

Socialstyrelsen fann ej anledning att diskutera de allmänna principerna för en indexreglering av arrendeavgifterna utan accepterade domänstyrelsens uttalande, att regleringen borde ske i anslutning till förändringarna i den *allmänna* prisnivån. Styrelsen godkände alltså valet av indexserie. Med denna utgångspunkt förföll också diskussionen om arrendets anknytning till markgångstaxan. Styrelsen påpekade samtidigt, att det föreföll möjligt och rimligt att i stället låta arrendet variera t. ex. med förändringarna i avkastningen på arrendegårdarna eller hos jordbruket i dess helhet. I det senare fallet borde man använda kommerskollegiets partiprisindex för jordbruksprodukter. Vad angår domänstyrelsens förslag att 20 procent skulle undantagas från indexreglering, ansåg *socialstyrelsen* att en sådan åtgärd stod i strid med den motivering, som givits för att överhuvudtaget indexreglera legan. I stället föreslogs införande av någon tröskelbestämmelse i likhet med den som reglerade dyrtidstillägget till folkpensionärerna, så att arrendet hölls oförändrat, om indextalet föll mellan vissa gränser, men sedan ökade språngvis, när gränserna passerats.

Kammarkollegiet kunde på sakens dåvarande ståndpunkt ej tillstyrka någon ändring. Det var obestriddligen lämpligt att göra arrendeavgiften rörlig. Kollegiet ansåg emellertid att priset på de produkter, som erhöles från arrendegården, skulle bestämma arrendets storlek. Kollegiet föreslog att *lantbruksstyrelsens* generalindex på jordbruksprodukter lades till grund för legosättningen. Beträffande domänstyrelsens förslag sade kollegiet att, om prisnivåns växlingar i huvudsak berodde på prisförändringar på annat än jordbruksprodukter, domänstyrelsens förslag kunde bli obilligt för endera parten. Skulle penningvärdet nedgå och indexen stiga på grund av prisförhöjningar på huvudsakligen annat än jordbruksprodukter, torde metoden bli förlustbringande för arrendatorn. Kollegiet hänvisade vidare till de olika regler som gäller för utarrendering av statlig egendom. Om

indexreglering infördes för kronoegendom, skulle man införa ytterligare en metod, vilket vore olämpligt. — I stället borde man eftersträva enhetlighet.

Sveriges lantbruksförbund hade full förståelse för motiven för domänstyrelsens åtgärd. Emellertid måste beaktas att den föreslagna förändringen skulle gälla även arrendeupplåtelser av sådant slag, som om jorden hade ägts av enskilda skulle ha betecknats som sociala arrenden, för vilka någon ändring av arrendeavgiften fortfarande ej vore tillåten. Detta syntes så mycket mer betänkligt som staten, till skillnad från den enskilde, har förmåga att påverka penningvärdets utveckling och sålunda borde ha mindre anledning att gardera sig mot följderna av en penningvärdeförändring. En ändring i statens (domänstyrelsens) arrendevillkor i angiven riktning skulle om full konsekvens tillämpades över hela arrendeområdet leda till en motsvarande ändring av bestämmelserna beträffande de sociala arrendena.

RLF ansåg att den av domänstyrelsen föreslagna reformen i princip var riktig och önskvärd men ville på sakens dåvarande ståndpunkt likväl inte tillstyrka framställningen. *RLF* påpekade att det fanns också andra avsnitt av arrendeavtalet som påverkades av förändringar i penningvärdet. Frågan om penningvärdets växlingar borde alltså ses i ett vidare perspektiv. *RLF* fortsatte.

Särskilt rubbas de bristbelopp, som påsynas fastigheten vid till- och avträdesyn, ersättning för förbättringsarbeten såsom täckdikningar, uppodlingar, elektrifiering, i kontraktet fastställda byggnationer m. m. Arrendelagen ger härvidlag i allmänhet bestämda anvisningar hur dessa angelägenheter skola regleras. På grund av förändringar i penningvärdet kunna emellertid dessa lagens anvisningar bli orimliga till sina konsekvenser för såväl jordägare som arrendator. Man bör därför enligt *RLF*:s uppfattning icke nöja sig med enbart en reglering av själva arrendeavgälden utan ompröva samtliga arrendelagens bestämmelser, som vid tillämpning giva olika resultat vid varierande penningvärde. För närvarande äro syne- och skiljemän bundna av lagens bestämmelser och kunna icke vidtaga några som helst korrigeringar, även om tillämpningen av bestämmel-

serna leda till otillfredsställande resultat. Genom enbart införande av indexreglerad arrendeavgäld skulle de nu förefintliga olägenheterna i många fall förstärkas i stället för att minskas.

RLF menar därför, att den av domänstyrelsen föreslagna indexregleringen av arrenden icke bör komma till stånd förrän en översyn av arrendelagstiftningen verkställts, och man vid en översyn även tagit ställning till lagens bestämmelser om syneförrättning m. m., särskilt med tanke på det sammanhang, som förefinns mellan dessa frågor och indexreglerade avgälder. RLF vill med bestämdhet framhålla, att problemen rörande synebrister, uppskattade under ett visst konjunkurläge men förfallande till betalning under helt annat, torde i många fall vara ett betydligt mera aktuellt och allvarligare problem än en indexreglering av själva arrendeavgälden, framför allt på grund av att det kan röra sig om så mycket större belopp.

I sin skrivelse den 16 september 1963 återkommer domänstyrelsen till frågan om indexreglering av legan för jordbruksdomänerna. Om denna möjlighet infördes skulle statens inkomster från domänerna öka med ett belopp som var i storleksordningen en miljon kronor om året. Transumt av 1963 års skrivelse jämte vissa därvid fogade bilagor fogas vid detta betänkande som bilagor 9-12.

Behovet att kunna anknyta arrendeavgiften till index har också framhållits av Lunds stiftsnämnd i dess skrivelse till utredningen den 31 oktober 1966. Skrivelsen bifogas som bilaga 13.

Svar på utsända frågor

Synpunkter på 6 § arrendelagen har framförts i ett fyrtiotal svar. Den dominerande frågeställningen har varit spörsmålet om indexreglering av arrendet. I ett tjugotal svar förordades mer eller mindre starkt att arrendet skulle indexregleras. Beträffande kronans utarrenderingar framhöll domänstyrelsen att med hänsyn till de långa upplåtelseperioderna för kronans jord en indexreglering var önskvärd. Länsstyrelsen i Uppsala län samt Uppsala universitet ansåg att det förelåg starka skäl för indexreglering av arrendeavgälderna. Universitetet tillade dock att någon för ändamålet lämplig indexserie knappast existerade f. n. Sex ar-

rendenämnder, bland dem arrendenämnderna i Kronobergs län och Örebro län, förordade möjlighet till indexreglering av legan. Lunds stiftsnämnd yttrade (jfr bilaga 13).

Tidigare utgingo arrendeavgälderna för den kyrkliga jorden helt i markegångspersedlar. Sedan kom för prästlönebostälernas vidkommande en tid, då arrendeavgälderna utgingo till hälften i markegångspersedlar och till hälften i penningar. Från och med 1930-talet fastställdes arrendeavgälderna helt i penningar. Då de kyrkliga jordbruksfastigheterna skola utarrenderas för en tid av lägst 10 år, och då penningvärdets växlingar kunna vara avsevärda under en så lång tidsperiod, har stiftsnämnden ej några betänkligheter mot att utredning verkställas om lämpligaste sättet att anknyta arrendeavgälderna till penningvärdeförändringarna genom en indexreglering.

Även Strängnäs stiftsnämnd var positiv till indexreglering, men tillade att sådan reglering knappast var möjlig beträffande ecklesiastiska löneboställen med hänsyn till det s. k. normaluppskattningsförfarandet. Stockholms stads fastighetskontor ansåg att indexreglering borde tillåtas.

Utöver den normala arrendevärderingen vid bestämmandet av arrendeavgäldens storlek måste jordägaren räkna med såväl eventuell förändring av penningvärdet under arrendeperioden, som annuitet på beräknade investeringar i fastigheten under arrendeperioden. På grund därav framtvingades ofta från första arrendeåret en högre avgäld än den som kunde tillämpas, om avgälden indexreglerats. Arrendelagens medgivande att under arrendetiden till maximerat belopp höja avgälden med viss vid tillträdet fastställd procent på investerat kapital täckte ej jordägarens önskemål.

Också Malmö stads fastighetskontor och Hälsingborgs stads fastighetskontor fann det berättigat att indexreglera arrendeavgiften.

Sveriges advokatsamfund framhöll att det var önskvärt att lagen ändrades så, att anknytning av arrendet till priset på jordbruksprodukter direkt medgavs. Arrendatorerna skulle då sannolikt kunna påräkna längre arrendetider än som nu tillämpades.

I ett flertal svar anfördes skäl såväl för som emot indexreglering av arrendet. Bland nackdelarna nämndes bl. a. svårigheten att

välja en för ändamålet lämplig index. *Arrendenämnderna i Stockholms stad och län, Uppsala län och Södermanlands län* yttrade sålunda i sitt gemensamma svar.

Det gäller emellertid att finna ett index lämpat med hänsyn till jordbruksförhållanden. En anknytning till den gamla markegångstaxan medförde, att arrendet steg under ett dåligt skördeår. Även om levnadskostnadsindex är mer okänsligt för sådana rubbningar, är det icke i allo tillfredsställande. Arrendeavgiften synes vid en indexreglering böra tillåtas stiga eller sjunka inom vissa marginaler redan under löpande avtalstid.

Arrendenämnden i Östergötlands län ansåg att det inte var möjligt att åstadkomma en rättvis indexreglering.

I några svar uttalades att indexreglering var påkallad endast om arrendetiden översteg fem år. Denna mening framfördes av bl. a. *Överjägmästarna i Bergslagsdistriktet och Östra distriktet*. Den sistnämnde beförde att årlig omräkning av arrendet kunde förorsaka onödiga irritationsmoment. Enligt *arrendenämnderna i Jämtlands och Väster-norrlands län* (gemensamt svar) blev ett indexregleringssystem ofta rätt komplicerat och försvårade möjligheten för kontrahenterna, särskilt då för arrendatorn, att överblicka de ekonomiska konsekvenserna av arrendeavtalet, vilket i sin tur kunde leda till tvister. Dessa arrendenämnder ifrågasatte om inte för giltigheten av avtal om indexreglering borde krävas godkännande av arrendenämnd. Beträffande kommunal jord yttrade *Göteborgs stads fastighetskontor* att en indexreglering av arrendeavgifterna från kommunens synpunkt knappast var nödvändig, enär de ettåriga arrendetiderna gav kommunen möjlighet att reglera avgifterna med korta intervaller. *Sveriges skogsägareförbund* förklarade att betänkligheterna låg främst i att finna en i alla avseenden rättvisande index. Flera av förbundets medlemmar sades dock vara av den uppfattningen, att en indexreglering var onödig, enär arrendet kunde regleras vart femte år eller inom en tidrymd, som var tillräckligt kort, för att med tillbörlig smidighet följa penningvärdets växlingar.

Utän att närmare motivera sina stånd-

punkter förklarade *arrendenämnderna i Blekinge, Kristianstads, Malmöhus och Hallands län* att de ansåg det ej vara lämpligt att möjligheten till indexreglering vidgades.

I några svar ställde man sig helt avvissande till indexreglering av legan. En sådan ståndpunkt intogs av exempelvis *Överjägmästaren i Gävle-Dala distrikt och arrendenämnden i Jönköpings län*.

Nordiska jämförelser

Danmark

Enligt de samverkande landboföreningarnas normalkontrakt (jfr s. 146) skall arrendet alltid *erläggas* i pengar. Det bör dock vanligen endast till en mindre del (t. ex. 20 procent) vara *utsatt* i pengar. Tanken är att denna del skall täcka jordägarens kostnader för i arrendefastigheten intecknade bottenlån, vilka kostnader normalt inte växlar med konjunkturerna. Återstoden utsettes i ett penningbelopp som motsvarar vissa kvantiteter jordbruksprodukter, t. ex. smör och korn. Denna del av arrendet varierar efter den lokala kapiteltaksten (närmast motsvarande den svenska markegångstaxan). Vid utredningens studieresa i Danmark upplystes från flera håll att arrendet vanligen i sin helhet sattes i relation till prisutvecklingen på vissa jordbruksprodukter. De vanligaste var korn, smör och fläsk. Korn brukade vara en förhållandevis stor post i legan. Anledningen var att erfarenheten visat att priset på korn vanligen förhöll sig tämligen stabilt i jämförelse med priserna på andra jordbruksprodukter; samtidigt som det ganska väl återspeglade den genomsnittliga prisutvecklingen på denna marknad.²³ Det uppgavs vara sällsynt att

²³ Kontraktsklausulen beträffande arrendet för en arrendegård under ett gods på södra Själland som utredningen besökte återges här. Gården omfattade 36 hektar odlad jord. Upplåtelseiden var åtta år räknat från den 1 april 1959.

Forpagteren svarer i årlig afgift
160 tønder byg à 100 kg, der betales i penge, omregnet efter gennemsnitsprisen for Københavns Notering for byg à 115 pund hollandsk vægt for månederne november, december, januar og februar i forpagtningsåret. Skulle der blive indført en kornordning, skal kornet omregnes
Forts. s. 248

arrendatorerna hade arbetsskyldighet gentemot jordägaren. — I kommentaren till det nyssnämnda normalkontraktet pekas på vissa olägenheter med systemet med arrendets anknytning till priset på enskilda produkter (s. 23).

For at undgå, at prisbevægelser på en enkelt vare på grund af specielle forhold får afgørende indflydelse på afgiftens størrelse, kan man benytte flere varer som reguleringsgrundlag, og det er naturligt at lægge hovedvægten på produkter, som indtager en fremtrædende plads i produktionen på den pågældende ejendom.

En regulering efter dette princip lider imidlertid af den svaghed, at kun bevægelser i bruttointægten påvirker afgiften, medens der ikke tages hensyn til bevægelser i omkostningsniveauet.

I de senere år har forpaktningafgifterne derfor mange steder været urimelig høje, fordi de er steget i takt med prisstigningen på produkterne, medens forpagterens indtægter ikke er steget, fordi omkostningsstigninger helt har opslugt prisstigningen på produkterne.

Som et andet reguleringsgrundlag, hvorved det tilstræbes, at de samlede rentabilitetsforhold (herunder omkostningsniveau og levevilkår) tillægges afgørende betydning, kan hen-

Forts. fr. s. 247

til penge til den pris, som landmændene effektivt kan opnå for byg af 115 pund hollandsk vægt gode, sunde, velrensedede og tørre varer, leveret på nærmeste jernbanestation, hvadenten landmanden får denne pris som direkte betaling ved salget af bygget eller som tilskud til kornproduktionen under en eller anden form. Såfremt en sådan kornordning skelner mellem afleveringspligtigt korn og frihandelskorn, er det dog den effektive pris for det afleveringspligtige korn, der lægges til grund ved omregningen.

400 kg smør, der betales i penge efter gennemsnittet af den højeste ugentlige notering på Københavns Børs i kalenderåret, og betalingen beregnes første gang efter gennemsnittet for kalenderåret 1959. Så længe den nuværende smørordning består, skal smørafgiften omregnes til penge efter det i smørordningen fastsatte afregningstal. Dersom den nuværende smørordning bortfalder eller ændres, skal det ved beregningen af det pengevederlag, hvortil smørafgiften skal omsættes, komme an på den betaling, som landmanden effektivt får for smør, hvad enten de får den som direkte betaling eller som tilskud til smørproduktionen under en eller anden form.

Afgiften betales således: Hvert års 1. oktober og første gang den 1. oktober 1959 betales 3.000 kronor som forskud på afgiften. Hvert års 15. marts og første gang den 15. marts 1960, betales resten.

vises til de regnskabsmæssige resultater, som hvert år offentliggøres af lokale og provinssielle landbrugsorganisationer og af Det landøkonomiske Driftsbureau.

Reguleringen kan f. eks. ske i forhold til nettoudbyttet eller eventuelt forrentningsprocenten beregnet på grundlag af investeret kapital kombineret med den gældende markedsrente.

For at undgå for kraftige udsving må det antages at være i begge parter interesse, at der fastsættes såvel et *minimum* som et *maksimum* for den konjunkturregulerede ydelse.

Finland

1966 års jordlegolag föreskriver att legoavgiften skall bestämmas i pengar. Arrende i arbete eller varor skall på endera partens begäran omräknas i pengar (jfr not 17). I lagen sägs uttryckligen att arrende enligt index är tillåtet («att legoavgiften under legotiden skall stiga eller sjunka enligt avtalad grund»). Det sägs samtidigt att det är giltigt att avtala att den som ej uppfyller avtalsvillkor skall erlägga avtalsvite.

Norge

Även enligt 1965 års norska forpaktingslov gäller att arrendet inte får utsättas annat än i pengar. Avtal som innebär att arrendatorn i samband med eller som villkor för arrendeavtalet skall leverera varor eller utföra arbete åt jordägaren är giltigt endast efter tillstånd av jordstyret. Något förbud mot index finns inte i lagen (jfr not 17).

Arrendelagsutredningen

Vid den tid då 1943 års arrendereform förbereddes var den allmänna prisnivån påtagligt stabil. Det är därför naturligt att frågan om indexreglering av arrende och andra likvider mellan parterna inte då ägnades någon större uppmärksamhet. Sedan omkring år 1950 har emellertid rått en oavbruten prisstegring, som kan beräknas till i genomsnitt tre procent per år. Med en sådan utveckling förlorar en krona på 17 år ungefär hälften av sitt värde. Det säger sig självt att detta förhållande inverkar rubbade på avtal som spänner över en längre tid och innefattar penning prestationer bestämda i ett

vid avtalets ingående (eller avtalsperiodens början) bestämt penningvärde. Så som utvecklingen varit under den sista efterkrigstiden har det på kort sikt sett varit till fördel för arrendatorerna att *arrendeavgiften* varit fix medan priserna stigit. Jordägarna har i allmänhet sökt möta denna för dem ofördelaktiga utveckling genom att endast gå med på så korta arrendetider att inflationen märkts så litet som möjligt. Detta har skett genom att arrendetiderna vanligen satts till fem år medan de förr ofta var längre. För de publika jordägarna, som på grund av särskilda bestämmelser måste upplåta jorden på tioårsperioder har däremot förelegat ett påtagligt behov att kunna reglera arrendet efter index. De enskilda jordägarna har i regel inte visat lika stort intresse för index. I april 1967 tillfrågades fem godsförvaltningar i skilda delar av landet angående förekomst av index vid vanliga arrenden, dvs. för deras del arrendeställen med mer än 50 hektar odlad jord. De tillfrågade jordägarna hade sammanlagt 62 dylika arrendegårdar. Arrende enligt index förekom inte i något fall. Arrendetiden var beträffande 56 arrendegårdar fem år. I återstående sex fall utgjorde arrendetiden från sex till nio år. De sålunda framkomna siffrorna torde vara representativa. Inom den privata sektorn hör det alltså till undantagen med arrende enligt index. Detta gäller såväl sociala som vanliga arrenden.

Om arrende enligt index vid inflation verkar till förmån för arrendatorn gäller emellertid motsatsen beträffande bristbelopp som vid avräkningen skall *tillgodoräknas arrendatorn*.

Antag att arrendestället i det inledningsvis (s. 242) omnämnda exemplet vid arrendatorns tillträde hade brister på 100 000 kronor. Detta belopp får arrendatorn vid den slutliga avräkningen med jordägaren tio år senare räkna sig tillgodo. Varken arrendatorn eller jordägaren har enligt lagen (vid vanliga arrenden) någon skyldighet att bota bristerna. Arrendatorn skall däremot hålla arrendestället »vid like». Antag att arrendatorn lyckas till fullo infria lagens

krav så att arrendestället vid arrendatorns avträde har i stort sett samma eller liknande brister som vid tillträdet. När arrendatorn avträder belastas han vid avräkningen med kostnaden för bristernas avhjälpande. Har prisnivån varit stabil kommer då tillträdesbristen att väga upp avträdesbristen, och parterna kan skiljas utan likvider. Resultatet blir emellertid ett annat, om prisnivån ej varit stabil. Om det år 1957 kostade 100 kronor att laga en spricka i ett cementgolv kostar det tio år senare kanske 150 kronor etc. Trots att de faktiska avträdesbristerna i det valda exemplet är desamma som tillträdesbristerna, är det mycket möjligt att bristsumman vid avträdet stiger till 150 000 kronor.²⁴ Vid tillämpning av Jordbrukets byggnadskostnadsindex (SLF) blir 1966 års siffra sålunda 156 000 kr. Om det ingående bristbeloppet ej är indexreglerat har arrendatorn vid avträdet – trots att arrendestället rent faktiskt inte försämrats och att han handlat helt enligt lagen – att till jordägaren erlægga 50 000 kronor. Samma resonemang kan föras beträffande andra likvider som jordägaren vid avträdet har att erlægga till arrendatorn, exv. för sådana av arrendatorn utförda förbättringar som medför rätt till ersättning vid avträdet (17 och 18 §§ AL). – Vad här sagts om vinster och förluster för den ene eller den andre av parterna får motsatt effekt om inflationen skulle förbytas i deflation. – Utredningen vill här tillägga att den för sin del aldrig har påträffat något avtal där tillträdets bristbelopp varit indexreglerat.

Frågan om inflation och arrendeavtal är komplicerad. Frågan gäller *till en början* huruvida man i lagen bör bibehålla de hinder som i dag kan finnas (exv. 58 § st. 1 AL) mot att anpassa avtalen efter penningvärdets förändringar. En *annan fråga* är huruvida lagen – om man skulle ta bort sådana hinder som nyss nämnts – också positivt skall beakta inflationen och ut-

²⁴ Enligt byggnadskostnadsindex (för flerfamiljshus av sten) motsvaras en byggnadskostnad av 100 000 kr. år 1956 tio år senare av 140 000 kr. (jfr s. 256).

tryckligen föreskriva hur olika »inflationssituationer» skall behandlas. En härifrån skild fråga är *slutligen* hur enskilda parter i olika situationer skall handla för att på bästa sätt gardera sig mot förluster på grund av inflation eller andra ändringar i penningvärdet. Spörsmålen – såvitt de berör arrendeavgiften – behandlas här var för sig. Frågan om inflationens betydelse för tillträdet bristbelopp och hur därmed sammanhängande problem skall bemästras kommer utredningen att behandla under 10 § nedan.

I avsnittet 3 under denna paragraf har framhållits att man för framtiden mera bestämt än hittills bör fasthålla vid kravet att arrendeavgiften inte får vara beroende av jordägarens godtycke eller av någon annan oberäknelig faktor. Däremot skall det inte under alla förhållanden vara ogiltigt att låta en periodiskt förfallande avgift vara rörlig i förhållande till penningvärdet, prisutvecklingen på jordbruksprodukter, det svenska jordbrukets allmänna lönsamhet eller någon annan dylik faktor. För att närmare precisera detta föreslår utredningen att det i lagen utsäges att avgiften, om den ej är bestämd, skall följa en index. Det har också i avsnitt 3 lämnats exempel på vad därmed åsyftas. – Det har tidigare (s. 227) framhållits att 58 § första stycket arrendelagen får anses innebära ett i varje fall principiellt förbud mot användning av index vid sociala arrenden. Det råder knappast någon tvekan om att lagrummet av den berörda allmänheten också uppfattats som ett faktiskt hinder mot index. Detta ligger också mest i linje med en ordagrann tolkning av lagrummet. När emellertid åtskilliga arrendenämnder, bl. a. i de från arrendesynpunkt betydelsefulla sydligaste landskapen, godtagit *index med tak* tyder detta på att det i en del fall finns ett praktiskt behov av att kunna tillgripa denna möjlighet. När nu utredningen står inför uppgiften att sammansmälta reglerna för sociala, publika och vanliga arrenden, kan nämnda praxis anses innebära en lämplig avvägning av förekommande olika intressen. Detta skulle innebära att lagen godtar

att en periodisk arrendeavgift görs rörlig, om den anknyts till en index, som gör skäl för namnet. Jämsides med indexklausulen bör då avtalet ange ett tak som avgiften inte får överstiga. Därigenom bibehåller man låt vara i upprjukad form den tanke som föresvävade de tidigare lagstiftarna, som ansåg att arrendatorn alltid skulle kunna överblicka avtalets ekonomiska innebörd.

Var indextaket skall sättas blir det i första hand parternas sak att bestämma. Är arrendeperioden femton år är det naturligt att taket blir högre än om perioden är sju. Ingås avtalet i en tid av utpräglad inflation måste även det inverka. Försummar parterna att ange maximibelopp blir inte avtalet eller indexöverenskommelsen som sådan ogiltig. Blir det tvist får domstolen bestämma maximibeloppet efter i princip samma grunder efter vilka en eljest olaglig arrendeavgift omräknas. Man får alltså gå tillbaka till tiden för avtalets tillkomst och med utgångspunkt från vardera partens då antagna utgångspunkter bestämma ett rimligt maximibelopp.

En utvidgad rätt att använda index kan i förstone synas vara ett jordägareintresse. Utredningen har emellertid inte sett saken så. Ökad rätt att begagna index ökar också jordägarnas villighet att upplåta jord. Utan denna möjlighet är det inte realistiskt att räkna med att en privat jordägare i dag är villig att upplåta en verklig arrendegård för längre tid än fem år. Visserligen kräver lagen inte längre minimetid än fem år, men det innebär inte att fem år är en lämplig arrendetid. Fem år motsvarar i modernt jordbruk ej ens en normal cirkulationsperiod, som är sex à åtta år. Kunde man mera allmänt nå fram till arrendetider på ca tio år råder det inget tvivel om att det vore en synnerligen värdefull reform. Förhållanden av mångahanda slag, bl. a. arrendatorns optionsrätt, medför att den faktiska arrendetiden ofta kommer att omfatta flera femårsperioder. En på avtal grundad tioårig arrendeperiod får dock i trygghetshänseende i regel anses vara bättre än de nu vanligen förekommande femårsperioder.

derna, oavsett om arrendatorn har optionsrätt eller ej. Införes möjlighet att bestämma arrendet efter index, har man i lagen infört en stimulans för parterna att oftare än hittills bestämma tiden längre än den legala minimitiden.

För sådana arrenden som förlängs, vilket gäller om de flesta, innebär arrende enligt index såtillvida en fördel för parterna att de förändringar i avgiften, som nästan alltid sker vid en avtalsförlängning, blir mindre än eljest. Allteftersom inflationen fortsätter blir också parterna alltmer medvetna om dess existens och försöker på olika sätt att gardera sig mot dess följder.

Som läget nu är innebär ofta en ny tioårig arrendeperiod exv. på en kronodomän att arrendet höjs mycket kraftigt. Anledningen är bl. a. att uppskattningsnämnden och domänstyrelsen i syfte att redan från början fånga in en väntad inflation sätter arrendet till ett belopp som är högre än vad som skulle skett om penningvärdet vore stabilt. En kronoarrendator, som erhåller arrendeförlängning per den 14 mars 1968 kan sålunda råka ut för att arrendet i ett slag höjs från den nivå som rådde år 1955 (då den förra uppskattningen skedde) till vad som antages bli 1977 års nivå. Även från arrendatorns synpunkt bör det då vara bättre med en jämnare takt i arrendenivåns förändringar, särskilt om inflationen under 1970-talet skulle upphöra eller bli mindre framträdande.

Frågan om avtalsfrihet i fråga om arrende efter index har en parallell i rätten att avtala ränta för lån. Någon lagbestämmelse som hindrar borgenär och gäldenär att avtala om *rörlig ränta* på ett lån finns ej. Enligt uppgift från bankinspektionen torde så gott som all utlåning från affärs- och sparbanker f. n. ske mot rörlig ränta. Den bottenkredit som förmedlas exv. av landshypoteksföreningarna sker däremot, enligt föreskrift i av Kungl. Maj:t fastställt reglemente, enbart mot fast ränta. Skuldebrevet brukar vara så formulerade att borgenären är bunden av den fasta räntan under tjugo år och gäldenären i tio.

Att utredningen föreslår att man tar bort

indexförbudet innebär inte att utredningen rekommenderar parterna att välja arrende efter index. Frågan bör helt överlämnas till deras eget avgörande. Även om ett visst praktiskt behov synes föreligga är dock detta – utanför den publika sektorn – f. n. ej synnerligen stort. Det torde sålunda ej vara sannolikt att enskilda arrendeparter i allmänhet i större utsträckning kommer att övergå från fast avgift till avgift enligt index. Å andra sidan är det med tanke på den sedan länge pågående inflationen rimligt att också indexalternativet står dem till buds. Och skulle lagens liberalisering föra med sig att man vid privatarrenden i ökad utsträckning gick över från femårsupplåtelser till tioårsupplåtelser måste detta be-tecknas som en betydande vinst.

Om det skulle bli en ännu starkare inflation än vad vi nu har, torde det vara rimligt att räkna med särskild undantagslagstiftning, som mildrar de mest stötande följderna av en dylik utveckling. Av betydelse i ett sådant läge är också att domstolarna numera anses äga möjlighet att jämka eller åsidosätta avtalsbestämmelser som är uppenbart obilliga.²⁵

Det är dock givetvis bättre om de enskilda parterna själva i sina avtal varit i tillfälle att förbereda sig på en sådan utveckling. Lagen bör däremot inte i något fall föreskriva index. Man kunde visserligen tänka sig den ordningen att det bestämdes att arrendet får vara indexreglerat, om den ingående bristsumman samtidigt är indexreglerad. Även om en sådan ordning i många fall skulle vara lämplig är det inte säkert att den är det i alla. Man får här räkna med de enskilda parternas förmåga att själva tillvarata sina intressen. Även om lagen i många fall är skriven med tanke på att vara ett stöd huvudsakligen för arrendatorn, måste det i första hand ankomma på honom själv att vid avtalets ingående se till att han inte gör en dålig affär.

Anser arrendatorn (eller jordägaren) att det med tanke på en framtida avräkning

²⁵ NJA 1948 s. 138; jfr Rodhe i SvJT 1951 s. 590 och SOU 1966: 26 s. 102.

är lämpligt att det ingående bristbeloppet indexregleras, möter det inte vare sig i den gällande eller föreslagna lagen något hinder att så sker. Sedan får det bli en förhandlingsfråga mellan parterna om och när index skall användas. Är bristbeloppet vid tillträdet mycket stora och är parterna preliminärt överens om att indexreglera arrendet, bör normalt förutsättningar föreligga för att jordägaren skall gå med på att indexreglera också bristbeloppet. Vägrar jordägaren att tillmötesgå arrendatorn på denna punkt, har arrendatorn anledning att överväga om han överhuvudtaget bör ingå avtalet. Är bristbeloppet litet – som fallet kan vara på kronans jordbruksdomäner, som städse skall hållas i fullgott skick – finns det å andra sidan ingen anledning att på detta sätt sammankoppla arrende och bristbelopp. Vid domänarrendena brukar dessutom arrendatorn åläggas att redan viss kortare tid efter tillträdet avhjälpa bestående tillträdesbrister. När han gjort det får han också omedelbart ersättning därför (17 § st. 2 KF 22/6 1934). Därtill kommer att utredningen, som nämnts, i annat sammanhang (8 kap. 10 § NyaJB) ämnar försöka komma till rätta med problemet inflation och bristbelopp. De båda problemen hör således knappast lagstiftningsmässigt ihop, vilket inte hindrar att de avtalsmässigt kan göra det.

5. Något om val av index

Frågor som i den praktiska diskussionen ofta återkommer är: Vilken index skall vi välja? Eller: finns det överhuvudtaget någon index som lämpar sig för jordbruksarrende?

Genom att avlägsna befintliga förbud mot arrende efter index har utredningen ej tagit någon ståndpunkt till vilken index som är lämpligast, eller hur en för arrendeförhållanden lämplig index bör vara konstruerad. Valet av index bör vara en avtalsfråga, och det vore säkerligen inte lyckligt om lagen ingrep reglerande härvidlag.²⁶ Finner parterna att ingen av tillgängliga index-

serier är lämplig, har de sin fulla frihet att bestämma arrendet antingen till ett fast årligt belopp eller också till olika men bestämda belopp för varje arrendeår. Huvudsaken är då – om index ej används – att arrendavgifternas slutsumma för hela arrendetiden kan beräknas redan i avtalet. – Det är givetvis också fullt giltigt att som domänstyrelsen förordnat låta en del av den ursprungliga avgiften vara fast och låta återstoden följa en index.

Det har i flera olika sammanhang framställts önskemål om att utredningen skall uttala sig om vad som är den lämpligaste indexserien för jordbruksarrende. Även om frågans besvarande ej har direkt samband med lagstiftningsarbetet, har utredningen funnit det lämpligt att redovisa insamlat material och i samband därmed framhålla några mera allmänna synpunkter.

Det finns i Sverige f. n. en ganska rik flora av indexserier, enskilda såväl som officiella. De har alla tillkommit för olika syften och är därför också konstruerade på olika sätt.

Eftersom de tillgängliga indexserierna i allmänhet ej är gjorda med tanke på förhållandena vid jordbruksarrende, får parternas avsikter med avtalet av dem sättas i relation till den speciella karaktären hos den index som de bestämmer sig för. Jordägare som är stipendiefonder eller »fromma stiftelser» brukar inte vara benägna att ta några risker. Sådana jordägare torde vara mera angelägna att få en jämn och säker inkomst från sin jord än att vid varje tillfälle få högsta möjliga avkastning. Är parterna i arrendeförhållandet ense om ett sådant betraktelsesätt (och att arrendet skall indexregleras) är det naturligt att de väljer en indexserie som speglar den allmänna prisutvecklingen. Den index som mest anlitas för detta ändamål är *konsumentprisindex*. Ansvarig för den är numera statistiska centralbyrån. Indexen är sålunda officiell och har till syfte att vara en mätare

²⁶ Överensstämmande betr. kreditmarknaden: värdesäkringskommittén, SOU 1964: 1 s. 93, 1964: 2 s. 75.

på prisutvecklingen inom detaljhandelsledet i Sverige för hela den privata konsumtionen. I det siffermaterial som påverkar konsumentprisindex ingår ej direkta skatter eller sociala förmåner. Indexen påbörjades år 1954 och har prisläget år 1949 som bas (= 100). Konsumentprisindex' årsmedeltal var för år 1966 202 och för år 1967 211. Förändringarna i indexen uträknas månadsvis. Resultatet publiceras omkring den 20 i varje månad och avser då närmast föregående månad. Omkring den 20 januari redovisas också årsmedeltalet för närmast föregående kalenderår. Publiceringen sker i centralbyråns serier Allmän månadsstatistik och Statistiska meddelanden samt vanligen också i dagstidningarna.

Konsumentprisindex ersätter de tidigare av socialstyrelsen förda serierna levnads-kostnadsindex (med och utan skatter) och konsumtionsprisindex. Det möter inga svårigheter att framskriva de äldre serierna med hjälp av senare tillkomna. Centralbyråns tillhandahåller anvisningar härför. — Konsumentprisindex torde vara den mest anlitade när det gäller att praktiskt konstatera utvecklingen av inflationen. Så har skett exv. av värdesäkringskommittén och trafiklivräntekommittén.²⁷ Av tabell 17 framgår vilka förändringar som sker med en årlig arrendeavgift som är knuten till konsumentprisindex. Siffrorna vill åskådliggöra det faktiska resultatet av ett arrendeavtal av den typ som förut återgivits på s. 242. Tabellen visar även hur resultatet blivit vid några andra typer av index.

Med ledning av de ingående posternas inbördes vägningstal möter det i och för sig inga svårigheter att grunda indexberäkningen på en konsumentprisindex som är rensad från sådana inslag som parterna av någon anledning anser inte skall påverka arrendesättningen. I den av statens jordbruksnämnd utgivna Jordbruksekonomiska meddelanden publiceras sålunda f. n. en index som utgöres av konsumentprisindex rensad från posterna »enbart bostad» samt »alkoholhaltiga drycker och tobak». Serien återfinns under rubriken Indexetal för prisregleringsändamål m. m. på jordbrukets

område.

Sedan år 1965 publicerar statistiska centralbyrån en serie, kallad *nettoprisindex*, som utgår från konsumentprisindex men rensats även från indirekta skatter och justerats för subventioner.²⁸

När frågan om index i samband med jordbruksarrende diskuteras brukar från arrendatorshåll ofta framhållas att, om man överhuvudtaget skall tillämpa index, det är rimligt *dels* att man väljer en index som speglar lönsamheten eller prisutvecklingen inom *jordbruket*, *dels* att ej endast arrendet utan även andra avräkningsbelopp indexregleras. Som tidigare nämnts kommer i den föreslagna lagen ej att möta något hinder mot sådana arrangemang, förutsatt att indexen för arrendet har ett tak. Det får alltså i sista hand bli förhandlingsfrågor mellan parterna, om man skall tillämpa index eller ej, vilken index som skall väljas och om endast arrendet eller endast birstbeloppen (och andra jordägarelikvider) eller bådadera skall indexregleras.

Hälftenbruk och liknande upplåtelseformer, som innebär att brukaren lämnar en bestämd kvot av skörden till jordägaren, räknas enligt svensk rätt ej som arrende. Huruvida vederlaget erlaggs in natura eller kontant har därvidlag ingen betydelse. Om avtalet däremot bestämmer att legan skall följa en *index som speglar lönsamheten* inom det svenska jordbruket i dess helhet, synes från lagstiftningssynpunkt något hinder ej möta att hänföra ett dylikt avtal till arrende. För närvarande finns dock ingen indexserie av detta slag som lämpar sig för praktiskt bruk. I det följande redovisas dock några indexserier, som är mindre generella och därför kan vara användbara för dem som önskar välja en index som har närmare anknytning till prisutvecklingen på jordbrukets och/eller byggnadsväsendets områden.

Statens jordbruksnämnd beräknar för varje månad *producentprisindex för jordbruks-*

²⁷ SOU 1964: 2 s. 90; 1966: 53 s. 53.

²⁸ Jfr SOU 1958: 36 och Statistisk tidskrift 1965: 6.

Tabell 17. Utfallet av ett tioårigt arrende där två tredjedelar av arrendeavgiftens grundbelopp bestäms enligt index

Arrendetid	Avgif- tens fasta del (ge- mensam för alla alternati- ven)		Enligt konsument- prisindex (SCB)		Enligt jordbruks- nämndens produ- centprisindex		Enligt kommerskol- legii reviderade partiprisindex å jordbruksprodukter (SCB)		Enligt avräknings- prisindex (JU)		Enligt allmänna byggnadskostnads- index (SCB)		Enligt Jordbrukets byggnadskostnads- index (SLF)	
	rörlig del	årlig avgift	rörlig del	årlig avgift	rörlig del	årlig avgift	rörlig del	årlig avgift	rörlig del	årlig avgift	rörlig del	årlig avgift	rörlig del	årlig avgift
1957 14/3 1958	5 000	10 000	10 000	15 000	10 000	15 000	10 000	15 000	10 000	15 000	10 000	15 000	10 000	15 000
1958 14/3 1959	5 000	10 432	10 210	15 210	9 665	14 665	10 000	15 000	10 000	15 000	10 345	15 345	10 261	15 261
1959 14/3 1960	5 000	10 936	10 210	15 210	9 531	14 531	9 826	14 826	10 483	15 483	10 483	15 483	10 406	15 406
1960 14/3 1961	5 000	11 008	10 525	15 525	10 000	15 000	10 116	15 116	10 552	15 552	10 552	15 552	10 319	15 319
1961 14/3 1962	5 000	11 440	10 630	15 630	10 201	15 201	10 348	15 348	11 242	16 242	11 242	16 242	11 624	16 624
1962 14/3 1963	5 000	11 728	10 945	15 945	10 402	15 402	10 638	15 638	11 587	16 587	11 587	16 587	12 030	17 030
1963 14/3 1964	5 000	12 232	11 050	16 050	10 670	15 670	10 638	15 638	12 070	17 070	12 070	17 070	12 871	17 871
1964 14/3 1965	5 000	12 592	12 100	17 100	11 608	16 608	11 334	16 334	12 622	17 622	12 622	17 622	13 712	18 712
1965 14/3 1966	5 000	13 024	12 625	17 625	13 819	18 819	12 030	17 030	13 243	18 243	13 243	18 243	14 379	19 379
1966 14/3 1967	5 000	13 672	13 150	18 150	14 489	19 489	12 668	17 668	14 002	19 002	14 002	19 002	15 626	20 626
1957 14/3 1967	50 000	117 064	111 445	161 445	110 385	160 385	107 598	157 598	116 146	166 146	116 146	166 146	121 228	171 228

produkter. Denna index speglar den faktiska prisutvecklingen på i Sverige frambragta jordbruksprodukter. De priser som påverkar indexen är till största delen priserna i partihandelsledet. Benämningen på indexen är såtillvida missvisande att den ej alltid speglar de priser som producenterna erhåller. Indexen uträknas på det sättet att månadspriser för olika produkter från det svenska jordbruket multipliceras med på visst sätt beräknade kvantiteter av jordbrukets slutprodukter. Den sålunda erhållna värdevolymen sätts i relation till värdevolymen vid »mittprisnivån» den 1 september 1959 då indexens basbelopp (= 100) bestämdes. Publicerade årsindextal avser dock inte kalenderår utan skördeår (1/9–31/8). För skördeåret 1965/66 var årsmedeltalet 128,7. Denna index liksom övriga här omnämnda index kompletteras efterhand inte blott beträffande inträffade prisändringar utan också på annat sätt, exv. i fråga om de ingående produkternas inbördes betydelse. För jordbruksnämndens producentprisindex brukar en sådan revision göras vart tredje år. Förändringarna i indexen offentliggöres dels i den av jordbruksnämnden utgivna månadspublikationen Jordbruksekonomiska meddelanden, dels i stencilerade meddelanden som utan avgift kan erhållas från nämnden. Medeltalet för skördeår brukar publiceras varje år i oktober. Resultatet av ett tioårsarrende knutet till producentprisindex framgår av tabell 17. Siffrorna har beräknats under antagande att arrendekontraktet omfattade samma tid och samma grundbelopp för det första arrendeåret som i exemplet på s. 242 och i övrigt hade följande lydelse: »Av grundbeloppet (15 000 kr.) skall 5 000 kr. utgå som en fast avgift, medan den återstående delen av grundbeloppet skall vara indexreglerad i enlighet med jordbruksnämndens producentprisindex. För varje enhet som årsmedeltalet för nämnda index för närmast föregående avslutade skördeår (1/9 – 31/8) överstiger eller understiger skördeårsmedeltalet för skördeåret 1955/56, som utgör 95,1, skall det årliga grundbeloppets rörliga del, 10 000 kronor, ökas

respektive minskas med 105 kronor (10 000: 95,1 = 105,15). Decimaler i årsmedeltalet skall jämnas till närmaste hela tal.» Producentprisindex kan också användas på det sättet att man rensar indexen från vissa poster exv. vegetabilier eller animalier eller vissa undergrupper av dem.

En annan index som speglar prisutvecklingen i partihandelsledet är den av domänstyrelsen berörda (s. 243) »Kommerskollegii reviderade *partiprisindex å jordbruksprodukter*». Serien förs sedan år 1958 av statistiska centralbyrån. Den speglar – med utgångspunkt från prisförändringarna i partihandelsledet – den totala konsumtionen av jordbruksprodukter i Sverige. Därvid medräknas även importerade produkter. Som jordbruksprodukter räknas i detta sammanhang även frukt, grönsaker och fisk men däremot ej sådana produkter som inte kan frambringas i Sverige, såsom kaffe, apelsiner och andra s. k. plantageprodukter. Serien hade ursprungligen år 1935 som bas (= 100). Denna serie upphörde att föras år 1964 men kan som ovan visats alljämt framräknas. År 1949 skedde en viss omläggning, och serien förs sedan dess med 1949 års priser som bas (= 100). Den hade för år 1966 stigit till 197. Serien publiceras på samma sätt och tid som konsumentprisindex. Den sista mera genomgripande revisionen gjordes år 1957.²⁰

I tabell 17 har också införts resultatet av en tillämpning på ett konkret fall av partiprisindex. Arrendetiden och grundbeloppet är desamma som i övriga här behandlade fall. Kontraktet antages ha varit av följande lydelse: »Av grundbeloppet (15 000 kr.) skall 5 000 kr. utgå som en fast avgift, medan den återstående delen av grundbeloppet skall vara indexreglerad i enlighet med den av statistiska centralbyrån förda »kommerskollegii reviderade partiprisindex å jordbruksprodukter» med 1949 års priser som bas (= 100). För varje enhet som årsmedeltalet för nämnda index för närmast föregående kalenderår överstiger

²⁰ Jfr Kommersiella meddelanden 1957 s. 51, 139, 187, 235, 1962 s. 130.

eller understiger årsmedeltalet för kalenderåret 1956, som utgör 150, skall det årliga grundbeloppets rörliga del, 10 000 kr., ökas respektive minskas med 67 kronor.³⁰

En index som närmare speglar de priser som producenterna faktiskt erhåller utgör den av Jordbrukets utredningsinstitut sedan år 1950 förda *avräkningsprisindex*. Denna serie som tidigare fördes hos Sveriges lantbruksförbund uträknas dels per skördeår, dels per kalenderår. Grundmaterialet utgörs av uppgifter från jordbrukets ekonomiska föreningsrörelse om de faktiska priser som lantbrukarna erhållit vid försäljningen av sina produkter. Indexen har prisnivån för skördeåret 1944/45 som bas (= 100). För skördeåret 1965/66 har indexen stigit till 222,8. Den slutliga siffran brukar vara klar i maj månad året efter skördeåret. Institutet har meddelat att det inte möter några svårigheter att redan i april presentera den definitiva siffran. En tablå utvisande avräkningsprisindex' utveckling för olika produkter och totalt bifogas som *bilaga 14*.

Resultatet av en tillämpning av avräkningsprisindex på ett konkret avtal framgår av tabell 17. Siffrorna har beräknats under antagande att arrendekontraktet omfattar samma tid och samma grundbelopp för det första arrendeåret som i de tidigare exemplen. I övrigt antages att kontraktet varit av följande lydelse: »Av grundbeloppet (15 000 kr.) skall 5 000 kr. utgå som en fast avgift, medan den återstående delen av grundbeloppet skall vara indexreglerad i enlighet med Jordbrukets utredningsinstituts producentprisindex för jordbruksprodukter (*avräkningsprisindex*). Indexens decimaler skall jämnas till närmaste hela tal. För varje enhet som årsmedeltalet för nämnda index för närmast föregående skördeår (1/9 - 31/8) överstiger eller understiger skördeårsmedeltalet för skördeåret 1955/56, som utgör 171, skall det årliga grundbeloppets rörliga del, 10 000 kr., ökas respektive minskas med 58 kronor.³¹ Även vid användningen av denna index, som institutets ledning bedömer komma att finnas också i framtiden, har parterna möjlighet

att rensa indexen från produkter som de av någon anledning anser inte bör påverka legan.

En speciell typ av index när det gäller prisutvecklingen inom en begränsad sektor utgör *byggnadskostnadsindex*. Flera sådana finns. Den mest kända och använda torde vara statistiska centralbyråns byggnadskostnadsindex för flerfamiljshus av sten. Denna index, som utgår från årsskiftet 1949/50 som bas (= 100), får anses spegla den faktiska utvecklingen av kostnaderna för den ekonomiskt betydelsefullaste delen av byggnadsverksamheten. Indexens årsmedeltal hade för år 1966 stigit till 212. Årsmedeltalet brukar publiceras i början av mars följande år i centralbyråns Statistiska meddelanden. Av tabell 17 framgår även byggnadskostnadsindex' inverkan på det tidigare tänkta avtalet. Det antages att indexklausulen i detta fall varit av följande lydelse: »Av grundbeloppet (15 000 kr.) skall 5 000 kr. utgå som en fast avgift, medan återstående delen av grundbeloppet skall vara indexreglerad i enlighet med statistiska centralbyråns byggnadskostnadsindex för flerfamiljshus av sten. För varje enhet som årsmedeltalet för nämnda index för närmast föregående kalenderår överstiger eller understiger årsmedeltalet för kalenderåret 1956, som är 144, skall det årliga grundbeloppets rörliga del, 10 000 kr., ökas respektive minskas med 69 kronor.³² - Även byggnadskostnadsindex kan utan svårighet rensas från sådana poster som enligt parternas mening inte skall påverka slutresultatet. Den kan också begränsas exv. till enbart prisutvecklingen av löner inom branschen.

Den sista indexserien som här skall beröras är *jordbrukets byggnadskostnadsindex*. Den beräknas av statens lantbruksbyggnadsförsök i Lund (tidigare statens forskningsanstalt för lantmannabyggnader), en institution som sorterar under lantbruks-

³⁰ 10 000 : 150 = 66,667.

³¹ 10 000 : 171 = 58,479.

³² 10 000 : 144 = 69,444.

högskolan. Denna index upptog ursprungligen år 1935 som basår (= 100). När denna serie år 1964 hade uppnått talet 493 övergick man till att därefter använda 1964 som basår (= 100). År 1966 hade detta tal stigit till 112. Grundmaterialet för denna index tillkommer genom intervjuundersökningar av all byggnadsverksamhet på lantbrukets område inom 400 slumpvis utvalda socknar i hela landet. Slutsiffran tillkommer genom en hopvägning av olika index för bostäder och ekonomibyggnader. Indexen kan antagas i stora drag spegla prisutvecklingen för byggnadskostnader inom jordbruket.

Årsmedeltalet för ett visst kalenderår brukar vara uträknat omkring den 1 september det år till vilket siffran hänförs sig. Den kan därefter erhållas från institutionen, och publiceras även i dess serie meddelanden. Av tabell 17 framgår (i kolumnerna längst till höger) SLF:s byggnadskostnadsindex' inverkan på det tidigare tänkta avtalet. Det antages att indexklausulen varit av följande lydelse: »Av grundbeloppet (15 000 kr.) skall 5 000 kr. utgå som en fast avgift, medan återstående delen av grundbeloppet skall vara indexreglerad i enlighet med den av statens lantbruksbyggnadsförsök i Lund förda jordbrukets byggnadskostnadsindex. För varje enhet som årsmedeltalet för nämnda index för närmast föregående kalenderår överstiger eller understiger årsmedeltalet för kalenderåret 1956, som är 343, skall det årliga grundbeloppets rörliga del, 10 000 kr., ökas respektive minskas med 29 kronor.³³

Som framgår av det anförda har i tabell 17 gjorts ett försök att så långt det varit möjligt på lika villkor jämföra utfallet under en tioårig avtalsperiod av sex i och för sig användbara indexserier. Om index ej alls använts skulle arrendet för hela avtalsperioden ha utgjort 150 000 kronor. Av de olika indexserierna ger avräkningsprisindex det lägsta beloppet (157 598 kr.) och jordbrukets byggnadskostnadsindex det högsta (171 228 kr.). Betyder då detta – vid val av index – att arrendatorn bör plädера för avräkningsprisindex och jordägaren för

nämnda byggnadskostnadsindex? Det är knappast praktiskt att se saken på det viset.

Om index inte alls används är det (vid inflation) antagligt att det första årets avgift sätts högre än vid arrende efter index. På samma sätt är det antagligt att vid val av en lättroblig index, som någon av de båda här begagnade byggnadskostnadsindexerna, det första årets arrende sätts lägre än om parterna bestämmer sig för en trög index. Vid valet av index bör i stället andra synpunkter vara vägledande, exv. arrendetidens längd, jordägarens syfte med markinnehavet (jämn och säker avkastning eller villighet att ta risker), arrendets typ av jordbruk (mjölkproduktion, spannmålsproduktion) och ej minst byggnadernas omfattning och beskaffenhet. Har arrendatorn övertagit ansvaret för ett mycket stort byggnadsbestånd, som dessutom kanske har stora tillträdesbrister, och kan han åt sig utverka att bristbeloppen helt eller delvis skall vara indexreglerade, framstår det som naturligt att man väljer en byggnadskostnadsindex. Om som det föreslås i den nya lagen jordägaren principiellt skall bära ansvaret för nybyggnad, kan det bl. a. av detta skäl finnas anledning att låta också en del av arrendet följa samma index. Är det däremot fråga om en gård med bristfria hus, som inte väntas kräva stora underhållskostnader, kan det finnas större anledning att ej knyta arrendet till en byggnadsindex. Huruvida man därvid bör välja en inflationsindex eller en specialindex får bli en förhandlingsfråga. Skall gården drivas som en typisk mjölkgård och har parterna investerat stora belopp i byggnader och djur, kan de ha ett gemensamt intresse av att låta jordbruksnämndens producentprisindex eller avräkningsprisindex för mjölk ligga till grund för indexregleringen.

En viktig synpunkt vid val av index är också att det är sannolikt att den valda indexserien verkligen kommer att föras under hela den tid som avtalet omfattar.

³³ 10 000 : 343 = 29,154.

6. Index vid kronoarrenden

Frågan om lämpligheten att göra avtal om indexreglerad arrendeavgift vid upplåtelse av kronans jordbruksdomäner beroende av att även bristbeloppen indexregleras har berörts ovan s. 251.

När det gäller den i och för sig betydelsefulla frågan om det lämpliga i att avgiften för dessa arrenden indexregleras har *domänstyrelsen i sin skrivelse år 1963* (bilaga 9) framhållit att en sådan åtgärd skulle förbättra domänverkets avkastning med ca en miljon kronor om året. Det synes närmast vara denna synpunkt som utgör grunden till domänstyrelsens framställning år 1952. Som styrelsen själv framhåller föreligger ej i lag eller författning något hinder att begagna indexreglering vid arrendesättningen. Något dylikt hinder kommer ej heller att möta i den föreslagna lagen. Det måste blott tillses att indexen förses med tak. Frågan om lämpligaste sättet att förbättra jordbruksdomänernas räntabilitet och därmed sammanhängande frågor anser däremot utredningen inte tillhöra dess arbetsområde. Eftersom 1963 års skrivelse för utlåtande överlämnats till utredningen anser den sig dock inte kunna underlåta att utöver vad som skett i det föregående uttala sig med anledning av skrivelsen och det därvid fogade protokollet den 30 maj 1958 vid sammanträde i Höör mellan domänstyrelsen och de för Skånelänen jämlikt 8 § 1 mom. andra stycket KF 22/6 1934 utsedda ledamöterna i länens arrendeuppskattningsnämnder (bilaga 12). En betydelsefull princip på den publika arrenderättens område har nämligen därvid aktualiserats.

Vid utarrendering av jordbruksdomän bestämmer domänstyrelsen för jordägarens del arrendevillkoren (8 § 2 mom. KF 22/6 1934). Innan villkoren fastställs skall ärendet förberedas av en från domänstyrelsen fristående uppskattningsnämnd. Sådan utses särskilt för varje län. Nämndens beslut utgör ett förslag som skall ligga till grund för domänstyrelsens beslut. Domänstyrelsen är ej i något avseende bunden av förslaget. Nämnden har tre ledamöter. Av dem

är ordföranden, som är vederbörande domänintendent, självskriven. Av de övriga utses en av landstinget och en av hushållningssällskapet.

Vid sammanträdet i Höör gjordes från domänstyrelsens sida gällande att uppskattningsnämndernas förslag till arrendevillkor i flera fall var mindre fördelaktiga för kronan. Styrelsen föreslog i anledning därav nämndledamöterna att för framtiden ställa sina förslag så att de tillgodosåg domänverkets intresse av högre arrendeavgifter. Styrelsen tillstyrkte också ett av en nämndledamot framfört förslag att domänstyrelsen skulle beredas tillfälle att granska och uttala sig om nämndernas preliminära uppfattning, innan det slutliga förslaget avlämnades.

Det är uppenbart att systemet med särskilda uppskattningsnämnder bygger på förutsättningen att dessa på eget ansvar och utan påverkan fattar sina beslut. Hela förfarandet skulle bli meningslöst, om domänstyrelsen, åt vilken nämnderna skall vara rådgivare, skulle säga sin mening innan nämnderna slutligen bestämmer sig. Den omständigheten att nämndernas ej självskrivna ledamöter i det aktuella fallet känt sig åsidosatta och tydligen hotat att avgå har ej utgjort något skäl för styrelsen att frångå en ståndpunkt som styrelsen på andra grunder funnit riktig. Och om styrelsen ansett att nämndernas förslag till avgift för vissa arrenden varit för låga, borde styrelsen utan hänsyn till nämndernas mening ha bestämt villkoren enligt sin egen uppfattning.^{33a}

7. Arrendenedsättning vid missväxt³⁴

Gällande rätt

Arrendesystemet innebär att brukaren ensam bär de risker som följer av jordbrukets beroende av vädrets växlingar. Samtidigt drar han ensam fördelen av de goda åren. Arrende har i praktiken kommit att

^{33a} Jfr AK prot. den 30/5 1968 s. 99.

³⁴ Betänkandet utgör i denna del svar på RLF:s skrivelse den 30/9 1957 och domänstyrelsens skrivelse den 10/1 1958, som remitterats till utredningen den 11/12 1959.

dominera framför de system som innebär att ägare och brukare delar på risker och vinster.

I enlighet med det sagda inverkar *missväxt* i allmänhet inte på arrendatorns skyldigheter gentemot jordägaren. Lagstiftaren har uppenbarligen utgått från att arrendavgiften och andra villkor bestämts med utgångspunkt från detta förhållande. Som ett undantag från huvudregeln gäller vid *vissa sociala* arrenden att arrendatorn har rätt till skälig nedsättning i arrendavgiften, om »orten» drabbas av allmän svårare missväxt (58 § st. 2 AL). Rätt till dylik arrendenedsättning finns dock ej, om arrendestället »lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss» (49 § st. 3 AL).

Rätt till arrendenedsättning vid missväxt finns också vid en del *publika* arrenden. Så är fallet vid arrenden enligt lagen 12/4 1946 och boställsordningen, vilka lagar innehåller hänvisning till 58 § arrendelagen. En snarlik rätt finns också berörd i KS 29/6 1945 (13 §, jfr anvisningarna till 3 §) och i KS 15/11 1945 (10 § st. 4). Beslut om arrendenedsättning fattas vid arrenden under KS 29/6 1945 av Kungl. Maj:t och vid arrenden under KS 15/11 1945 av universitetskanslern.

För kronans arrendatorer under KF 22/6 1934 finns ingen motsvarande rätt till arrendenedsättning vid missväxt. Under år då skörden mera allmänt varit dålig har dock Kungl. Maj:t vid upprepade tillfällen genom särskilda beslut lämnat domänstyrelsen bemyndigande att medge arrendatorer av jordbruksdomäner *anstånd* med betalningen av arrendet. Sådant bemyndigande med tillämpning tills vidare lämnades sålunda den 5 mars 1948. Beslutet har i vad det avser ränta på oguldna belopp ändrats den 20 december 1957. Utan att rubba 1948 (1957) års beslut har Kungl. Maj:t i anledning av felslagna skördar lämnat domänstyrelsen befogenhet att medge domänarrendatorer ytterligare betalningsanstånd. Beslut härom har meddelats genom skrivelser till domänstyrelsen den 24 januari 1958, den 4 september 1959 och den 14

oktober 1960. Av *tabell 18* framgår i vilken utsträckning sådana betalningsanstånd medgivits.

Tabell 18. Anstånd med betalning av arrendavgift för kronans jordbruksdomäner

År	Beslut om anstånd		Efter anståndstidens utgång resterande avgifter	
	Antal fall	Belopp i kronor	Antal fall	Belopp i kronor
1951	24	38 480	0	0
1952	25	63 855	0	0
1953	21	67 217	0	0
1954	23	63 796	0	0
1955	27	104 036	1	6 460
1956	50	241 279	2	6 625
1957	55	264 292	3	9 900
1958	81	310 597	7	25 915
1959	101	483 833	3	8 680
1960	85	392 316	5	15 868
1961	103	471 203	8	47 893
1962	84	428 660	6	41 875
1963	85	442 971	4	14 628
1964	75	450 588	2	7 120
1965	52	288 172	2	6 125
1966	56	347 086	2	4 000
1967	72	569 830	2	12 177

En parallell till arrendelagens missväxtparagraf finns vidare i 1957 års lag om fiskearrenden (8 § st. 2). Bestämmelsen har följande lydelse.

Arrendatorn äger ock rätt till skälig nedsättning av arrendavgiften, om fisket, utan hans vållande, på grund av fiskpest, vattenförening eller annan sådan händelse i hög grad försämrats.

Principiella skillnader mellan de båda missväxtparagraferna finns såtillvida att fiskearrendelagens bestämmelse – i motsats till arrendelagens – *dels* gäller mot alla slag av jordägare³⁵, *dels* i första hand tar sikte på varaktiga försämringar av avkastningsförmågan. Beträffande den sistnämnda frågan hänvisas till 8 kap. 26 § NyaJB.

Historik

Missväxtparagrafen leder sitt ursprung från 1909 års norrländska arrendelag (5 § st. 4). Bakgrunden till bestämmelsen var »de i

³⁵ Jfr 3 § av den numera upphävda KK 20/9 1957 nr 526.

vissa trakter av norra Sverige ofta förekommande svagåren».³⁶

Genom 1927 års arrendereform fick missväxtparagrafen giltighet vid sociala arrenden över hela landet. Dock gällde den, liksom tidigare i norra Sverige, endast gentemot »bolag och med dem likställda jordägare», dvs. ekonomiska föreningar och s.k. skogsspekulanter. 1927 års reform hade föregåtts av *Jordkommissionen* (SOU 1923: 40) och *Jordsakkunniga* (SOU 1926: 8). Båda utredningarnas betänkanden innehöll en bestämmelse av det slag som genom 1927 års lag inflöt i lagen. Jordsakkunniga yttrade (s. 236).

Bestämmelsen är motiverad av billighetsskäl med hänsyn till de särskilt i Norrland understundom förekommande missväxtåren. Sådana skäl synas jämväl de sakkunniga tala för att vid arrenden under bolag, ekonomiska föreningar och därmed jämställda enskilda näringsidkare införes ett motsvarande stadgande.

För de mellersta och södra delarna av landet torde ett dylikt stadgande emellertid vara av ytterst ringa praktisk betydelse. Med hänsyn härtill och då mången enskild jordägare torde drabbas lika hårt som hans arrendator av en allmän missväxt, hava de sakkunniga ansett, att en tvingande bestämmelse av denna innebörd icke rimligen bör ifrågakomma vid arrenden under andra enskilda jordägare än förut nämnts.

Sitt nuvarande innehåll fick paragrafen vid 1943 års reform. I arrendeutredningens betänkande redovisas ingen diskussion i denna fråga (SOU 1938: 38 s. 263). I 1943 års proposition (nr 346 s. 135) omnämnes endast att jordbrukskommissionen i Södermanlands län yrkat att bestämmelsen borde utgå. I annat fall borde högre arrende utgå vid goda skördeår.

Sedan på sätt av den tidigare redogörelsen framgått möjlighet till arrendenedsättning vid missväxt införts vid vissa grupper av publika arrenden, hemställde RLF i skrivelse till Kungl. Maj:t den 30 september 1957 att även kronoarrendatorerna måtte erhålla motsvarande förmån. RLF:s skrivelse föranledde Kungl. Maj:ts nyss omnämnda beslut den 24 januari 1958. Skrivelsen i övrigt har överlämnats till utredningen. Över RLF:s framställning har do-

mänstyrelsen avgivit yttrande. I den del som alljämt är aktuell, dvs. utvidgning av arrendelagens missväxtparagraf till kronoarrendena, avstyrkte styrelsen att frågan avgjordes genom särskilt beslut. Frågan borde ses i ett större sammanhang och behandlas i samband med en allmän översyn av grunderna för jordbruksdomänernas utarrendering.³⁷ Styrelsen uppgav att den låtit närmare undersöka förhållandena för ett antal kronodomäner under en tjuoårsperiod. Styrelsen anförde vidare.

Utredningen ger vid handen, att arrendeavgälderna under angivna tidsperiod varit för låga med hänsyn till egendomarnas bärkraft och den allmänna arrendenivån. Genom bl. a. det förhållandet, att arrendeavgälden dels fastställts med hänsyn till medelskördevärdet under en längre tidsperiod och dels knutits till ett fast penningvärde, ävensom statsmakternas stödåtgärder på jordbrukets område ha arrendatorerna i arrendekontrakten erhållit en icke obetydlig säkerhetsmarginal för dåliga skördeår. Vid angivna förhållanden synes en arrendelindring överhuvudtaget icke böra ifrågakomma.

Nordiska jämförelser

Någon motsvarighet till arrendelagens missväxtparagraf finns inte vare sig i 1965 års norska eller 1966 års finländska arrendelag. Detsamma gäller om det tidigare (s. 146) omnämnda danska normalkontraktet.

Frågan om det berättigade i en missväxtparagraf diskuterades i samband med tillkomsten av 1965 års norska lag. Jordleiekommittéen hade – för alla slag av arrenden – föreslagit en bestämmelse av ungefär samma innehåll som 58 § andra stycket arrendelagen (s. 33). Bestämmelsen kritiserades av bl. a. det norska advokatsamfundet. I lantbruksdepartementets proposition uteslöts både den föreslagna missväxtparagrafen och en bestämmelse om att arrendeavgift som var orimligt hög kunde nedsättas. Motiveringen var i båda fallen att de föreslagna stadgandena ansågs vara

³⁶ Norrlandskommitténs betänkande, del I, 1904, s. 180, skiljaktig mening s. 515; NJA II 1910 nr 3 s. 27.

³⁷ Jfr statsutskottet 1952 nr 145, riksdagens skr. 1952 nr 293, Kungl. Maj:ts beslut den 16/5 1958.

överflödiga med tanke på att 18 § i den s. k. prislagen medgav generell rätt att jämka priser och andra avtalsvillkor som var »urimelige». Jfr not 17.

Arrendelagsutredningen

En rundfråga i februari 1968 till Uppsala universitets jordbruksförvaltning samt stiftsnämndskanslierna i Västerås, Strängnäs, Skara, Linköping och Karlstad gav vid handen att antalet ansökningar om arrendenedsättning på grund av missväxt under senare år inte överstigit tio. Endast vid ett tillfälle hade nedsättning skett.

För utredningen, som åsyftar att få till stånd en sammansättning av sociala, publika och vanliga arrendebestämmelser, har valet i första hand gällt att antingen utvidga missväxtparagrafen till alla jordbruksarrenden eller att helt upphäva den.

Den omständigheten att lagrummet säl- lan tillämpas av domstolar och myndigheter utgör ej ensamt för sig skäl att upphäva det. Det gör inte heller det förhållandet att allmän svårare missväxt numera är sällsynt. Det finns emellertid andra skäl som talar för att lagrummet numera får anses otidsenligt. Växtförädlingen och dikningstekniken har gjort lantbrukarna mindre beroende än förr av skiftningarna i väderleken. Den moderna skördetekniken med användande av skördetröskor innebär å andra sidan att tidpunkten för skörden förläggs till en så sen tidpunkt på hösten att risken för skördeskador på grund av mycket regn ökar. Här tar å andra sidan brukaren medvetet en risk som det knappast finns anledning att övervältra på jordägaren. Nu antydda förhållanden gör att det nu möter betydligt större svårigheter än förr att lämna en tillfredsställande definition på vad som är missväxt. Gränsdragningsproblemen blir under alla förhållanden betydande.

Från principiell synpunkt kan hävdas att det knappast är konsekvent att vissa men inte alla jordbrukare har rätt till lindring i sina villkor vid missväxt. Det synes rimligare att i ett modernt samhälle följderna av en dylik katastrof får bäras av alla. Den

na tankegång ligger också bakom det år 1961 införda permanenta skördeskadeskyddet, som innebär en slags obligatorisk försäkring mot skördeskador, där staten och jordbrukarna gemensamt betalar premien.³⁸ Skördeskadeskyddet gäller för alla lantbrukare. Det ger inte i något fall full ersättning för skördeskador men det får anses ha i hög grad minskat behovet av en särskild missväxtparagraf i arrendelagen. Det brukar om skördeskadeskyddet sägas att det ger skydd enligt alltför schematiska regler. Samma kritik drabbar emellertid även 58 § arrendelagen. Lagrummets krav på *allmän svårare* missväxt medför nämligen att inte varje missväxtdrabbad arrendator (vars arrende faller under bestämmelsens formella tillämpningsområde) kan räkna med lindring. Å andra sidan är det svårt att tänka sig att en ordning, som ger arrendenedsättning åt *alla* arrendatorer som drabbas av missväxt, skulle kunna fungera tillfredsställande i praktiken.

I valet mellan en utvidgning och ett upphävande av missväxtparagrafen finner utredningen skälen för upphävande vara starkast. Utredningen förordar därför att bestämmelsen i 58 § andra stycket arrendelagen upphävs och att motsvarande ändring görs i boställsordningen (26 §), KS 29/6 1945 (13 §) och KS 15/11 1945 (10 §).

Utredningen har vid sitt ståndpunktstagande utgått från att det permanenta skördeskadeskyddet kommer att bestå och successivt förbättras. Särskilt är det angeläget att normerna för ersättningen görs mindre schematiska och att utbetalningarna kan göras tidigare än vad som f. n. sker.

Skulle vid en skördekatastrof det allmänna skördeskadeskyddet visa sig otillräckligt, förutsätter utredningen att i varje fall vid de publika arrendena anstånd med arrendeavgiftens erläggande kommer att medges på samma sätt som f. n. kan ske vid kronodomänerna. Vid enskilda arrenden torde anstånd med arrendebetalning många gånger kunna åstadkommas

³⁸ Prop. 1961: 94, jordbruksutskottet nr 22, riksdagens skr. nr 227; SOU 1966: 30 s. 276.

med kreditinstitutens hjälp. Som en yttersta möjlighet vill utredningen slutligen peka på Kungl. Maj:ts befogenhet att i en undantagsituation meddela anstånd med stöd av moratorielagen.

Beträffande »skördeeskador» som beror på mera varaktiga förändringar i arrendestället hänvisas till vad som nedan sägs under 26 §.

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt

7 §

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt i jordägarens egendom (7 § första stycket)

En arrendators eller annan nyttjanderätts-havares rätt att – på grund av lag eller avtal – i sin tur upplåta nyttjanderätt till annan brukar benämnas *sublokationsrätt*. Den form av sublokation som består i att en överarrendator upplåter jord till en underarrendator benämnes ibland *underarrende*. På den tid då dagsverkstorp ännu var vanliga utgjorde en godsarrendators befogenhet att förnya torpupplåtelser en praktiskt betydelsefull form av underarrende. Torpen har nu i stort sett försvunnit men behov att kunna företaga sublokation föreligger alltjämt. En grupp av fall är sådana där ett hus, som ingår i arrendet, står outnyttjat. Övergång till traktorer och skörde-tröskor eller ändringar i driftsformen har i många fall fört med sig att logar, djurstallar, foderutrymmen och även personalbostäder kommit att stå tomma. Sker förändringen under en löpande arrendeperiod brukar arrendatorn normalt ha underhållsansvaret för huset till periodens slut. Men det förekommer också att arrendatorn redan från arrendeperiodens början får svara för hus som ej är erforderliga för hans jordbruksdrift. Ett vanligt förfarings-sätt är också att den överflödiga byggnaden får användas av arrendatorn men att den inte omfattas av arrendatorns byggnadsansvar. Det är naturligt att arrendatorn, om tillfälle erbjuder sig, i många fall är angelägen att skaffa sig inkomster genom att för sommarbostäder, lagerut-

rymmen och annat hyra ut sådana hus och utrymmen som han själv inte behöver, särskilt om han har att svara för underhållet av byggnaden.

Enligt lagberedningens förslag år 1905 skulle arrendatorn inte i något fall äga rätt till sublokation. Regeln, som hade gammal hävd i jordlegolagstiftningen (jfr 8 kap. 5 § BB), hade sin grund i den betydelse som i arrendeförhållandet tillkom arrendatorns person. För jordägaren är det givetvis ett väsentligt intresse att jorden brukas av den till vilken han upplåtit den och inte av någon annan, vars egenskaper och lämplighet jordägaren ej varit i tillfälle att pröva. Det är vidare i jordägarens intresse att inte någon del av arrendestället, utan att detta varit förutsatt vid avtalets ingående, används för ändamål som kan medföra intrång i jordbrukets behöriga skötsel eller medför minskad trevnad eller annan olägenhet. I den slutliga lagtexten av år 1907 mildrades sublokationsförbudet betydligt och kom endast att omfatta arrendatorns upplåtelse för jordbruk. Arrendatorn hade därmed frihet att hyra ut hus och upplåta mark för annat än jordbruksändamål. Bestämmelsen var ej tvingande.¹ Vid 1943 års arrendereform utgick man från att möjligheten att företaga sublokation (för annat än jordbruk) ej var obegränsad.² Sublokationsparagrafen formulerades därför, närmast i klagörande syfte, så att *å ena sidan* för arrendatorn skulle gälla ett generellt sublokationsförbud (således ej endast för upplåtelse för jordbruk), men att *å andra sidan* arrendatorn skulle ha frihet att »uthyra

¹ NJA II 1908 nr 5 s. 38.

² Av rättsfallet NJA 1914 s. 38 får anses framgå att högsta domstolen utgått från att en jordbruksarrendator ej har befogenhet att upplåta *fiskerätt*, som ingår i arrendet. Jr. von Seth var skiljaktig. När det gäller *jakträtt* blev i samband med tillkomsten av 1938 års jaktlag klarlagt att, om ett jordbruksarrende omfattar också jakträtten på arrendestället, arrendatorn får upplåta denna rätt, om ej annat avtalats (9 § jaktlagen jämförd med NJA II 1939 s. 26 f.). Att sublokationsförbudet i AL vid 1943 års reform utsträcktes från att ha avsett jordbruksarrende till att avse »nyttjanderätt», kan inte anses ha inneburit någon ändring i den speciella jakträttsliga reglering som fastslogs 1938. Jfr Lejman, Nyttjanderätt, s. 84 f.

rum till bostad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål», allt dock under förutsättning att jordägaren inte led men. Det framgår av förarbetena att den tidigare mera omfattande sublokationsrätten ibland missbrukats. Sålunda hade bostäder på arrendeställen i strid mot fattigvårdslagstiftningens syfte utnyttjats huvudsakligen för att skaffa hemortsrätt för personer som var i behov av socialhjälp. Även om detta var ett spörsmål som inte hade något egentligt samband med arrendelagstiftningen, framhölls dock att man vid utformningen av lagen utgått ifrån att befogenheten att sublokera ej innefattade rätt för arrendatorn att medge uppförande av ny byggnad på arrendestället. Det framgår emellertid också att det i lagtexten begagnade uttrycket »rum till bostad» ej innebar något direkt förbud mot att upplåta ett helt hus.³ – Bestämmelsen i 7 § arrendelagen är ej i något fall tvingande.

Svenska pastoratens riksförbund har föreslagit att arrendatorns rätt att »uthyra rum» till bostad preciseras, så att ej hel arbetarbostad eller hela arrendatorsbostaden kan hyras ut.

Arrendelagsutredningen finner att gällande bestämmelser behöver förtydligas såvitt fråga är om upplåtelse av byggnader. Ingår hus i arrendet är det som av de inledande exemplen framgår inte ovanligt att dessa helt eller delvis står tomma och outnyttjade. Eftersom arrendatorn normalt har ansvaret för husen, är det rimligt att han får dra nytta av dem genom att hyra ut dem, om det kan ske utan att jordägaren därigenom vållas någon olägenhet. En dylik regel bör liksom den som hittills gällt vara dispositiv. Följden av en sådan bestämmelse kan tänkas bli att onödiga hus i ökad utsträckning undantages från utarrendering. Detta anser utredningen vara en lämplig utveckling, eftersom arrendatorerna nu många gånger ådrager sig stort ekonomiskt ansvar för hus som för dem är till liten eller ingen nytta.

Har arrendatorn med jordägarens till-

stånd upplåtit jordbruksarrende, som kan betecknas som *gårdsarrende*, kan enligt förslaget det sålunda uppkomna underarrendet komma att bestå även efter det överarrendatorns rätt upphört. Härom hänvisas till 10 kap. 3 § NyaJB.

Arrendatorns rätt att hyra ut egna hus (7 § andra stycket)

Bestämmelsen har tillkommit i samband med 1968 års lagstiftning om bostads- och anläggningsarrende.⁴ Det bör observeras att medan redan »olägenhet för jordägaren» utgör hinder mot »vanlig» sublokation (första stycket), lagen hindrar upplåtelse av eget hus först om olägenheten är »påtaglig».

Arrendatorns rätt att sätta annan i sitt ställe

8 §

Enligt huvudregeln får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe (8 § första stycket)

Bestämmelsen motsvarar 8 § första stycket arrendelagen. Med den föreslagna bestämmelsen avses att ge större tydlighet åt innebörden av lagens förbud för arrendatorn att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten till en tredje man. Förslaget innebär ingen ändring i sak av gällande rätt så som utredningen tolkat densamma.

Det är en allmängiltig regel i gällande rätt att den avtalspart som har att fullgöra en förpliktelse inte kan befria sig därför genom överenskommelse med en tredje man om att denne skall övertaga förpliktelsen. För giltigheten av dylik *substitution* krävs normalt samtycke även av den berättigade.¹ Principen gäller otvivelaktigt även i familjerättsliga situationer, t. ex. när den förpliktade dör eller hans äktenskap upplöses. Inte heller rubbas giltigheten hos principen av att ett visst avtal innebär öm-

³ NJA II 1944 s. 187, prop. 1943:346 s. 122.

⁴ SOU 1966:26; prop. 1968:19 s. 107.

¹ Se exv. Rodhe, Obligationsrätt, § 56 vid not 28.

sesidiga förpliktelser för parterna.

Förbud mot substitution vid jordbruksarrende gäller enligt såväl 1965 års *norska* som 1966 års *finländska* arrendelagar (9 resp. 58 §). – Det norska utredningsförslaget innehöll en bestämmelse om en mycket begränsad substitutionsrätt, något erinrande om 8 § andra stycket i den svenska lagen. Bestämmelsen utmönstrades emellertid under departementsbehandlingen, då den ansågs innebära en principiell nyhet i förhållande till gällande rätt.

I ett avtal om jordbruksarrende är arrendatorn normalt alltid förpliktad part. I enlighet med det sagda föreskriver 8 § första stycket arrendelagen därför som huvudregel att arrendatorn inte utan jordägarens samtycke får överlåta arrenderätten till annan. Förbudet gäller både vid jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Som motiv för bestämmelsen tillkommer – i varje fall vid jordbruksarrende – att det för jordägaren är ett väsentligt intresse att själv få bestämman vem som skall bruka hans jord och i övrigt ansvara för arrendestället.²

Ett avtal om jordbruksarrende kan emellertid göra även jordägaren till förpliktad part. Lagen innehåller dock inget förbud för jordägaren att – i samband med äganderättens övergång – till en ny jordägare överlåta sina skyldigheter och rättigheter mot arrendatorn. Lagen får tvärtom anses utgå från att substitution på jordägarsidan ej kräver arrendatorns samtycke (28–31 §§ AL); jfr även not 2.

Före tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag mötte ej i lagen något hinder för arrendator att utan jordägarens lov sätta en annan arrendator i sitt ställe, förutsatt att den nye var godtagbar (16 kap. 6 § JB). Emellertid var det regel att lagen på denna punkt upphävdes i avtalen (not 2). Genom 1907 års lagändring bragte man sålunda lagen i överensstämmelse med den normala avtalssituationen. – Det var alltså delvis samma betraktelsesätt som låg bakom såväl substitutions- som sublokationsförbudet (jfr s. 262).

Arrendelagens substitutionsregler ändrades 1943. Tidigare hade alltsedan 1907

gällt att arrendatorn inte utan jordägarens samtycke fick »åt annan till brukande upplåta fastigheten eller del därav». Bestämmelsen innefattade både sublokations- och substitutionsförbudet. År 1943 utbröts sublokationsbestämmelsen och placerades under 7 §. För de ändringar som nämnda bestämmelse då undergick hänvisas till vad som sagts under närmast föregående paragraf. Efter 1943 innehåller lagen förbud för arrendatorn att utan samtycke från jordägaren *överlåta arrenderätten*. Undantag från förbudet gäller *dels* vid långtidsarrenden (8 § st. 2 AL), *dels* i det fallet att arrendatorn avlider (9 § st. 1 AL). Undantagen innebär dock endast att substitution i de nämnda fallen tillåts under vissa bestämda förutsättningar; bl. a. skall den nye arrendatorn från jordägarens synpunkt vara godtagbar. Sistnämnda förutsättning gäller dock inte, om en livstidsarrendator efterträds av sin änka. Ändringarna år 1943 i huvudstadgandet – 8 § första stycket – var, såvitt av förarbetena framgår, inte föranledda av någon önskan om sakliga förändringar.³ Att lagen efter 1943 förbjuder överlåtelse av arrenderätten kan således inte anses innebära att arrendeskyldigheten får överlåtas. Inte heller kan det förhållandet att lagen efter 1943 förbjuder substitution genom *överlåtelse* anses innebära att sådan substitution som inte kan rubriceras som överlåtelse (exv. genom arvskifte eller testamente) skulle vara tillåten. Lagen är dock, som utredningen närmare framhållit i sitt första betänkande, i dessa avseenden ej alldeles tydlig (s. 125).

Lagrådet har framhållit att arrendelagen inte innehåller några uttömmande regler om övergång av arrenderätt i samband med arrendatorns död eller genom familjerättsligt fång under hans livstid.⁴

Detta kan dock knappast anses innebära att osäkerhet föreligger om själva rättsläget. Med tanke på rättsordningens principiella

² NJA II 1908 nr 5 s. 39.

³ NJA II 1944 s. 190. Utan att saken särskilt belysts synes 1943 års ändring av 8 § st. 1 AL dock ha medfört en viss skärpning av substitutionsförbudet vid lägenhetsarrende.

⁴ Prop. 1968: 19 s. 152.

inställning att substitution på den förplikta- des sida ej är tillåten och att i varje fall arrendatorn alltid måste anses som förplik- tad part, synes resultatet beträffande gällan- de rätt vara att substitution på arrendators- sidan är förbjuden i alla fall där inte ut- tryckligt undantag meddelats. Eftersom skälen för upprätthållande av substitutions- förbudet inte kan sägas ha minskat sedan det infördes, bör den angivna principen också vara utgångspunkten för den före- slagna lagen. I enlighet med utredningens tidigare intagna ståndpunkt har därför för- slaget utformats som ett förtydligande av den gällande lagen.

Frågan om arrenderättens behandling vid arrendatorns död behandlas i fortsättningen dels under följande paragraf, dels under 10 kap. 4 § andra stycket NyaJB.

Substitutionsförbudet gäller inte vid långtidsarrenden (8 § andra stycket)

Innebörden av den gällande bestämmelsen är ej alldeles klar. Utredningens syfte med den föreslagna ändringen är endast att göra bestämmelsen tydligare.

Redan i 1907 års lag fanns undantag från substitutionsförbudet (motsvarande 8 § st. 2 o. 9 § i gällande lag; jfr 33 § st. 1). Den gemensamma bakgrunden för undantagen får sägas vara att även om arrendatorns prestation enligt arrendeavtalet är av per- sonlig karaktär, är den det dock ej i så hög grad att rättsförhållandet alltid måste ome- delbart avvecklas om arrendatorn dör. Oav- sett om en avveckling sker eller ej är det rimligt att det värde som arrenderätten representerar får komma arrendatorns efter- levande tillgodo. Undantagen i 9 § syftar direkt på det fallet att arrendatorn avlidit. Undantaget i 8 § andra stycket tar i stället – i varje fall i sin ursprungliga version – syfte på det fallet att man vid avtalets in- gående har att räkna med att arrendatorn inte kommer att leva till arrendetidens slut. Undantaget i 8 § andra stycket avsåg ur- sprungligen endast avtal på viss tid *över- stigande* tjugo år. Det framgår av förarbe- tena att de arrendatorer som man med

undantaget i första hand avsåg att komma till hjälp inte var innehavare av större jordbruksarrenden utan i stället de som hade sådana mindre arrendeställen som ti- digare uppläts i form av avsöndringar på viss tid. (Denna typ av arrendatorer torde därefter i många fall ha fått sin ställning reglerad och förbättrad genom ensittarla- gen.) Kvalifikationstiden sänktes år 1927 till *minst* femton år och är sedan år 1943 minst tio år.

I den norrländska arrendelagen hade alltsedan tillkomsten år 1909 funnits ett kompletterande stadgande som tillerkände arrendatorn substitutionsrätt (enligt 8 § st. 2 AL) redan efter fem års faktiskt inne- hav. Vid 1927 års reform framhölls att även andra arrendatorer än sådana som var innehavare av avsöndringar på viss tid borde komma i åtnjutande av en möjlighet att överlåta sin arrenderätt. När kvalifika- tionstiden år 1943 sänktes till sin nuvarande nivå (tio år) åberopades bl. a. att ett stär- kande av arrendatorns ställning på denna punkt kunde komma att främja jordbruks- produktionen överhuvudtaget.⁵

Bestämmelserna i 8 § är vid vanligt jordbruksarrende (utanför den publika sek- torn) ej till någon del tvingande. Parterna kan alltså avtala om en vidsträcktare sub- stitutionsrätt för arrendatorn liksom de kan bestämma att exv. andra stycket ej i något avseende skall få åberopas av arrendatorn. Mycket vanligt är att avtalet föreskriver att arrendatorn ej utan jordägarens sam- tycke får sätta annan i sitt ställe (jfr den nedan närmare omnämnda bestämmelsen i 25 § 1 mom. KF 22/6 1934). Betyder en dylik formulering, att parterna s. a. s. endast velat upprepa vad som redan står i 8 § första stycket samtidigt som andra stycket skall gälla (*alternativ A*)? Eller innebär formuleringen att överlåtelse inte heller i andra styckets fall (exv. tioårsarrende) får ske men att andra stycket i övrigt (första och andra punkterna) skall gälla (*alternativ B*)? Eller menar parterna att första stycket skall gälla men andra stycket inte till någon

⁵ NJA II 1908 nr 5 s. 41, 1928 s. 29, 1944 s. 187; jfr SOU 1966: 26 s. 125.

del skall gälla (*alternativ C*)?

Utredningen har i sitt första betänkande utgått från att alternativ C är det rätta (s. 138). Ungefär samtidigt har emellertid JO anslutit sig till alternativ A (1967 s. 375). I det av JO redovisade fallet hade en stad genom kontrakt år 1953 för en tid av 25 år utarrenderat en sommarstugetomt. Kontraktet föreskrev att arrendatorn ej utan jordägarens samtycke fick överlåta arrenderätten. Sedan arrendatorn sålt bl. a. en sommarvilla som stod på tomten, anhöll köparen att jordägaren skulle lämna medgivande till överlåtelse av arrenderätten. Jordägaren svarade ej härpå utan beslöt i stället för sin del att på andra och för jordägaren fördelaktigare villkor upplåta tomten till köparen av villan.

JO säger att om framställningen avslågs, skulle arrendatorn ha kunnat hembjuda arrenderätten till jordägaren. Detta hade i sin tur bl. a. kunnat leda till att jordägaren fått betala värdet av arrenderätten, vilket i detta fall bedömdes såsom betydande. JO uttalar vidare att arrendatorn i händelse av nekande svar skulle ha kunnat överlåta arrenderätten till en godtagbar arrendator. Eftersom avtalet förbjöd substitution synes uttalandet utgå från att substitutionsrätten i förevarande fall grundas på tvingande lagbud. Detta är emellertid inte fallet för vare sig lägenhetsarrende eller vanliga jordbruksarrenden.

Första och andra punkterna (i den gällande 8 § st. 2 AL) framstår tillsammans eller var för sig som tämligen meningslösa med tanke på att jordägaren har full frihet att avvisa hembudet. Annorlunda är förhållandet om man ser de båda punkterna mot bakgrunden av den tredje punktens substitutionsrätt. Lagen har här tydligen velat ge arrendatorn en möjlighet att utan förlust avveckla sitt engagemang på arrendestället, samtidigt som jordägaren erbjuds en möjlighet att förhindra att arrendet övergår till en person som jordägaren ej vill se som arrendator.

Eftersom lagrummets ordalydelse ej avsluter en tolkning (*alternativ B*), som får

anses stå i strid med lagens syfte eller i allt fall inte är ändamålsenlig, föreslår utredningen att bestämmelserna i klagörande syfte skrives om.

På grund av ändrade hänvisningar i andra författningsrum kommer 8 § andra stycket (trots att det enligt förslaget i sak är oförändrat) att få en annan betydelse än hittills. Utredningen anser det lämpligt att redogöra härför i detta sammanhang. På grund av 65 § andra stycket arrendelagen är den villkorliga substitutionsrätten (enligt 8 § st. 2 AL) *tvingande vid sociala arrenden*, vilket den vid vanliga privatarrenden eljest inte är. Avtal om socialt arrende ingås emellertid sällan på så lång tid som tio år. Bestämmelsen har därför för nämnda typ av arrende ganska liten praktisk betydelse. Vid den sammansmältning av sociala och vanliga regler, som utredningen förordar anser utredningen att den »vanliga ordningen» på denna punkt bör bli bestämmande. Regeln i 8 § andra stycket bör alltså – i omredigerat skick – stå kvar utan att vara tvingande. Sett från arrendatorssynpunkt inträffar därigenom knappast någon försämring; snarare har man anledning att tala om en förbättring eller åtminstone om en utsikt därtill. Den föreslagna reformen i förening med den under 6 § förordade indexreformen kan nämligen tänkas resultera i att parterna oftare än hittills träffar avtal för tio år eller mer. En sådan utveckling är från flera synpunkter önskvärd, även om utredningen ej funnit anledning att i själva lagen införa längre minimitider än fem år (10 kap. 4 § NyaJB).

Det återstår slutligen att här behandla den nuvarande och framtida betydelsen hos den villkorliga substitutionsrätten (enligt 8 § st. 2 AL) vid de *publika arrendena*. Vid upplåtelse av kronans jordbruksdomäner, akademiemman, ecklesiastika löneboställen och ecklesiastika arrendegårdar skall arrendetiden som regel vara minst tio år. Detta iakttages i allmänhet också i praktiken. En undersökning som utredningen år 1965 utfört tillsammans med 1960

års ecklesiastika boställsutredning visar att femton procent av de ca 2 500 löneboställena utarrenderas på kortare tid än tio år. Tiden utgjorde, när den var kortare än tio år, i det övervägande antalet fall fem år. Uppgifterna har framkommit såsom svar på frågeformulär utsända till samtliga boställsnämndsordförande i landet (jfr s. 314). I intet av svaren anges att den villkorliga substitutionsrätten skulle vara orsak till att arrendetiden satts kortare än tio år.

Enligt en ordagrann tolkning av *boställsordningen* får den villkorliga substitutionsrätten (enligt 8 § st 2 AL) ej avtalas bort vid upplåtelse av ecklesiastiskt löneboställe. Detta framgår av 26 § 1 mom boställsordningen. Den närmare innebörden av detta stadgande har utredningen behandlat i femte kapitlet (s. 204).

Enligt KF 22/6 1934 gäller att kontraktet för en *kronans jordbruksdomän* skall försees med förbehåll om att arrendatorn ej utan jordägarens samtycke får sätta annan i sitt ställe (25 § 1 mom.). Bestämmelsen är överflödig i fråga om avtal för viss tid understigande tio år. Beträffande övriga avtal får bestämmelsen, om den överförs till kontraktet, samma verkan som när ett dylikt förbehåll skett i ett avtal om vanligt privatarrande (jfr s. 195).

Vid *universitetsarrande* gäller enligt 18 § första stycket KS 15/11 1945 att arrendatorn endast med jordägarens samtycke får sätta annan i sitt ställe. Formellt har bestämmelsen i sig själv ingen civilrättslig betydelse. Annorlunda blir förhållandet om den intages i kontraktet, men i motsats till KF 22/6 1934 innehåller KS 15/11 1945 ingen föreskrift om att så skall ske. Om den särskilda föreskriften i 18 § första stycket KS 15/11 1945 ej intagits i kontraktet kan den verka vilseledande. En akademiarrendator som har ett minst tioårigt arrande (vilket han normalt bör ha) kan, om han studerar författningen, lätt få den uppfattningen att han ej ens har den villkorliga substitutionsrätt som 8 § andra stycket arrendelagen medger. Eftersom slutsatsen är oriktig men lättförklarlig bör be-

stämmelsen i stadgan utgå.

Enligt 18 § 1 mom. första stycket KS 29/6 1945 skall vid upplåtelse av *ecklesiastik arrendegård* 8 § andra stycket arrendelagen gälla under den ytterligare särskilda förutsättningen att arrendatorn (»själv») innehaft arrendet utan avbrott under fem år. Utredningen föreslår att bestämmelsen, som saknar motsvarighet på andra håll, upphävs.

Arrendatorns död

9 §

Rättsverkningarna av arrendatorns död vid arrande på viss tid (9 § första stycket)

Andra punkten är ny. I övrigt motsvarar lagrummet med endast redaktionella ändringar 9 § första stycket i den gällande lagen.

Avtal om jordbruksarrande tillhör den grupp av avtal som ansetts inte böra påverkas av att endera kontrahenten dör.¹ Önskar parterna att avtalet vid arrendatorns död skall upphöra måste de f. n. särskilt avtala därom. Sådant avtal är dock endast giltigt utanför sektorn för sociala arrenden. Att ett sådant förbehåll inte är giltigt vid socialt arrande framgår av 65 § andra stycket arrendelagen. Vad förslaget på denna punkt upptar beträffande gårdsarrenden sammanfaller med vad gällande lag innehåller om sociala arrenden, se närmare härom vid förslaget till 10 kap. 4 § andra stycket NyaJB. För andra jordbruksarrenden än gårdsarrenden kommer det alltså i framtiden att vara giltigt att bestämma att avtalet skall upphöra i anledning av arrendatorns död.

Om läget är det att dödsboet efter en arrendator inte vill fortsätta arrendet (till den avtalade tidens slut) men jordägaren motsätter sig en aveckling, har dödsboet inte någon möjlighet att uppsäga avtalet. Den enda möjlighet att befria sig från av-

¹ Rättsläget vid *jordägarens* död har behandlats i remissprotokollet till 1966 års jordabalksförslag, s. 382.

talet som lagen f. n. anvisar dödsboet är att (enligt reglerna i 8 § st. 2 AL) överlåta det till en ny arrendator. Reglerna härom är tvingande mot jordägaren vid sociala arrenden, eljest icke. Det finns alltså – utanför området för sociala arrenden – möjlighet att avtala att arrendeförhållandet skall fortsätta även om arrendatorn dör under arrendetiden och att arrendatorns dödsbo därvid ej äger rätt att sätta annan i sitt ställe. Enligt förslaget skall dödsboets begränsade substitutionsrätt (enligt nuvarande 9 § st. 1 AL) ej i något fall vara tvingande. När lagen skrevs i början av seklet var det sannolikt regel att dödsboet (dödsbodelägarna) antingen frivilligt fortsatte arrendet eller att det fanns andra som var villiga och lämpliga att överta arrendet. I dag är läget helt annorlunda. En stor del av de gårdar som f. n. upphör som självständiga brukningsenheter är arrendegårdar. Det är en mycket vanlig situation att arrendatorns dödsbo ej vill fortsätta arrendet. Om dödsboet i stället för att fortsätta vill överlåta arrendet, är det i många fall svårt eller omöjligt att finna en ny arrendator. Konflikter på denna punkt torde dock sällan ha förekommit. De arrendeställen det gällt har oftast varit små gårdar eller gårdar med svag jord, avlägset läge eller dåliga hus. Jordägaren har då vanligen varit lika intresserad som dödsboet av att avveckla arrendet. Det kan emellertid tänkas att jordägaren vägrar att medverka till en avveckling och kräver att arrendet fullföljes. I de tryckta formulären till arrendeavtal brukar det ej förekomma att arrendatorn förbehålles rätt att bli fri från avtalet i händelse av arrendatorns död. Det får därför anses ligga i linje med den allmänna moderniseringen av lagen att dödsboet berättigas att inom en viss frist efter dödsfallet uppsäga avtalet. Utnyttjar sig dödsboet inte härav bör avtalet gälla som förut.

Det framgår på flera sätt att lagen utgår ifrån att arrendatorns personliga egenskaper är av väsentlig betydelse för jordägaren. Arrendatorn får av den anledningen ej utan jordägarens samtycke sätta en annan arrendator i sitt ställe. Men lagen byg-

ger också på principen att den förpliktades (här arrendatorns) död ej befriar hans dödsbo från skyldigheten att fullfölja avtalet. Att samtidigt tillfullo tillgodose dessa båda principer är inte möjligt. Problemet kompliceras ytterligare av att hänsyn i vissa fall också bör tagas till den sociala synpunkten att arrendatorns efterlämnade familj bör beredas skydd till bostad och utkomst.

Enligt 1734 års lag medförde inte vare sig arrendators (landbos) eller hyresgästs död rätt för dödsbodelägarna till uppsägning. Den nu gällande regeln i fråga om arrende har funnits sedan tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag. *Lagberedningen* uttalade under förarbetena att, om förhållandena var sådana att arrendets fortsättande var betungande för dödsbodelägarna, deras intresse fick anses till fullo tillgodosett genom möjligheten att överlåta arrendet på en ny arrendator.²

Visar det sig, att arrenderätten i själva verket icke är någonting värd, utan att fasthellre arrendets fortsättande kommer att medföra uppoffring, kan boet icke undgå att vidkännas denna. Skulle en anordning sådan som här föreskrivits finnas stridande mot jordägarens eller arrendatorns intresse, står det dem öppet att genom förbehåll i arrendeavtalet träffa annan bestämmelse . . .

Beträffande *hyra* hade någon tid före tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag hyresgästens död ansetts medföra uppsägningsrätt för dödsbodelägarna. Denna möjlighet togs bort år 1907. Samtidigt erhöll dödsbodelägarna substitutionsrätt. Denna var ej som vid arrende förenad med hembudsskyldighet till jordägaren. Vid de ändringar i hyreslagen som skedde år 1939 införde man den alltjämt bestående möjligheten för dödsboet efter en hyresgäst, som hyrt bostadslägenhet, att inom en månad efter dödsfallet säga upp hyresavtalet (5 § st. 2 HL). Bestämmelsen är tvingande. 1936 års hyreslagstiftningskommitté, som förberett reformen, hade föreslagit att motsvarande rätt borde ges åt alla hyresgäster och således oavsett lägenhetens beskaffen-

² NJA II 1908 nr 5 s. 42.

het.³ Vid 1968 års ändringar i hyreslagen blev dödsboets substitutionsrätt i avsevärd grad inskränkt (33 och 34 §§ HL). För annan hyresgäst än bostadshyresgäst är läget alltså fortfarande det att uppsägningsrätt i anledning av hyresgästens död ej finns och någon ändring har ej föreslagits.

Enligt 1957 års lag om *fiskearrenden* gäller att arrendatorns dödsbo inom sex månader efter dödsfallet har rätt att uppsäga avtalet (10 § st. 1). Bestämmelsen är tvingande mot jordägaren (15 § st. 1).

En reform av det slag som här ifrågasättes, dvs. införande av uppsägningsrätt för arrendatorns dödsbo, skulle stå i god överensstämmelse med vad som gäller i *de nordiska grannländerna*. Enligt de *danska* landboföreningarnas ovan redovisade normalkontrakt sägs det vara mest naturligt att arrendet upphör när arrendatorn dör. Avträde bör ske den 1 mars näst efter dödsfallet. Efterlämnar arrendatorn änka, som vill och kan fortsätta arrendet, är det sed att hon får göra det, om hon inom viss tid efter dödsfallet – t. ex. en månad – meddelar sin avsikt till ägaren. – Enligt 1965 års *norska* arrendelag medför arrendatorns död att arrendet upphör. Efterlevande make har rätt att övertaga arrendet. Jordägaren skall underrättas här- om inom två månader efter dödsfallet. Den synpunkt som får anses ligga bakom den svenska rättens ståndpunkt, nämligen jordägarens intresse av att ett för honom förmånligt avtal fullföljes, har av förarbetena till den *norska* lagen att döma ej varit aktuell. – Snarlika bestämmelser gäller enligt 1966 års *finska* jordlegolag. För såväl bebyggda som obebyggda brukningsdelar gäller att arrendet anses uppsagt i och med dödsfallet. Efterlämnar arrendatorn änka, bröstarvinge eller adoptivbarn, kan envar av dem påkalla att få fortsätta arrendet. Meddelande därom skall tillställas jordägaren inom tre månader efter dödsfallet. Arrendatorn kan i regel inte genom testamente förordna om arrenderätten.

I den av *FAO* gjorda ovan (s. 145) berörda sammanställningen av internationell

arrendelagstiftning uppges att man alltmer erkänner det vara en allmänt rådande princip att en avliden arrendators dödsbodelägare skall ha rätt att säga upp avtalet inom sex månader efter dödsfallet, med det förbehållet att de alltid skall ha rätt att i sådant fall bibehålla arrendet intill utgången av löpande skördeår (s. 48).

Ser man frågan om rätt för arrendatorns dödsbo att uppsäga avtalet från jordägarens synpunkt är det som nyss nämnts med all säkerhet så att han i de allra flesta fallen åtminstone inte har någonting emot att arrendet upphör. De fall där det ligger i jordägarens intresse att fordra att dödsboet fortsätter med arrendet är säkerligen sällsynta. Den nuvarande uppsiktslagen kan väl understundom ha gjort jordägaren obenägen att återtaga arrendet. Tillämpningen av uppsiktslagen har emellertid undan för undan liberaliserats och man synes kunna utgå ifrån att den nya uppsiktslag som f. n. förbereds kommer att lämna ägaren än större frihet att själv bestämma över markens användning; jfr SOU 1968: 22.

Är situationen den att dödsboet ej vill fortsätta arrendet, får det i dagens situation anses vara mera naturligt att boet befrias från arrendet än att upprätthålla kravet att boet ovillkorligen skall fortsätta därmed. Genom att lagen här f. n. ej är anpassad till vad som får anses vara normalsituationen, ger den jordägaren ett påtagligt övertag vid förhandlingarna om avveckling. Det låter sig knappast göra att med utgångspunkt från den allmänna regeln om en rättighets bestånd oavsett den förpliktades död kräva att lagen här måste stödja jordägaren. Därför är jordbrukets villkor – särskilt i dag – alltför speciella. Det kan i och för sig lika väl hävdas att arrendatorns skyldigheter mot jordägaren till väsentlig del är av det personliga slag som

³ Justitieministern Westman yttrade beträffande bostadshyresgäster: »Hyresgästens död lärer sålunda i allmänhet medföra en så väsentlig förändring i de förutsättningar, under vilka ett hyresavtal om sådan lägenhet ingåtts, att dödsboet bör äga att frånträda detta.» NJA II 1939 s. 485.

inte utan vidare övergår på dödsboet.⁴

Är situationen den att jordägaren anser att avtalsvillkoren för hans del är särskilt förmånliga eller vill han av någon annan särskild anledning vara säker på att utarrenderingen skall bestå under hela arrendetiden, anser utredningen att det ligger närmare till hands att jordägaren genom särskilt förbehåll i arrendekontraktet försäkras sig om att arrendatorns död ej skall medföra avbrott i arrendet, än att arrendatorn-dödsboet – med tanke på vad som får anses vara en undantagssituation – garderas sig för motsatsen. Det bör därför stå parterna fritt att själva avtala om en annan ordning än lagens.

Med tanke på att jordägarens nuvarande möjlighet att tvinga dödsboet att fullfölja avtalet såvitt känt ej missbrukats, finns det anledning att räkna med att förslagets möjlighet att avtala bort den nya uppsägningsrätten inte kommer att utnyttjas annat än då omständigheterna särskilt motiverar detta.

Livstidsarrende (9 § andra och tredje styckena)

Livstidsarrenden är numera ovanliga. Det utgör dock inget skäl att för framtiden göra sådana avtal ogiltiga eller att på annat sätt försöka få bort dem. De föreslagna nya reglerna för gårdsarrende kommer dock ej att gälla för livstidsarrenden (10 kap. 2 § NyaJB).

Är en livstidsarrendator gift övergår vid hans död enligt gällande lag hans rätt under i lagen angivna förutsättningar på änkan. Är livstidsarrendatorn kvinna, har emellertid hennes änking ej någon motsvarande rätt. Eftersom det knappast finns några rationella skäl att här upprätthålla en åtskillnad mellan könen, bör lagen enligt utredningens mening kompletteras i angivet hänseende.

Änkas rätt enligt 9 § andra stycket är enligt nuvarande rätt *tvingande* vid sociala arrenden, eljest inte. Eftersom livstidsarrendena inte kommer att återfinnas bland de

nya gårdsarrendena återstår att bestämma i vilken utsträckning efterlevandeskyddet enligt förevarande lagrum i framtiden bör vara tvingande. – Utredningen finner att syftet med den hittillsvarande ordningen bäst fullföljes, om bestämmelsen blir tvingande i sådana fall där arrendatorn har sin bostad på arrendestället. Vid sidoarrende kan bestämmelsen således avtalas bort. Är arrendet från början ett sidoarrende, blir emellertid den tvingande regeln inte gällande endast därför att arrendatorn under arrendetidens lopp där inrättar sin bostad. Förhållandena vid avtalets ingående bör vara avgörande. Det krävs sålunda att det redan från början var klart eller åtminstone förutsatt att arrendatorn skall bo på arrendestället och att han också vid tiden för dödsfallet gjorde det. Detta torde i praktiken bli liktydigt med att arrendatorn vid dödsfallet var mantalsskriven på arrendestället. Jfr motiven till 10 kap. 1 § NyaJB.

Bostad innebär i detta fall den egentliga bostaden; det räcker inte att på arrendestället finns ett hus som arrendatorn kan bo i, t. ex. en sommarstuga. Jfr den vidsträcktare definitionen på bostad vid bostadsarrende (71 § AL). 9 § arrendelagen gäller även för lägenhetsarrende och bostadsarrende (70 § st. 2 o. 71 § st. 2 AL). Även en lägenhets- eller bostadsarrendator som har livstidskontrakt och bor på arrendestället bör emellertid enligt utredningens mening komma i åtnjutande av den tvingande bestämmelsen. Det blir därigenom utan betydelse för den efterlevandes kvarboenderätt om bostadshuset ägs av jordägaren eller arrendatorn.

Arrendeställets skick. Syn

10 §

1. Lagtextens disposition (10–16 §§)

Bestämmelserna i förslagets 10–16 §§ om arrendeställets skick (i vidsträckt mening innefattande även nybyggnadsskyldigheten),

⁴ Jfr Ekeberg m. fl., Den nya lagen om boutredning och arvskifte, 1937, s. 235.

om arrendeparternas ansvar för skicket och om sättet för bevisning av skicket innehåller ej oväsentliga nyheter. Det bygger dock även här på den hittillsvarande lagens grund. Bestämmelserna i ämnet har erhållit samma paragrafnumrering i förslaget som i den gällande lagen (10–16). Vinsten därav anser utredningen uppväger olägenheten av att några paragrafer i förslaget blivit något längre än vad som skulle blivit fallet vid en fullständig nyredigering.

De grundläggande bestämmelserna om arrendeställets skick återfinns sålunda – både i lagen och förslaget – i 10 §, som också innehåller huvudstadgandet för den särskilda ordningen för bevisning genom syn som kännetecknar jordbruksarrende.

Bestämmelser om synemännen och tidpunkten för synen finns i 11 §, medan 12 § närmare reglerar förfarandet vid själva synen. I 13 § behandlas klander av syn. Den i sammanhanget mera speciella frågan om krav på viss minimistandard vid tillträdet i fråga om arrendeställets bostäder behandlas i 14 §.

Frågor om nybyggnad, som också är en del av frågan om arrendeställets skick, behandlas under särskild rubrik i 15 och 16 §§. Utredningen har även här, trots de omfattande nyheterna i förslaget, försökt att inpassa de nya reglerna i de gällande paragrafer till vilka de nya reglerna närmast anknyter.

Förslagets sammansmältande av sociala och vanliga arrendebestämmelser visar sig i att det saknar direkt motsvarighet till arrendelagens 59–62 §§, som reglerar arrendeparternas ansvar för skicket (inklusive byggnadsskyldighet) vid sociala arrenden. Väsentliga delar av den gällande specialregleringen återfinns i förslaget under det avsnitt som omfattar 10–16 §§. Förslagets särskilda bestämmelser för gårdsarrenden (10 kap. NyaJB) kommer på detta sätt att ej innehålla några specialbestämmelser angående arrendeställets skick utan så gott som enbart behandla det förstärkta besittningsskydd som utredningen velat reservera för dessa arrenden.

Förslagets 10 §, som här i första hand skall behandlas, innehåller i första stycket huvudprincipen för arrendeställets skick och ansvarsfördelningen mellan parterna. Lagrummet motsvaras i huvudsak av samma paragraf och stycke i den gällande lagen. Grundregeln i den gällande rätten har bibehållits men vissa sakliga ändringar har skett.

10 § andra stycket i förslaget reglerar sättet och tiden för ansvarsregelns realiserande. Lagrummet är formellt en nyhet men har i sak närmast karaktären av ett förtydligande.

10 § tredje stycket i förslaget bestämmer sättet för bevisning av arrendeställets skick. Första punkten innebär inte någon saklig nyhet och motsvaras av viss del av 10 § andra stycket första punkten arrendelagen. Andra punkten saknar däremot motsvarighet i gällande lag.

10 § fjärde stycket i förslaget utgör en komplettering av det föregående stycket. Det har i fråga om första punktens första led samt andra punkten en motsvarighet i 10 § andra stycket i den gällande lagen. Första punktens andra led innefattar däremot en saklig nyhet som korresponderar med nyheterna i tredje stycket. Fjärde styckets tredje punkt är ny för vanliga arrenden. Den korresponderar i viss mån med 15 § sista stycket i förslaget.

2. Principerna för ansvaret för arrendeställets skick (10 § första stycket)¹

Gällande rätt

Allmänt

Arrende innebär att ägaren till brukaren avstår besittningen och nyttjanderätten till den upplåtta egendomen. För såväl den odlade jorden som hus och annan egendom som vanligen ingår i ett jordbruksarrende

¹ På grund av det omedelbara samband som råder mellan underhållsskyldighet och nybyggnadsskyldighet behandlas principerna för lagreglerna i ämnet här i ett sammanhang. För de delar av ämnet som ej behandlas under denna rubrik hänvisas till motiveringen till 10 § i övrigt samt 11–16 §§.

gäller att de inte utan att försämras och förlora i värde kan lämnas utan vård och underhåll. Det är mot bakgrunden härav naturligt att lagen sedan äldsta tider ålagt arrendatorn ett visst ansvar för arrendestället. Detta är ett genomgående drag också i den nu gällande lagstiftningen om jordbruksarrende. Själva huvudprincipen återfinns sålunda vid såväl sociala som publika och övriga arrenden. Även om betydelsefulla skillnader finns för skilda typer av arrenden, gäller dock som en allmän huvudregel att jordägaren, när arrendatorns besittningstid är slut, äger rätt att få tillbaka sig egendom i samma skick som han lämnade den eller i allt fall inte i sämre. Den gällande rätten på detta område växlar i fråga om *dels* skilda fastighetsdetaljer, *dels* olika arrendekategorier.

Tillträdesskicket

Vanliga arrenden

En gemensam bakgrund till bestämmelserna om underhåll och byggnadsskyldighet är vid alla typer av jordbruksarrende den gamla uppfattningen att åker och äng alltid – och således redan vid arrendatorns tillträde – skall hållas i hävd och att hus och hägnader bör hållas bristfria.² Denna utgångspunkt realiseras emellertid på helt olika sätt för skilda arrendekategorier.

Om ett vanligt arrendeställe vid arrendatorns tillträde ej är i bristfritt skick, förtecknas och värderas bristerna. Bortses från »jorden», som det åligger arrendatorn att snarast göra bristfri, finns inte för någondera parten någon skyldighet att avhjälpa tillträdesbristerna (jfr nedan under rubriken Skicket under arrendetiden). En annan sak är att exv. hälsovårdsstadgan, djurskyddslagen och lagen om uppsikt å jordbruk ställer vissa minimikrav som inte får underskridas. Arrendelagen är dock, särskilt när det gäller vanliga arrenden, i regel ej närmare samordnad med denna speciallagstiftning.³ Tanken på det bristfria tillträdesskicket har emellertid rättslig betydelse på annat sätt. För det första får arrendatorn, om han tar sig före att själv avhjälpa bris-

ter, vid avträdet ersättning av jordägaren med de belopp vartill bristerna värderats vid tillträdet. För det andra får arrendatorn vid avträdet räkna sig tillträdesbristernas belopp tillgodo, om under arrendetiden dessa brister blivit större eller om nya brister uppstått. Om arrendatorn skulle lämna arrendestället med samma brister som han tog emot (och med samma bristvärdering) behövs dock ingen avräkning, och lagstiftningens utgångspunkt i det bristfria tillträdesskicket har då varit utan någon praktisk betydelse. Huvudbestämmelsen, som återfinns i 10 § arrendelagen, är ej tvingande.

Trots att föreställningen om det bristfria tillträdesskicket närmast är tänkt att vara en hjälp för arrendatorn, kan dock effekten, särskilt vid inflation, bli den motsatta, vilket tidigare illustrerats under 6 § (vid not 24) i detta kapitel. Problemet behandlas närmare i avsnitten 4 och 5 (10 § st. 2) nedan.

En delvis avvikande ordning beträffande tillträdesskicket är föreskriven beträffande arrendegårds *arbetarbostäder*. Enligt 14 § tredje stycket gäller sedan år 1944 – närmast som en komplettering av hälsovårdsstadgan – att om en arbetarbostad ej motsvarar stadgans krav jordägaren är skyldig att vidtaga den nybyggnad eller ombyggnad som i anledning därav kan behövas. Därest på en dylik byggnad vid arrendatorns tillträde finns andra brister, dvs. brister som kan avhjälpas med reparation, ger arrendelagen ingen ledning för vem det åligger att avhjälpa bristen. 14 § tredje stycket är tvingande och gäller för alla typer av jordbruksarrende, i den mån ej de speciella reglerna är strängare mot jordägaren. Lagens krav på skick enligt hälsovårdsstadgan realiseras inom arrendelagens ram på det viset att, sedan bristerna konstaterats vid tillträdesyn och arrendatorn själv botat bristerna, arrendatorn berättigas att utfå (den vid synen bestämda) byggnadskostnaden av jordägaren. Synemännen äger

² Överensstämmande: J. Sundberg, Om svaret för fel i lejt gods, § 11 not 45, 57.

³ Jfr NJA 1943 s. 392.

således inte någon befogenhet att förelägga jordägaren att bygga.

Sociala arrenden

Lagen kräver att på ett socialt arrendeställe vid arrendatorns tillträde skall finnas *dels* bostadshus som motsvarar hälsovårdsstadgans krav, *dels* »för jordbruket nödiga ekonomibyggnader så beskaffade, att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annan än mindre reparation» (59 § st. 1 AL). Ansvarvaret härför åvilar jordägaren.

I motsats till förhållandena vid vanliga arrenden är det vid de sociala sörjt för att lagstiftarens intentioner beträffande viss minimistandard hos tillträdeskicket också skall förverkligas. Bestämmelserna i ämnet har sålunda gjorts tvingande. En förutsättning för påföljdernas inträde är dock att tillträdessyn hållits. — Synemännen äger befogenhet och skyldighet att förelägga jordägaren att inom viss tid bota bristerna. Tiden bestäms av synemännen, som också skall föreskriva vad som skall göras och hur mycket arbetet skall få kosta. Rättar sig jordägaren inte efter synemännens föreläggande, är arrendatorn berättigad att själv utföra arbetet och att av jordägaren få ersättning med det av synemännen bestämda beloppet. Ersättningen skall utbetalas »i mån av arbetets utförande». Arrendatorn behöver således ej vänta till avträdessynen. Arrendatorn får också säga upp avtalet, dock inte om bristerna är ringa.

Publika arrenden

Här gäller till en början enligt 1946 års kommunala arrendelag samma regler som vid sociala arrenden. — För kronans jordbruksdomäner gäller att det åligger jordägaren att tillhandahålla arrendatorn för jordbruket nödiga byggnader (13 § 1 mom. KF 22/6 1934). Något krav därutöver på att de nödiga byggnaderna skall äga något visst skick innehåller författningen inte. Bestämmelsen får anses gälla även för kronans s. k. skogsjordbruk. Är en jordbruksdomän ej utrustad på föreskrivet sätt (»för jordbruket nödiga byggnader» 13 § st. 1 KF 22/6 1934) har ovan (s. 197) häv-

dats att, om undantag ej gjorts i kontraktet, arrendatorn torde kunna framtvunga byggnad. Tillträdesbristerna skall på vanligt sätt antecknas och vid avträdet jämföras med avträdesbristerna. Arrendatorn har emellertid också — med viss likhet med de sociala bestämmelserna i arrendelagen — en möjlighet att redan under arrendetiden få ersättning för tillträdesbrister (17 § st. 2 KF 22/6 1934). Detta förutsätter *dels* att arrendatorn botar bristerna, *dels* att arrendestället tidigare varit utarrenderat och att den föregående arrendatorn enligt syn befunnits skyldig att betala ersättning för brister. Botar arrendatorn tillträdesbristen under arrendetiden, är han berättigad till ersättning av jordägaren så snart bristerna avhjälpes. Denna ersättningsrätt finns dock inte, om arrendestället tidigare ej varit utarrenderat eller om jordägaren under någon tid mellan två arrenden tagit arrendestället under eget bruk.⁴ — Den här omnämnda

⁴ Ersättningsrätten omfattar enligt ordalydelsen »brister i byggnad, hägnad m. m.» Det är dock knappast troligt att uttrycket avser att begränsa ersättningen till vissa slag av synebrister; jfr SOU 1933:32 s. 96. 17 § st. 2 KF 22/6 1934 lider av bristande följdriktighet icke blott såtillvida att den gör arrendatorns ersättningsrätt beroende av om arrendestället tidigare varit utarrenderat utan också därigenom att ersättningsrätten blir beroende av i vilket skick arrendestället befann sig när den föregående arrendatorn tillträdde. Ersättningsrätten maximeras nämligen till »det ersättningsbelopp för brister — — — som avträderen enligt syn kan kännas skyldig utgiva». Innebördens framgång av ett exempel.

Arrendatorn A tillträder arrendet 1925. Bristerna är 25 000 kronor. Han avträder 1945. Bristerna har då minskat till 15 000 kronor. Vid A:s avträde har han således enligt 10 § st. 1 p. 2 arrendelagen ett tillgodohavande hos jordägaren på 10 000 kronor. Arrendatorn B tillträder arrendet 1945 med samma birstomma som A:s avträdesbrist, som var 15 000 kronor. B avhjälpes i början av arrendeperioden dessa brister. Ersättning härför erhåller han emellertid ej förrän vid avträdet 1965, eftersom jordägaren inte hade något tillgodohavande hos A när denne slutade 1945. Hade 1925 års brist i stället varit 15 000 kronor och 1945 års brist 25 000 kronor, hade jordägarens krav på A år 1945 utgjort 10 000 kronor. Om B omedelbart botat de 1945 konstaterade bristerna (25 000 kronor) hade han dock av jordägaren icke erhållit mer än 10 000 kronor. Resten torde B icke kunna erhålla förrän i samband med avträdet 1965.

De från arrendatorns synpunkt otillfredsställande konsekvenserna av detta system blir än mera Forts. s. 274.

särskilda ersättningsrätten för avhjälpna tillträdesbrister finns inte vid kronans skogsjordbruk (40 § st. 3 KF 22/6 1934).

Vid *universitetsarrende* gäller samma rätt till ersättning för arrendatorn som vid statens jordbruksdomäner (13 § st. 2 KS 15/11 1945). De anmärkningar som framförts mot bestämmelsen blir dock här mindre framträdande av den anledningen att jordägaren enligt KS 15/11 1945 i motsats till KF 22/6 1934 har byggnadsskyldighet under arrendetiden (11 § st. 1 KS 15/11 1945, jfr ovan s. 198).

För de arrenden för vilka den *ecklesiastiska boställsordningen* gäller är (på grund av hänvisningen i 26 § st. 1 boställsordningen till 59 och 60 §§ AL) samma bestämmelser tillämpliga som då motsvarande situation inträffar vid ett socialt arrende.

För de bebyggda jordbruksarrenden som lyder under 1945 års *ecklesiastiska arrendestadga* gäller, att de skall vara försedda med »för jordbruket nödiga åbyggnader av fullt brukbar beskaffenhet i fullgott stånd» (14 § mom. 2 st. 1). Liksom vid universitetsarrenden åligger det jordägaren att tillse att vid tillträdet alla brister som »icke kan hänföras till reparation i egentlig mening (normalt underhåll)» blir avhjälpna. Trots kravet på »fullgott stånd» vid tillträdet ålägger författningen varken jordägaren eller arrendatorn att i samband med tillträdet avhjälpa de brister som »hänföras till reparation i egentlig mening». I stället förfar man så att, sedan tillträdesbristen konstaterats, bristbeloppet utbetalas till arrendatorn (14 § 3 mom. st. 2). Man avvaktar således inte att bristerna först botas.

Forts. fr. s. 273

framträdande om en penningvärdesförsämring inträffar under A:s arrendetid. Tanken bakom bestämmelsen har sannolikt varit den att domänstyrelsen, när den skall gottgöra arrendatorn för avhjälpna brister, ej skall behöva tillgripa andra pengar än dem som styrelsen redan mottagit av den tidigare arrendatorn. Domänstyrelsen gör emellertid inte därigenom någon reell vinst, eftersom ersättning för avhjälpna tillträdesbrister ändå måste utbetalas vid arrendatorns avträde och arrendatorn är skyldig att under hela arrendetiden hålla arrendestället i bristfritt skick (17 § st. 1 KF 22/6 1934).

Arrendatorn erhåller på detta sätt pengar, varmed han kan ombesörja reparationerna. I och med att bristbeloppet utbetalats till arrendatorn anses arrendestället »såvitt på stiftsnämnden ankommer hava jämlikt arrendekontraktet tillhandahållits arrendatorn i fullgott stånd» (14 § 2 mom. st. 1 p. 2). Den reella innebörden torde eljest i allmänhet vara densamma som för universitetsarrenden. Vad som här sagts om arrenden under ecklesiastiska arrendestadgan gäller också vid utarrendering av »Lunds domkyrkas hemman och lägenheter samt av andra kyrkors hemman och lägenheter i Skåne, Halland och Blekinge».⁵

Skicket under arrendetiden

Jorden

När det gäller arrendeställets skick under arrendetiden behandlar författningarna ej arrendeställets olika delar, såsom jord, hus och »övriga tillhörigheter», genomgående på samma sätt. Vad till en början beträffar jorden gäller vid alla här berörda typer av jordbruksarrende att den under hela arrendetiden skall väl hävdas. Ansvaret därför åvilar arrendatorn (10 § st. 1 AL).⁶ Det är givet att man härvid måste taga hänsyn till att det kan ta åtskillig tid innan en jord som vid tillträdet är starkt vanhävdad bringas i full hävd. I princip skall dock jorden under hela arrendetiden och oberoende av tillträdesskicket av arrendatorn hållas bristfri. Är hävden bristfällig vid tillträdet föreligger således här ett direkt åläggande för arrendatorn att *förbättra* arrendestället. Bestämmelsen är ej tvingande. Det torde dock

⁵ KC 6/5 1949 ang. provisoriska bestämmelser för utarrendering av vissa kyrkofastigheter i Skåne, Halland och Blekinge (nr 206).

⁶ Skyldigheten att väl hävda jorden har i några av de publika författningarna erhållit en närmare precisering. Enligt KF 22/6 1934 skall sålunda arrendatorn av en jordbruksdomän (men ej en skogsjordbruksarrendator) »väl hävda och i god växtkraft hålla egendomens åker och äng» (17 § st. 1 p. 1; jfr 40 § st. 1 p. 1). Detsamma gäller enligt KS 29/6 1945 (14 § 5 mom. st. 1 p. 2) och KS 15/11 1945. Den sistnämnda jämställer uttryckligen åker, äng och kultiverad betesmark (13 § st. 1 p. 1). Boställsordningen föreskriver att arrendatorn skall »väl hävda och i god växtkraft hålla boställets åker och äng jämte därtill hörande anstalter» (22 § st. 1 p. 1).

vara ovanligt att den avtalas bort.

Om arrendestället under arrendetiden inte motsvarar författningarnas krav på visst skick kan ansvaret drabba såväl jordägaren som arrendatorn. Försummelse som hänför sig till *jorden och dess hävd* drabbar dock endast arrendatorn. Här är reglerna i sak lika vid alla typer av arrenden. Fullgör ej arrendatorn vad han enligt lagen är skyldig att göra, kan arrenderätten förverkas, vilket ger jordägaren rätt att uppsäga avtalet. Förverkande inträffar t. ex. om arrendatorn gör sig skyldig till »vanvård» av arrendestället (36 § st. 1 p. 2; jfr st. 2 AL). Påföljden kan inträffa även om arrendestället ej undergått någon försämring. Detta följer av arrendatorns skyldighet att »väl hävda» även en jord som redan vid tillträdet är vanvårdad. Arrendatorns underlåtenhet att förbättra arrendestället kan således leda till förverkande. För detta såväl som andra i 36 § arrendelagen omnämnda förverkandeskäl gäller dock att försummelse av ringa betydenhet inte medför förverkande. Jfr 3 § uppsiktslagen.

Arrendestället i övrigt

Vanliga arrenden. När det gäller kravet på visst skick under arrendetiden hos *de delar av arrendestället som ej räknas till »jorden»*, är olikheterna betydande för skilda typer av arrende. För vanliga jordbruksarrenden föreskriver lagen att tillträdeskicket skall behållas under arrendetiden. »Byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter» skall som det ibland brukar uttryckas hållas »vid like». Ansvaret åvilar i princip arrendatorn. Lagen ålägger därför arrendatorn att »vårda och underhålla» dessa delar av arrendestället (10 § st. 1 AL).⁷ Reglerna är ej tvingande.

Emellertid förefaller det som om det ej alltid är tillräckligt att arrendatorn håller arrendestället vid like (här bortsett från jorden, som nyss behandlats). Enligt förverkandebestämmelserna får arrendatorn nämligen inte vanvårda arrendestället (36 § st. 1 p. 2). Detta kan ge anledning till frågan huruvida arrendatorn är försvarad med att lämna hus, som redan vid tillträdet var

förfallna, utan fortsatt underhåll. Eller är arrendatorn också skyldig att avhjälpa vanvård, som han endast övertagit? Även om det är uppenbart att vad som här kan åligga arrendatorn inte är en så omfattande förbättringsskyldighet som finns i fråga om jorden, är lagen på denna punkt ej helt tydlig. Spörsmålet behandlas närmare vid 36 § nedan.

Emellertid är jordägaren inte ens vid de vanliga arrendena befriad från allt ansvar för byggnadernas skick under arrendetiden. Jordägarens skyldigheter hänför sig emellertid till typiska undantagssituationer. Bortses från det självklara förhållandet att jordägaren är ansvarig för skicket i den mån han lovat att uppföra ett hus eller eljest försätta arrendestället i visst skick (14 § st. 1 o. 2), har jordägaren ett visst ansvar för skicket *dels* efter *eldsvåda* eller annan liknande händelse, *dels* i fråga om *arbetarbostad*. I båda fallen inträder jordägarens ansvar endast om skicket blivit så dåligt att bristerna kan botas endast genom nybyggnad eller ombyggnad (14 § st. 3 och 15 §; redogörelsen för lagrummen är summarisk). Bestämmelsen om byggnadsskyldighet beträffande arbetarbostad är tvingande. Så är däremot ej fallet med byggnadsskyldigheten efter eldsvåda och liknande (15 §). Om bestämmelsen undantages, kan sålunda arrendatorn ej kräva att jordägaren skall återuppföra exv. en nedbrunnen arrendatorsbostad. Har något undantag ej gjorts, kan det å andra sidan medföra att jordägaren blir skyldig att bygga även på ett arrendeställe som inom kort skall läggas ned; här finns ingen dispensmöjlighet.

Lagen befattar sig eljest ej med frågan om byggnadernas och »tillhörigheternas» skick vid vanligt jordbruksarrende. Detta innebär bl. a. att ingendera parten av lagen – utanför de nyss omnämnda undantagssituationerna – ålagts att företaga nybyggnad eller ombyggnad. Konsekvensen härav skall ytterligare belysas i det följande.

Uppfyller jordägaren ej ett löfte om att

⁷ Jfr 24 § HL: »Hyresgästen skall under hyres-tiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör.»

uppföra ett hus eller att försätta arrendestället i visst skick (kan även avse jorden), kan arrendatorn välja mellan att säga upp avtalet eller att själv utföra arbetet på jordägarens bekostnad. Uppsägningen får arrendatorn dock ej tillgripa om bristen är av ringa betydelse. En förutsättning för att arrendatorn därvid skall kunna få ersättning av jordägaren för arbete som arrendatorn utfört är att syn hållits och en beräknad kostnad därvid bestämts. Ersättningen till arrendatorn skall utgå med det belopp som synemännen bestämt och utbetalas »i mån av arbetets utförande» (14 § st. 1 och 2 AL). Arrendatorn har också rätt till nedsättning i arrendet och till skadestånd. Samma påföljder drabbar jordägaren, om han försummar sina skyldigheter i vådelsfallet (15 §) eller beträffande arbetarbostad (14 § st. 3). – Den påföljd som under arrendetiden kan drabba en arrendator som åsidosätter sina skyldigheter beträffande arrendeställets skick är förverkande och uppsägning (36, 37, 39 §§).

Vid *sociala arrenden* uppställer lagen särskilda krav endast i fråga om byggnader, som är »nödiga för jordbruket». (Lagens krav i fråga om »jorden» har behandlats tidigare under denna rubrik.) För »tillhörigheter» som ej är byggnader, t. ex. vägar, broar, hägnader, brunnar, diken (öppna såväl som täckta), gäller samma regler som vid vanliga arrenden. Dessa fastighetsdelar skall således endast hållas »vid like». Ansvar avilar arrendatorn utan någon begränsning. De nödiga byggnaderna på ett socialt arrendeställe skall däremot under arrendetiden – i likhet med jorden – efter ordalagen hållas i bristfritt skick (60, 61 §§). Ingår i ett socialt arrende en byggnad som ej kan anses nödvändig gäller om den det samma som om »nödig byggnad» (62 §). Medan 60 och 61 §§ innefattar mot jordägaren tvingande regler, är 62 § ej tvingande mot någon av parterna (65 § st. 2).

Ansvar för byggnadernas bristfria skick har lagen delat mellan arrendeparterna. För brister som uppkommit genom arrendatorns vållande skall han ensam svara. Där-

med torde avses brister som uppkommit genom uppsåtlig skadegörelse, försummelse eller vårdslöshet. Däremot omfattar *denna hans ansvarighet* ej brister eller skador som uppkommit på annat sätt, t. ex. genom olyckshändelse eller normal förslitning. Är bristen eller skadan sådan att den kräver nybyggnad, ombyggnad eller större reparation, och har arrendatorn ej varit vållande, är jordägaren ansvarig för botandet (60 § st. 2). Är bristen eller skadan däremot av den beskaffenhet att den kan avhjälpas med mindre reparation ligger ansvaret på arrendatorn (61 § st. 1). Lagen innehåller i 59 § första stycket en närmare bestämning av vad som skall anses som mindre reparation. Därmed avses »avhjälpan av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse som *tillfällig lagning*» (kurs. här).

Skyldigheten att avhjälpa brister, ev. genom nybyggnad, är, om särskild dispens ej utverkats, inte beroende av om den är lönsam. Den omständigheten att arrendestället i framtiden skall upphöra som självständig brukningsenhet eller att en nybyggnad från företagsekonomisk synpunkt ej är försvarlig befriar således inte den byggnadsskyldige från att fullgöra vad lagen föreskriver.

I fråga om den »sociala» jordägarens ansvar för de nödiga byggnaderna består en skillnad mellan hans skyldigheter vid tillträdet och under arrendetiden. Vid tillträdet skall nämligen jordägaren avlämna *bostadshus* i skick enligt hälsovårdsstadgan. Under arrendetiden behöver jordägaren däremot inte bota smärre brister på vare sig bostadshus eller andra nödiga hus. – Av den nyss lämnade redogörelsen framgår vidare att, om jordägaren vid tillträdet i enlighet med lagen avlämnar de nödiga ekonomibyggnaderna med »smärre brister», det ankommer på arrendatorn att avhjälpa dem. För honom är det således inte – som i fråga om byggnader vid ett vanligt arrende – tillräckligt att han håller husen vid like; han är enligt en orda-

grann tolkning av lagtexten skyldig att förbättra husen enligt samma grunder som gäller för jord som är vanhävdad vid tillträdet. Det synes således ej vara tillräckligt att bristerna är avhjälpta vid avträdet. Det kan å andra sidan inte heller krävas att avhjälpandet skall ske omedelbart.⁸

Den sociala arrendatorns skyldighet att avhjälpa mindre brister på de nödiga husen, vilken till synes även innefattar skyldighet att lämna arrendestället i bättre skick än han mottog det, leder sitt ursprung från 1909 års norrländska arrendelag. Den ålade jordägaren att vid arrendatorns tillträde avlämna nödiga byggnader i bristfritt skick (8 §, som dessutom föreskrev att arrendestället i övrigt skulle befinna sig i »ett efter ortens sed behörigt skick»). För tiden efter tillträdet var ansvaret ordnat på samma sätt som vid sociala arrenden enligt nu gällande lag. I den sociala arrendelagstiftning som infördes år 1927 föreskrevs att för arrenden under bolag, ekonomiska föreningar och »skogsspekulanter» arrendestället vid tillträdet skulle vara försett med nödiga byggnader i sådant skick att därå ej erfordrades ombyggnad eller »annan än mindre reparation» (48 § st. 1). Mindre reparation definierades här såväl som i 1909 års norrländslag på samma sätt som i 59 § första stycket andra punkten gällande arrendelag. Ansvaret för tillträdesskicket åvilade jordägaren. Ansvaret för skicket under arrendetiden var fördelat mellan jordägaren och arrendatorn enligt samma grunder som i de nu gällande 60 § andra stycket och 61 § arrendelagen (49 och 50 §§). Här har man alltså att se ursprunget till den gällande lagens krav på arrendatorn att förbättra tillträdesskicket för de nödiga husen. Bakgrunden till 1927 års lagändring torde vara följande.

Torpkommissionen föreslog i sitt betänkande år 1911 i analogi med 1909 års norrländslag att – vissa närmare angivna – torp vid tillträdet skulle vara försedda med nödiga byggnader i brukbart skick. Ansvaret för tillträdesskicket åvilade jordägaren. Under arrendetiden skulle ansvaret delas. Jordägaren ansvarade för större reparatio-

ner som erfordrades för att husen skulle bibehållas i brukbart skick. I övrigt skulle arrendatorn ansvara för att skicket inte försämrades. De föreslagna reglerna skulle ej vara tvingande. – Ett likartat system föreslogs av *jordkommissionen* (SOU 1923: 40) i dess förslag till social arrendelag. Vid tillträdet skulle arrendestället vara försett med nödiga byggnader i ett efter ortens förhållande behörigt skick. Ansvaret åvilade jordägaren. Under arrendetiden skulle detta skick bibehållas. Därvid hade jordägaren att svara för ombyggnad av nödigt hus. Arrendatorn svarade i övrigt för att tillträdesskicket inte försämrades. Bestämmelserna skulle vara tvingande. Jordkommissionen var inte enig. Bl. a. föreslog ordföranden Lindhagen att arrendatorn i enlighet med den norrländska arrendelagen ej skulle behöva svara för annat än mindre reparationer. Intet av dessa förslag innefattade som synes någon skyldighet för arrendatorn att förbättra arrendestället. – *Jordsakkunniga* (SOU 1926: 8) föreslog en lösning av byggnads- och underhållsfrågorna som var gemensam för alla slag av jordbruksarrenden. Bestämmelserna skulle dock vara tvingande endast vid sociala arrenden under bolag, ekonomiska föreningar och »skogsspekulanter». Den gällande lagens system torde kunna återföras till följande av jordsakkunniga föreslagna regel: »Jordägaren åligger att vid tillträdet tillhandahålla arrendatorn för jordbrukets bedrivande nödiga byggnader i ett efter ortens sed behörigt skick; dock tillkomme arrendatorn att själv ombesörja erforderliga mindre reparationer såsom avhjälpan av smärre brister å golv etc. . . .» (10 §). Formuleringen kan synas ge vid handen att i den mån mindre reparationer erfordrades för att försätta arrendestället i behörigt skick, arrendatorn hade skyldighet att inom denna ram förbättra arrendestället. Det synes dock av förslaget 12 § framgå att denna tolkning inte var avsedd. I denna paragraf angavs arrendatorns ansvar för

⁸ Jfr vad ovan sagts om skyldigheten att avhjälpa hävdebrister samt vad nedan sägs angående påföljderna.

arrendestället med samma ordalag som användes i 10 § första stycket första punkten gällande arrendelag. Tanken har tydligen varit den att, sedan jordägaren vid arrendatorns tillträde försatt arrendestället i behörigt skick, arrendatorn skulle vara ansvarig för att detta skick inte försämrades. Dock skulle arrendatorn ej vara skyldig att utföra andra än mindre reparationer. Vem som under arrendetiden skulle svara för övriga reparationer och erforderliga nybyggnader uttalar sig förslaget inte om. – 1927 års lagändring bygger på jordsakkunnigas förslag. I de sociala bestämmelserna för bolag, ekonomiska föreningar och »skogsspekulanter» upptog man sålunda förslagens regel att arrendatorn skulle avhjälpa sådana brister som föranledde mindre reparationer (50 §). Vidare kompletterade man förslaget med föreskrift att jordägaren *under arrendetiden* skulle svara för nybyggnad, ombyggnad och andra än mindre reparationer (49 § st. 2). För arrendeställets övriga tillhörigheter skulle arrendatorn svara så att de ej försämrades.

Inget av de förslag som föregått 1927 års lagändring torde ha avsett att ålägga arrendatorn skyldighet att förbättra byggnadernas tillträdesskick. Någon dylik avsikt kan ej heller spåras i motiven till 1927 års arrendereform. Den slutliga lagtexten kan dock vid en ordagrann tolkning ges den innebörden att sådan skyldighet åvilar arrendatorn. Det år 1927 införda systemet upptogs sedan i 1943 års sociala alltjämt gällande arrendelagstiftning. 1936 års *arrendeutredning* uttalade att någon saklig skillnad ej syntes bestå mellan det ansvar för arrendeställets skick under arrendetiden som åvilade arrendatorn enligt å ena sidan den norrländska arrendelagen (9, 13 §§) och å andra sidan nyttjanderättslagen i 1927 års version (50 §; SOU 1938: 38 s. 264). Med tanke på att jordägarens ansvar för tillträdesskicket var strängare enligt 1909 års lag än enligt 1927 års reform, har detta emellertid inneburit en faktisk skillnad också för arrendatorernas del.

Även om arrendelagsutredningen inte kan uttala sig om vad som här är gällande rätt

torde dock sammanfattningsvis kunna konstateras, att lagtextens krav på arrendatorn att förbättra de nödiga byggnadernas tillträdesskick ej äger täckning i förarbetena.

Till försvar för en bokstavstolkning av 61 § arrendelagen brukar ej sällan åberopas att systemet i arrendelagens sociala bestämmelser för att fungera kräver att arrendatorn städse håller arrendestället i bristfritt skick. Försummar arrendatorn att bota en mindre brist, t. ex. att ersätta en trasig tegelpanna med en ny, blir resultatet lätt att av en mindre brist blir en stor, för vilken jordägaren enligt 60 § har att svara. Arrendatorn skulle således – enligt denna uppfattning – genom att ej omedelbart bota alla mindre brister övervältra sin del av underhållsskyldigheten på jordägaren. Resonemanget torde inte vara riktigt. Uppkommer till följd av arrendatorns försumelse behov av exv. stor reparation, blir nämligen arrendatorn under alla förhållanden ansvarig därför (60 § st. 2 p. 1).

Underlåter jordägaren vid ett socialt arrende att fullgöra den byggnads- eller underhållsskyldighet som åligger honom under arrendetiden, drabbas han i princip av samma påföljder som när byggnaderna vid arrendatorns tillträde inte motsvarar lagens skick. Arrendatorn äger att för sådant ändamål påkalla särskild syn (60 § st. 2). – För en försumlig arrendator är påföljden även här förverkande och uppsägning.

Publika arrenden. 1946 års *kommunala arrendelag* överensstämmer med vad som gäller för sociala arrenden enligt arrendelagen. För övriga olika typer av publika arrenden är utmärkande att författningarna i allmänhet kräver att arrendestället under hela arrendetiden skall vara i bristfritt skick. Eljest reglerar de publika arrendeförfattningarna knappast ansvaret för skicket under arrendetiden enligt ett fullt enhetligt system, även om grunden kan sägas vara gemensam. Enligt samtliga de författningar som här undersökts gäller således arrendelagens huvudregel att arrendatorn ansvarar för att arrendestället vid avträdet ej är sämre än vid tillträdet.

Vid kronans jordbruksdomäner skall arrendatorn i kontraktet åläggas att »städse i fullgott stånd underhålla» arrendestället (17 § st. 1 p. 1 KF 22/6 1934; 14 § st. 3 AL skall dock gälla). Detta torde innebära att, i den mån kontraktet avfattats enligt författningsrummet, en arrendator av kronans jordbruksdomän är ansvarig ej blott för att avträdeskicket inte är sämre än tillträdeskicket utan också för att arrendestället under hela arrendetiden fram till avträdet hålls i bristfritt skick. Om brist finns vid tillträdet, vilket författningen trots kravet på jordägaren att tillhandahålla nödiga byggnader räknar med kan inträffa, föreligger således en skyldighet för arrendatorn att snarast möjligt förbättra (17 § st. 2). Enligt ordalagen föreligger en begränsning i arrendatorns ansvar i så måtto att han endast behöver »underhålla» men ej t. ex. bygga nytt. Någon byggnadsskyldighet för jordägaren under arrendetiden – utöver 14 § tredje stycket och 15 § första stycket arrendelagen – kan ej anses föreligga. Författningens krav att arrendestället alltid skall vara bristfritt kan ses som en kontraktsbestämmelse, vilken i och för sig ej är oförenlig med arrendelagen; jfr dock rättsfallet *NJA 1948 s. 138*.

Påföljderna av försummelse blir då också desamma som vid jordbruksarrende i allmänhet. Genom att kravet på viss standard dock är högre, blir arrendatorns ansvar i praktiken här mera betungande än eljest. Det större ansvar som åvilar domänarrendatorn liksom flertalet övriga publika arrendatorer kompenseras i allmänhet av att de har längre arrendeperioder och lägre arrendavgifter.

Vid kronans skogsjordbruk är föreskrivet att jordägaren skall utföra större reparationer och arrendatorn mindre. Arrendatorns skyldigheter är utformade i nära anslutning till 61 § arrendelagen, och vad som ovan sagts om detta lagrum torde gälla även här. Arrendatorn torde således inte vara skyldig att städse hålla arrendestället i bristfritt skick, jfr 40 § tredje stycket KF 22/6 1934. Någon skyldighet för jordägaren att – i likhet med exv. 60 §

andra stycket arrendelagen – förnya byggnadsbeståndet på skogsjordbruket finns ej.

KS 15/11 1945 om *universitetsarrenden* utgår uppenbarligen också från att arrendestället i dess helhet alltid skall befinna sig i bristfritt skick. Ansvaret därför fördelar författningen dock mellan parterna. Det primära ansvaret lägges på arrendatorn (13 § st. 1 p. 1). Jordägaren svarar dock för nybyggnad och ombyggnad, som ej föranleds av försummelse av arrendatorn (11 § st. 2 och 13 § st. 1 p. 2). I KS 15/11 1945 finns ej någon motsvarighet till bestämmelserna i KF 22/6 1934 att arrendatorns skyldigheter skall inskrivas i kontraktet. Eftersom 1945 års författning ej är av civillags natur, får föreskriften om fullgott skick giltighet i förhållandet mellan jordägare och arrendator endast om den intagits i kontraktet eller detta eljest hänvisar till författningen. Iakttages ej författningens föreskrifter om visst skick inträder samma påföljder som vid arrende i allmänhet, men vid ett universitetsarrende kan påföljden drabba jordägaren även i andra fall än i de speciella undantagssituationerna (jordägarens utfästelse att bygga, arbetarbostad, våldeld etc.). Till följd av jordägarens principiella byggnadsskyldighet – även under arrendetiden – torde arrendatorn kunna påfordra arbetets utförande, såvida ej jordägaren i kontraktet friskrivit sig (11 § st. 2 o. 3 KF 15/11 1945). Arrendatorn torde även äga rätt till uppsägning, om ej bristen är ringa, samt skadestånd. Däremot torde arrendatorn inte äga rätt att i ett sådant fall själv bygga på jordägarens bekostnad.

Den största gruppen inom de publika arrendena utgöres av de ecklesiastika löneboställena. För dem ges regler i *ecklesiastika boställsordningen*. Som tidigare framhållits (s. 201) kan det i fråga om en del av bestämmelserna vara svårt att uttala sig vilken civilrättslig verkan de har för rättsförhållandet mellan jordägare och arrendator. Boställsordningen föreskriver t. ex. att det »åligger pastoratet att vid behov ombygga eller nybygga löneboställes laga hus, så ock att ansvara för deras underhåll

ävensom för att boställes åker och äng jämte därtill hörande anstalter städse hållas i fullgott stånd» (23 § st. 1). Bestämmelsen torde ej äga någon omedelbar betydelse för rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn. Detta regleras, vad beträffar arrendeställets skick under arrendetiden och ansvaret därför, i stället av 26 § första stycket och 28 §. Lagrummen hänvisar till eller återger motsvarande stadganden för sociala arrenden enligt arrendelagen. Dock göres – i 28 § – två betydelsefulla avvikelser från arrendelagens sociala bestämmelser. Lagrummen har följande lydelse.

26 §. 1. I fråga om upplåtelse av löneboställe på arrende till brukande skola, i den mån ej annat i boställsordningen föreskrives, gälla stadgandena i 2 kap. 58–60 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom och i övrigt vad i allmän lag stadgas till reglerande av jordägares och nyttjanderättshavares rättigheter och skyldigheter, även om sådant stadgande eljest skulle kunnat genom avtal sättas ur tillämpning.

28 §. Arrendator vare skyldig att avhjälpa sådana brister å löneboställets laga hus, som föranleda blott mindre reparation, så ock att i fullgott stånd underhålla löneboställets övriga anläggningar och tillhörigheter, så att icke något därav under arrendetiden försämras, ävensom att väl hävda och i god växtkraft hålla boställets åker och äng jämte därtill hörande anstalter. Arrendatorn må även tillförbindas att svara för annan än mindre reparation.

Med mindre reparation förstås avhjälpan av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädning, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse såsom tillfällig lagning.

Arrendatorns skyldigheter i de i denna paragraf omnämnda hänseenden skola angivas i arrendekontraktet.

Vid utarrendering av ecklesiastiskt löneboställe kan alltså parterna med giltig verkan avtala att arrendatorn skall svara för inte blott mindre utan även större reparationer (28 § st. 1 p. 2). – Oavsett om arrendatorn har det »stora» eller det »lilla» underhållet, skall han ej blott avhjälpa sådana brister å de laga husen som föranleder mindre (ev. »större») reparation utan även »i fullgott stånd underhålla» lönebostället i övrigt. En jämförelse med mot-

svarande stadgande i arrendelagen (61 §) och vad därom sagts ovan (s. 276) ger vid handen att arrendatorn enligt lagens ordalydelse vid såväl socialt arrende som löneboställsarrende kan åläggas inte blott att förbättra arrendestället utan även att under arrendetiden hålla det i bristfritt skick. Medan det vid socialt arrende är tveksamt om lagen skall anses ha denna för arrendatorn stränga innebörd, kan det med större fog hävdas att sådan skyldighet (»i fullgott stånd underhålla») åvilar boställsarrendatorn.⁹ I den mån tillträdesbristen hänför sig till de »laga husen» får dock arrendatorns skyldighet att förbättra anses vara begränsad till mindre reparation om han har det »lilla» underhållet, och större reparation om han har det »stora» underhållet.

Av det nyss återgivna stadgandet i 28 § tredje stycket boställsordningen framgår att arrendatorns skyldigheter skall inskrivas i kontraktet. Då liknande uttryckssätt förekommit i exv. KF 22/6 1934 (17 § st. 1) har ovan hävdats (s. 195) att underlåtelse att inskriva villkoret i kontraktet medför att specialförfattningen inte gäller. Sistnämnda resonemang torde dock ej äga samma tillämpning på exv. 28 § boställsordningen, eftersom författningen i denna del i princip får anses vara jämställd med allmän civillag. Skyldigheten att anteckna angivna villkor i kontraktet får därför betraktas som en ordningsföreskrift.¹⁰ Givet är dock att arrendatorn aldrig är skyldig att svara för det »stora» underhållet i andra fall än då kontraktet så föreskriver.

Vid arrende under ecklesiastiska boställsordningen gäller i princip samma påföljdsregler för båda arrendeparterna som vid ett arrende under arrendelagens sociala bestämmelser. Observeras bör dock – som anmärkts ovan s. 280 – att arrendatorns ansvar torde – i likhet med flertalet övriga här behandlade typer av publika arrenden – vara mera omfattande än vad som åligger

⁹ Överensstämmande i sist berörda fråga: Prawitz, *Ecklesiastisk boställsordning*, 1944, s. 89.

¹⁰ Överensstämmande: Prawitz, a.a. s. 88. Vissa delar av 28 § härrör emellertid från 1950 års ändringar; se om dessa ovan s. 201.

en social arrendator i allmänhet, i det att arrendestället under hela arrendetiden skall befinna sig i bristfritt skick. Men även jordägaren behandlas strängare i så måtto att för honom inte finns någon motsvarighet till arrendelagens rätt till dispens.

Ecklesiastika arrendestadgan föreskriver att arrendeställets byggnader städse skall vara i fullgott skick. Även här är ansvaret delat. Arrendatorn svarar som alltid för skador som han vållat. I övrigt har jordägaren att svara för »ny-, till- eller ombyggnad eller ändrings- eller förbättringsarbete, som är med dylikt byggnadsarbete jämfäst och icke kan hänföras till reparation i egentlig mening (normalt underhåll)», (14 § 4 mom. st. 1 jämfäst med 14 § 2 mom. st. 1 p. 1). Vad arrendatorn har att svara för är således det »normala underhållet» (14 § 5 mom. st. 1 p. 1). Särskilda regler gäller om en behöflig byggnad drabbas av vådeld e. d. För att bestämmelserna skall få civilrättslig giltighet mot arrendatorn, är det – liksom vid universitetsarrenden – nödvändigt att de framgår av arrendekontraktet. För de arrenden som direkt eller indirekt lyder under arrendestadgan gäller – trots vissa olikheter i detaljerna i fråga om vardera partens skyldigheter – vid försummelse beträffande arrendeställets skick i princip samma påföljder för parterna som enligt KS 15/11 1945 om universitetsarrende (14 § 4 mom. KS 29/6 1945).

Avträdesskicket

Medan påföljder i anledning av författningarnas krav på arrendeställets skick mindre ofta aktualiseras under den löpande arrendetiden, är det däremot regel att så sker vid avträdet. Då gäller *dels* vissa regler som är gemensamma för alla typer av jordbruksarrende, *dels* speciella bestämmelser av kompletterande natur för de olika arrendekategorierna.

Generellt gäller att försummelse beträffande enstaka hus eller andra delar av arrendestället inte beaktas för sig. I stället sker en jämförelse mellan arrendeställets

skick i dess helhet vid tillträdet och avträdet. Är avträdesskicket sämre än tillträdesskicket är huvudregeln vid alla slag av jordbruksarrenden att arrendatorn blir ersättningsskyldig till jordägaren för försämringen. Är däremot – till följd av arrendatorns åtgöranden – avträdesskicket bättre än tillträdesskicket, blir i stället jordägaren ersättningsskyldig till arrendatorn. Arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar är dock begränsad i två avseenden. I första hand utgår ersättning ej med högre belopp än som motsvarar tillträdesbristernas summa (10 § st. 1 p. 2 AL). Därutöver kan arrendatorn få ersättning för vissa i lagen särskilt uppräknade förbättringsarbeten, t. ex. täckdikning. För den sistnämnda kategorin används här beteckningen *fristående förbättringar* (se 17 och 18 §§ AL). Den gällande lagen behandlar de fristående förbättringarna enligt något andra regler än de förbättringar som hänför sig till avhjälpna tillträdesbrister. Eftersom den sistnämnda gruppen till sin natur står underhållsreglerna nära, synes det vara motiverat att också i framtiden hålla dessa båda grupper av förbättringsarbeten och deras olika regelsystem isär. De fristående förbättringarna behandlas därför ej här utan i samband med 17 §.

Jämförelsen mellan tillträdesskicket och avträdesskicket förutsätter en *norm för skickets fastställande* som kan tillämpas vid olika tider. Den norm som man sedan äldsta tider använt är att man med utgångspunkt från ett tänkt bristfritt normalskick för det aktuella arrendestället vid tillträdet och avträdet i pengar värderar, inte arrendestället som sådant, utan vad det skulle kosta att bota förekommande brister. Summan av alla bristbelopp vid tillträdet jämförs med motsvarande summa vid avträdet. Jämförelsen blir avgörande för parternas slutliga uppgörelse. Parterna har i regel full frihet att på vilket sätt som helst träffa avtal om arrendeställets skick. Det är sålunda giltigt att hänskjuta frågan till skiljemän. Men finns inget avtal gäller alltså den gamla metoden att bristerna fastställs genom *syn*. Den handling som upprättas i an-

ledning av synen utgör bevis om arrendeställets skick. Synen kan efter klander ändras av domstol (eller skiljemän) men sker ej klander vinner synen laga kraft, vilket innebär att annan bevisning om skicket inte medges. Synens ställning och förfarandet vid syn behandlas närmare på s. 316 nedan.

När en arrendator avträder är det regel att arrendeparterna gör en avräkning i anledning av det avslutade rättsförhållandet. Ibland sker också avräkning i samband med att arrendatorn »får en ny arrendeperiod». Eftersom parternas skyldigheter ej är desamma i de skilda författningarna, blir också avräkningen beroende av vilket slag av arrende det är fråga om.

Vanliga jordbruksarrenden. Den nyss lämnade redogörelsen bör för denna grupp kompletteras med uppgiften att lagens regler är dispositiva och sålunda av parterna kan upphävas och eventuellt ersättas av andra. – Det är vidare intressant att konstatera att den påföljd som består i jordägarens skyldighet att vid avträdet betala arrendatorn ersättning för avhjälpna tillträdesbrister inte – såvitt avser annat än hävdebrister – motsvaras av någon egentlig skyldighet för vare sig jordägaren eller arrendatorn att avhjälpa dessa brister. Konsekvensen härav har tidigare belysts i avsnittet *Tillträdesskicket; vanliga arrenden.*

Det har tidigare sagts (s. 281) att huvudregeln är att arrendatorn vid avträdet blir ersättningskyldig till jordägaren för den försämring som arrendestället kan ha undergått under arrendetiden. Uttalandet som närmast återgår på uttryckssättet i 10 § första stycket arrendelagen måste emellertid i en mera utförlig framställning i avsevärd grad modifieras. Detta sammanhänger med lagens regler om *dels* bevisning av skicket, *dels* vad lagen på andra punkter säger om vardera partens ansvar för skicket.

Till en början kan fastslås att arrendatorns ansvar för försämring, om annat ej är avtalat, ej omfattar exv. den värdeminskning eller förslitning som skett enbart ge-

nom arrendatorns nyttjande av egendomen. Denna tolkning, som till synes strider mot ordalagen i 10 §, bygger på lagens regler för bevisning. Denna sker, om annat ej avtalats, genom syn. Därvid skall »i penningar uppskattas vad till botande av därvid befunna brister erfordras» (12 § st. 4 p. 1). Detta innebär att en försämring, som är så obetydlig att den med ett normalt betraktelsesätt ej föranleder botande, ej heller skall upptagas som brist. Att inredningen i ett hus visar spår av användning är således ej i och för sig tillräcklig grund att vid synen åsätta huset brist. Brist föreligger först när användningen och slitningen gått så långt att behov föreligger av en reparation (eller ev. större ingrepp).

Om arrendegården vid arrendatorns tillträde är i alla avseenden bristfri (vilket ej behöver innebära att den skall vara i skick som ny), uppkommer således för honom vid avträdet inte någon ersättningskyldighet till jordägaren enbart därför att den varit utarrenderad en viss tid och att brukandet avsatt synliga spår. Har däremot en brist (i nyssnämnda mening) uppkommit eller en tillträdesbrist blivit större under arrendetiden, leder en sådan bristökning, även om den är liten, till ersättningskyldighet för arrendatorn. (Här bortses från de svårigheter som ligger i att få en exakt norm för bristernas uppskattning.)

Det andra undantaget från arrendatorns principiella ansvar för försämringen följer av de regler i arrendelagen som antingen begränsar arrendatorns ansvar eller ålägger jordägaren förpliktelser exv. att bygga. Befinns vid avträdet att ett hus är nedbrunnet eller att en arbetarbostad är i behov av ny- eller ombyggnad (och är arrendatorn ej vållande till bristen), skall arrendatorn vid avräkningen med jordägaren ej belastas med någon kostnad för dessa bristers avhjälpan. Detta är nämligen sådant som lagen (14 § st. 3, 15 §) ålägger jordägaren att göra. En helt annan sak är att även sådana brister varpå nu givits exempel bör antecknas vid syn. Lagen ger inte synemännen någon befogenhet att på eget initiativ från synen utesluta någon del av

den upplåtna egendomen. Det betonas tvärtom att synen skall omfatta *allt* (12 § st. 4). Ej heller har synemännen någon befogenhet att med rättslig verkan uttala sig om orsaken till en brist. Det är emellertid inte ovanligt att så sker och att deras uppfattning därvidlag läggs till grund för avräkningen.

Det sagda för i sin tur med sig att avräkningen mellan parterna inte alla gånger kan göras på det enkla sättet att avräkningslikviden bestäms till skillnaden mellan tillträdessynens och avträdessynens bristsummor.

Om det i allmänhet relativt lätt låter sig göra att parterna emellan klara upp sådana fall som nyss nämnts (eldsvåda, bristfällig arbetarbostad) beror det på att lagen för dessa fall innehåller en direkt skyldighet för jordägaren att bygga. De bildar emellertid undantag. För det stora flertalet fall finns i lagen – vid vanliga arrenden – inte någon skyldighet för vare sig arrendatorn eller jordägaren att bygga nytt, förutsatt att de i övrigt uppfyllt lagens föreskrifter. Lagstiftarens principiella ståndpunkt får här sägas vara fullt klar; i allt fall beträffande byggnaderna.¹¹ Det är sannolikt att detsamma gäller också beträffande de delar av arrendestället i övrigt som ej hänföres till jorden, exv. brunnar och täckdikningar. Trots att lagen sålunda otvetydigt utgår ifrån att arrendatorns ansvar är begränsat (till vård och underhåll), har den praktiska tillämpningen inte sällan inneburit att han kommit att – helt eller delvis – få svara även för nybyggnadskostnad. Situationen kan illustreras med följande exempel, som till sina huvuddrag är hämtat från verkligheten.

Arrendet antas gälla en gård om 75 hektar. Arrendatorn tillträder 1955 och avträder 1965. I arrendet ingår flera gamla trähus. Arrendatorsbostaden är inrymd i en stor herrgårdsbyggnad från 1700-talet och ekonomiutrymmena i en mycket stor träbyggnad från senare hälften av 1800-talet. Husen företer redan vid tillträdessynen betydande brister. Det anses dock ligga inom möjligheternas ram att bota dem med

reparationer. Bristerna uppskattas för bostadsbyggnaden till 10 000 kronor och för ladugården till 18 000 kronor. – Vid avträdesynen tio år senare befinns att den stora takstolskonstruktionen på bostadsbyggnaden (sannolikt på grund av sprickor och sättningar) är behäftad med så stora brister att de ej kan botas annorledes än med ombyggnad av hela takstolskonstruktionen. Ladugården företer liknande brister. Här tillkommer också röta i en del av de bart liggande väggstockarna. Bristerna uppskattas för bostadsbyggnaden till 45 000 kronor och för ladugården till 100 000 kronor. För ladugården motsvarar bristbeloppet i praktiken i det närmaste kostnaden för en ny – men mindre – byggnad. Den totala bristökningen under arrendetiden uppgår sålunda till 117 000 kronor. Frågan blir nu: Hur bör detta belopp behandlas vid avräkningen?

Så länge det endast är fråga om brister som ligger inom ramen för vård och underhåll torde ansvaret för bristerna ligga på arrendatorn, även om han kan visa att han vårdat och underhållit så som lagen föreskriver. Om en storm skadar ett tegeltak strax före avträdesdagen får arrendatorn anses ansvarig, även om han kan visa att han före stormen lagt på nytt taktegel.¹² Hänför sig däremot bristbeloppen – som i exemplet – till klara ny- och ombyggnadsbehov är rättsläget mera tveksamt. Om arrendatorn kan bevisa att han till fullo uppfyllt lagens krav att »vårda och underhålla» eller att bristerna (resp. bristökningen) ej har något samband med arrendatorns sätt att underhålla, torde han ej kunna åläggas att till någon del svara för bristbeloppen. Här står emellertid arrendatorn inför en

¹¹ »Arrendatorns skyldigheter i fråga om fastighetens åbyggnad äro enligt förslaget begränsade till att underhålla dem; någon nybyggnadsskyldighet åligger honom icke. Icke heller åligger sådan skyldighet i allmänhet jordägaren. — — — Av det anförda följer, att om arrendatorn eftersätter sin underhållsskyldighet och av sådan anledning nybyggnad bliver nödvändig, det är arrendatorn som får bekosta den — — — . Någon skyldighet att i annan händelse bekosta nybyggnad åligger icke arrendatorn. Han har endast att underhålla åbyggnaden.» NJA II 1908 nr 5 s. 47 f.

¹² 15 § p. 2; jfr NJA 1949 s. 225, där arrendatorn gjordes ansvarig för utvintrade höstgrödor.

mycket besvärlig bevisuppgift. Därtill kommer att, när det gäller mycket gamla och dåliga hus, arrendatorn i likhet med andra i regel anser det vara förspilld möda att lägga ner arbete och kostnader på *underhåll*. Arrendatorn måste ofta säga sig att husen under alla förhållanden snart måste byggas om eller rivas och då eventuellt ersättas med nya. Är arrendatorns bevisuppgift svår i det fallet att han verkligen underhållit, blir den ofta hopplös i det fall att bristerna – som i den nyss omtalade ladugården – till en del beror på ålder och/eller konstruktionsfel och till en del på eftersatt underhåll.

Om här antydda grundsatser tillämpas på det exemplifierade fallet blir resultatet att arrendatorn helt befrias från ansvaret för bristerna på boningshuset, medan han för bristerna på ladugården bör belastas så mycket, som hans försummade underhåll kan antagas ha medverkat till uppkomsten av ombyggnadsbehovet. Det skall dock betonas att något rättsfall eller auktoritativt uttalande som stöder detta resonemang inte föreligger.

Bevisbördan för att en ny- eller ombyggnadskostnad skall drabba jordägaren och ej arrendatorn får – i varje fall i de situationer då lagen ej innefattar någon byggnadsskyldighet för jordägaren – i regel anses åvila arrendatorn. Med tanke på bevissvårigheterna drar sig en arrendator av naturliga skäl för en rättegång i en dylik sak. Om jordägaren är resonlig träffas vanligen en uppgörelse – ofta genom synemännens medverkan – av ungefär det innehåll som ovan antytts. Har jordägaren däremot ej denna inställning, ger bevisläget jordägaren ett påtagligt övertag vid förhandlingarna.

Till detta förhållande bidrager säkerligen att både enskilda parter och synemän inte alltid förmår hålla i sär syn och avräkning. Ofta utgår man helt enkelt ifrån att avräkningen slaviskt skall grundas på en jämförelse mellan till- och avträdesdynerna. Eftersom en lagakraftvunnen syn inte får motbevisas, är den uppfattningen vanlig att det inte lönar sig att *vid av-*

räkningen göra avsteg från de vid synen upptagna beloppen. Ej heller har parterna alltid klart för sig att frågor om underhålls- eller nybyggnadsförsummelser ej kan prövas i en rättegång om klander av syn (och vice versa).

Sammanfattningsvis kan sägas att, trots att arrendatorn inte är skyldig att företaga ny- eller ombyggnad (och därmed ej heller behöver ta de omedelbara ekonomiska konsekvenserna av ett byggnadsbehov) det faktiska läget f. n. är sådant att arrendatorn ofta kan – helt eller delvis – drabbas även av ny- eller ombyggnadskostnader. Den rättsosäkerhet som här föreligger går i första hand ut över arrendatorn. Speciellt ödesdigra kan verkningarna härav bli, om bristerna hänför sig till *täckdikningar*, där brukaren – utöver viss årlig tillsyn och vård – inte som när det gäller hus kan göra mycket för att förhindra den oundvikliga söndervittringen. Här tillkommer också den komplikationen att arrendatorns rent principiella befrielse från att behöva företaga nyanläggning ej är lika uppenbar som när det gäller byggnader.

Sociala arrenden. Vid sociala arrenden är påföljderna vid avträdet i princip desamma som vid vanliga arrenden. Men genom att jordägaren här har ett annat och mer omfattande ansvar för arrendeställets skick (betr. nödiga hus) både vid tillträdet och under arrendetiden, blir bristsummorna som regel mindre vid jämförelse med jämstora ej sociala arrendeställen. Även bör beaktas att avtalsfriheten vid sociala arrenden är i hög grad inskränkt. Sålunda får reglerna om den *på syn grundade* avräkningen här anses gälla med tvingande verkan mot arrendatorn. Detta sammanhänger med att synen vid sociala arrenden har en speciell funktion vid sidan om den vanliga att utgöra ett bevismedel om arrendeställets skick. Genom synen har man vid sociala arrenden velat garantera förverkligandet av de särskilda kraven på visst skick hos arrendestället. Vid socialt arrende får därför avtal om att syn ej skall hållas anses ej vara giltigt.¹³ Vid bestämmandet av rätts-

läget vid avträdet av ett socialt arrende bör vidare beaktas att — till följd av lagens särskilda underhålls- och byggnadsbestämmelser — avtal om slitningsprincipen (se härom s. 302, 306) tillämpning på nödiga byggnader får anses ej vara giltigt mot arrendatorn. Vid avträdessyn på ett socialt arrende kan uppstå komplikationer till följd av att lagen saknar särskilda efter de sociala underhållsreglerna avpassade regler för dylik syn. Det är därför vanligt att synemännen till ledning för den kommande avräkningen beträffande varje särskilt bristbelopp gör en fördelning av vad som enligt deras mening bör belasta jordägaren och arrendatorn. Förfarandet, som vid den hittillsvarande ordningen kunnat anses praktiskt, har veterligen ej prövats i rättegång.

Publika arrenden. Påföljderna för arrendeparterna vid avträdet av ett publikt arrende följer i regel vad som inledningsvis sagts om vanliga jordbruksarrenden, men bristsummornas belopp och fördelning måste vid avräkningen givetvis påverkas av de särskilda underhålls- och byggnadsbestämmelser som i varje särskilt fall gäller. Syn torde i allmänhet hållas; bestämmelserna därom får dock anses vara tvingande endast vid arrenden under ecklesiastiska boställsordningen och 1946 års kommunala arrendelag.

Ansvarsfördelningen vid saklega i allmänhet

Såsom ytterligare bakgrund till utredningens förslag till nya underhålls- och byggnadsregler skall här lämnas en kort redogörelse för motsvarande regler vid upplåtelse av nyttjanderätt i *lös egendom*. Denna upplåtelseform är mycket vanlig. Den förefaller t. o. m. att inom vissa branscher vara i stark utveckling, det gäller exv. om uthyrning av maskiner och transportmedel. Den svenska rättens innehåll är när det gäller saklega (av annat än fast egendom) endast ofullständigt kodifierad. Det är därför inte så lätt att kort och uttömmande ange dess innehåll. Tvingande bestämmelser saknas.

I fråga om den uteslagna egendomens skick

vid »tillträdet» syns man inom litteraturen vanligen anse att brukaren, när särskilt avtal om skicket ej träffats, inte behöver nöja sig med att mottaga egendomen i befintligt skick och detta även om brukaren i förväg besiktigat saken. Ägaren har sålunda skyldighet att tillhandahålla den »i behörigt skick». »Det är sålunda icke tillfyllest, att saken i och för sig är felfri, utan den måste därjämte hava de egenskaper, som erfordras för det bruk, legotagaren betingat sig.»¹⁴

När det gäller ansvaret för skicket under legotiden anses hyreslagens föreskrift äga tillämplighet också vid lega av lös egendom.¹⁵ Den s. k. *slitningsprincipen* anses inte heller gälla vid lega av lös egendom.¹⁶ Emellertid anses även ägaren ha ett visst ansvar också för skicket under legotiden. Man brukar här tala om »*legogivarens bevaringsplikt*». Hasselrot anser att ägarens förpliktelse att tillhandahålla egendomen i behörigt skick ej upphör i och med att den kommit i brukarens besittning. Ägaren har under hela legotiden ansvaret för att brukaren kommer i åtnjutande av det avtalsenliga nyttjandet. Bland undantagen från denna bevaringsplikt nämner Hasselrot att ägaren ej behöver avhjälpa varje skada, som är faktiskt möjlig att avhjälpa. Ägaren har sålunda skyldighet att avhjälpa skada endast, om avhjälpandet sett från ekonomisk synpunkt kan betraktas som förnuftigt.¹⁷ Vad ägarens »bevaringsplikt» i det konkreta fallet skall omfatta kan knappast sammanfattas i en entydig formel. För detta sammanhang är det emellertid intressant att konstatera att ägarens ansvar för utesl

¹⁴ Skarstedt m. fl., 1946, s. 365.

¹⁵ Hasselrot, Några spørsmål ang. lån och saklega, 1927, s. 97. Jfr H. Wiklund, Lös egendom, Norstedts juridiska handbok, 1966, s. 374; J. Sundberg, Om ansvaret för fel i lejt gods, s. 129.

¹⁶ Björling o. Malmström, Civilrätt, 1961, s. 136. Jfr not 7.

¹⁷ »I vanliga fall är — — — legotagaren icke pliktig att utgiva ersättning i anledning av den förändring och försämring, som uppkommer genom själva nyttjandet (d.v.s. det avtalsenliga nyttjandet)» (Hasselrot, a.a. s. 139, jfr s. 147). — »Med slitningsprincipen förstås att legotagaren debiteras den värdeminskning som det lejda undergår under legotiden med hänsyn till det lejdas begränsade livstid» (Sundberg, a.a. s. 297).

¹⁸ a.a. s. 112, jfr Sundberg a.a. s. 223—237.

gods ej upphör under legotiden.

Principen om legogivarens bevaringsplikt har i rättsfallet *NJA 1932 s. 553* tillämpats också i fråga om *lughetsarrende*.

Nordiska jämförelser

Danmark

Det tidigare omnämnda danska förslaget till normalkontrakt utgår från att arrendestället av arrendatorn mottages efter syn. Parterna rekommenderas att därvid företaga analys av jordens kalkhalt och närings-tillstånd. Jordägaren garanterar att jorden vid tillträdet är fri från flyghavre. Jorden skall arrendatorn hävda på ett från lantbruksmässig synpunkt försvarligt sätt och efter en till omständigheterna anpassad driftsplan. Jorden skall av arrendatorn hållas fri från flyghavre. Förekommande växtsjukdomar skall arrendatorn bekämpa enligt gällande lagregler och »almindelig god skik og brug». Arrendatorn ansvarar för att jorden gödslas så att dess avkastningsförmåga inte minskar. Följande bestämmelse är från svensk synpunkt av särskilt intresse: »Det bemærkes, at nogle af draenledningerne nu er ret gamle. Hvis der i forpagningstiden sker vaesentlig forringelse af afvandingsforholdene disse ledninger vedrørende, og der ikke kan opnås enighed om afholdelse af udgifterne ved sådanne manglers avhjaelpning, vil spørgsmålet være at afgøre ved voldgift» (= skiljedom). I en anmärkning till denna bestämmelse sägs, att det är vanligt *antingen* att parterna delar på kostnaden på det sättet att jordägaren bekostar rören och arrendatorn återstoden *eller* att arrendatorn årligen under arrendeperioden betalar en tiondedel av täckdikningens totala verkliga kostnad, eventuellt med ränta. Byggnaderna på arrendestället är arrendatorn skyldig att »stedse vedligeholde i god forsvarlig stand». Papptak skall årligen underhållas med tjära och papp, så att taken alltid är täta. I övrigt åligger det arrendatorn att kalka husen årligen. Särskild besiktning av byggnadsunderhållet skall hållas årligen. Något ansvar för allmän försämring eller slitage åtager sig icke arren-

datorn. I en anmärkning till underhållsbestämmelsen sägs, att om arrendestället har mycket gamla hus, bör arrendatorn friskriva sig från sådana kostnader för husen som går utöver normalt underhåll. Byggnadsunderhållet vid arrende synes i Danmark vara av mindre central betydelse än i Sverige. Härtill torde flera omständigheter medverka, främst den större användningen i Danmark av tegel och andra byggnadsmaterial som ej angrips av röta. – Någon allmän nybyggnadsskyldighet ålägger normalkontraktet ej någondera parten. Inträffar eldsvåda av mindre omfattning skall jordägaren snarast avhjälpa skadan. Är brandskadan däremot total, har jordägaren full frihet att bestämma om han skall bygga upp husen eller låta gården förbli utan hus. Väljer jordägaren det senare eller passar de nya husen inte för arrendatorns driftsform, kan arrendatorn omedelbart säga upp avtalet. Eventuellt skadestånd till arrendatorn bestäms genom skiljedom.

Norge

1965 års norska lov om forpaktning, som i princip genomgående är tvingande, föreskriver att arrendatorn skall hävda jorden »forsvarlig». Gör han ej det eller eftersätter han vad lagen i övrigt ålägger honom, blir han ersättningsskyldig till jordägaren vid avträdet. Om byggnadernas skick vid tillträdet och ansvaret därför ges regler som nära ansluter sig till de sociala bestämmelserna i den svenska arrendelagen. Följande avvikelser från det svenska systemet är av särskilt intresse. Bostad och ekonomibyggnader skall av jordägaren avlämnas i ordentligt och försvarligt skick. Rätten till skadestånd enligt den svenska arrendelagens 59 § andra stycket tredje punkten gäller i Norge ej, om jordägaren kan bevisa att fastighetens bristfälliga tillträdesskick beror på omständigheter som inte kan läggas jordägaren till last. – Beträffande ansvaret för byggnader under arrendetiden är arrendatorns ansvar begränsat till »mindre reparationer». Frågan om byggnadsskyldighet eller skyldighet att företaga »större» reparationer

under arrendetiden lämnar lagen öppen, bortsett från det fallet att byggnaderna skadas genom brand. Inte heller då åvilar det emellertid jordägaren någon ovillkorlig byggnadsskyldighet.

Finland

Finlands år 1966 antagna jordlegolag saknar regler om bestämt skick vid upplåtelse för jordbruksarrende. Arrendatorn har att svara för att »legoområdet och därtill hörande odlingar samt legogivarens byggnader och hans övriga egendom på området hållas i stånd» (10 §). Försummar arrendatorn vad som åligger honom blir han ersättningskyldig. Han synes sålunda kunna bli skyldig att förbättra arrendestället. Förbättrar arrendatorn arrendestället genom att avhjälpa tillträdesbrister eller annorledes, har arrendatorn i huvudfallet ingen rätt till ersättning av jordägaren. Sådan rätt har han endast, om jordägaren lämnat skriftligt samtycke till förbättringen. Arrendatorns rätt är vidare begränsad till vissa uppräknade arbeten. Av intresse är »grundlig istandsättning av byggnader» (63 §). Någon byggnadsskyldighet föreligger ej för jordägaren; detta gäller även i händelse av eldsvåda. Arrendatorn har då tillerkänts rätt till legosättning och uppsägning.

Svar på utsända frågor

I utredningens frågeformulär nr 1 berördes även spörsmål sammanhängande med underhålls- och byggnadsfrågor (särskilt frågorna 6–8). De svarande har i regel utgått från förhållandena vid sociala arrenden. De mera allmänna principerna, som gäller vid vanliga arrenden och i viss utsträckning ligger till grund även för den särskilda regleringen vid sociala och andra arrenden, har inte i samma utsträckning berörts i svaren.

Yttranden som i första hand hänför sig till annat än de sociala arrendebestämmelserna

I 34 svar från skilda myndigheter och organisationer framhölls att den ordning för byggnads- och underhållsskyldighetens fördelning som nu gäller är i stort sett lämplig.

Ett av RLF-förbunden tillade dock att bestämmelserna ofta tolkades till arrendatorns nackdel. *Skaraborgs läns hushållningssällskap* och *lantbruksnämnden i Skaraborgs län* hade inget att erinra mot den nuvarande fördelningen av byggnads- och underhållsskyldigheten, om blott syneförfarandet fungerade tillfredsställande.

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Blekinge län påpekade att frågan om underhållsskyldigheten borde sättas in i sitt rätta ekonomiska sammanhang. Man borde således se även till arrendeavgäldens storlek. – En ökad börda på jordägaren kunde sålunda leda till en minskning i den totala utarrenderingen. Detta framhölls också av *domänintendenten i östra domänområdet* och *Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening*. I denna fråga yttrade *arrendenämnderna i Jämtlands och Västernorrlands län*.

De starkt ökade byggnadskostnaderna och de stegrade kraven på god standard har medfört, att byggnadsbeståndet å en fastighet kräver en kapitalinsats, som ofta är orimligt hög i förhållande till fastighetens värde.

Sveriges advokatsamfund ansåg att gällande ordning i allt fall var bättre än den tidigare ofta praktiserade.

Tidigare hade arrendatorn, speciellt vid de allmänna arrendena, omfattande byggnadsskyldighet. I gengäld sattes arrendet så mycket lägre. I vissa fall utsades direkt i kontraktet att visst belopp per tunnland och år utgjorde nybyggnadsersättning. Vid avträdesyn gottskrevs arrendatorn vad han utfört och som var att hänföra till nybyggnad, och påfördes nybyggnadsersättningen för den gångna arrendeperioden. Denna ordning var föga lämplig och medförde i stor utsträckning att byggnadsbeståndet på jordbruket blev otidsenligt och föga rationellt. Den ordning, som numera tillämpas, där jordägaren har hela byggnadsskyldigheten och ränta och amortering av kostnaderna för byggnaderna tages ut i form av arrende, får anses vara mera tillfredsställande och medverkar till att byggnadsbeståndet skötes mera rationellt.

Sveriges skogsägareförbund och *Sveriges jordägareförbund* ansåg att frågan om ansvarsfördelningen i lagen vid vanliga arrenden hade liten praktisk betydelse, därför att parterna har frihet att själva avtala hur de

vill ordna dessa förhållanden. Liknande uppfattningar har framförts av *Skaraborgs* och *Södra Älvsborgs länsförbund av RLF*. *Sveriges jordägareförbund* tillade att man här näppeligen kan tala om någon fördelning, eftersom vad lagen uttalar endast är att tillträdeskicket skall bibehållas, oavsett hurudant det är.

Arrendenämnderna i Jämtlands och Västernorrlands län ifrågasatte ändamålsenligheten av föreskriften om jordägarens byggnadsskyldighet efter eldsvåda. I yttrandet erinras om de ökade byggnadskostnaderna och de stegrade kraven på standard.

Ur ovan anförda synpunkt kan dock ifrågasättas, om icke det i 15 § upptagna stadgandet om skyldighet för jordägaren att svara för kostnaden för nybyggnad eller ombyggnad, då byggnad till följd av vådeld eller annorledes blivit förstörd eller skadad, borde uppmjukas, exempelvis så, att det finge ankomma på myndighet (exempelvis lantbruksnämnd) att avgöra, om ny- eller ombyggnad skall ske. Därest jordägaren vid en sådan prövning fritages från ny- eller ombyggnadsskyldighet, skulle arrendatorn äga rätt att frånträda arrendet och rätt till ersättning av jordägaren för mistat arrende.

I åtskilliga yttranden gjordes jämförelser mellan de byggnads- och underhållsregler som gäller för sociala och vanliga arrenden. Det föreslogs också att man borde närma de båda systemen genom jämkningar i båda. *Västmanlands länsförbund av RLF* yttrade sålunda.

De rådande reglerna är ej bra. Vid de allmänna arrendena blir arrendatorns underhållsskyldighet för det mesta för stor i förhållande till jordägaren och vid de sociala arrendena blir förhållandet det motsatta.

Liknande mening framfördes av *lantbruksnämnden i Jämtlands län* och *Uppsala universitets arrendatorsförening*.

Hushållningssällskapet i Örebro län, Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening och *domänintendenten i södra domänområdet* ville ha enhetliga regler för sociala och vanliga arrenden. I flera yttranden sades att jordägaren borde svara för de större reparationerna vid såväl de vanliga som de sociala arrendena. Denna åsikt framfördes av följande *länsförbund*

inom RLF: Östergötlands, Kronobergs, Kalmar norra och södra, Värmlands och Örebro samt följande arrendatorsföreningar: *Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening, Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening. Föreningen arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne* och *Föreningen Lunds domkyrkas arrendatorer. Östergötlands länsförbund av RLF* yttrade.

Även om man vid de allmänna arrendena gärna vill eftersträva en viss valfrihet parterna emellan kan det ifrågasättas om inte ägaren alltid skulle svara för större reparationer. Detta för att skapa en större ordning och reda i arrendeförhållandet. Som det nu är förekommer det ibland att ägaren gör det och ibland inte. Ofta torde det för arrendatorn vara lämpligare att betala ett högre arrende än att åtaga sig ett byggnadsunderhåll, varom han vid tillträdet föga vet. I denna sak uppstår också i enskilda fall många problem på grund därav att laga syn ej är obligatorisk. Frågan om fördelningen av byggnads- och underhållsskyldigheten mellan ägare och arrendator bör ingående övervägas. Stannar man för att bibehålla nuvarande ordning, är det önskvärt att man i lagen närmare preciserar ägarens resp. arrendatorns skyldigheter.

Beträffande såväl byggnads- som underhållsskyldigheten ansåg *Kalmar läns norra hushållningssällskap* att arrendatorns skyldigheter i viss utsträckning borde ökas. Eljest borde arrendatorn åläggas viss förräntning av genom jordägarens förorg utförda byggnadsarbeten. *Lantbruksnämnden i Örebro län* yttrade att det skulle vara fördelaktigt om en större andel av nämnda skyldighet kunde påföras arrendatorn utan skärpning av dennes totala arrendevillkor.

I fråga om underhållsskyldigheten ansåg *Lunds stiftsnämnd* att flertalet arrendatorer av kyrklig jord ej hade någon erinran mot det normala (»stora») underhållet av byggnaderna, särskilt som större frihet därigenom kunde beredas arrendatorerna vid omvårdnaden av byggnadsbeståndet än om arrendeförpliktelsen allenast avsåg det mindre underhållet. Stiftsnämnden fortsatte.

För den förvaltande myndigheten är det en given fördel med det normala underhållet, som bl. a. kräver mindre förvaltningspersonal och mindre förvaltningsutgifter. Det normala

underhållet blir förmånligare för förvaltningen, även om arrendeavgälderna fastställas lägre än om det mindre underhållet skulle avkrävas arrendatorn.

Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening och *Föreningen arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne u. p. a.* ansåg att arrendatorn ej borde svara för annat än mindre reparationer. – För *Kalmar södra länsförbund av RLF* framstod det som mycket värdefullt och ägnat att undanröja många tvistigheter mellan parterna om byggnads- och underhållsskyldigheten kunde bli föremål för enhetlig reglering i överensstämmelse med motsvarande regler i den sociala arrendelagen. *Malmö stads fastighetskontor* ansåg att lagen 12/4 1946 ålade kommunen som jordägare en betungande byggnads- och underhållsskyldighet. Fastighetskontoret yttrade.

Särskilt må man bemärka, att byggnadsbeståndet å sådana jordbruksegendomar, som staten förvärvat för framtida exploatering, ofta är av sämre beskaffenhet. Man kan med fog fråga sig, huruvida kanske stora kostnader måste nedläggas på byggnader, vilka man kan säga sig komma inom överskådlig framtid nedrivs för att t. ex. lämna plats för bostadsbyggelse. Detta kan icke vara samhällsekonomiskt riktigt.

Uttalanden av innebörd att ökad avtalsfrihet i fråga om fördelningen av byggnads- och underhållsskyldigheten borde införas gjordes av *Uppsala länsförbund av RLF*, *Uppsala läns hushållningssällskap*, *lantbruksnämnden i samma län*, *lantbruksnämnden i Kalmar läns södra område* samt *hushållningssällskapet och lantbruksnämnden i Västernorrlands län*, förstnämnda organisation dock endast då fråga var om vanliga arrenden.

Speciella synpunkter framfördes i ett flertal svar. Fördelningen av byggnads- och underhållsskyldigheten borde enligt ett tiotal svarande preciseras. *Svenska pastoratens riksförbund* ansåg sålunda att det i lagen borde mera tydligt anges vad som hörde till underhållet, t. ex. ersättande av värmeledning, vattenledning, avloppsledning, läggande av nytt tegeltak, planterande av fruktträd i utgångnas ställe.

Enligt *överjägmästaren i nedre Norrbottens distrikt* erfordrades förtydligande särskilt beträffande de moderna installationer, som tillkommit på senare tid. Därvid borde enligt *Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening u. p. a.* anläggningar vilka icke kunde successivt repareras eller vilkas tillstånd icke kunde okulärt besiktigas undantas från arrendatorns underhållsskyldighet, i den mån de ej utsatts för uppenbar vanvård.

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Stockholms län och stad ansåg det skäligt att jordägaren även vid allmänna arrenden ålades att hålla arrendatorsbostad som fyllde hälsovårdsstadgans krav. En liknande tankegång framfördes av *Jämtlands länsförbund av RLF* som ansåg att jordägaren i viss utsträckning borde vara byggnadsskyldig, åtminstone i Norrland. I Jämtland var detta redan regel.

Svenska pastoratens riksförbund konstaterade att vid de sociala arrendena, där jordägaren hade lagstadgad skyldighet att nybygga och verkställa större reparationer, förelåg frestelse för arrendatorn att genom eftersättande av underhållet, så att nybyggnad eller större reparation blev erforderlig, befria sig från underhållskostnader.

Förbundet fann tvekan föreligga, huruvida syn skall hållas, då en sittande arrendator får sitt arrende förlängt och huruvida arrendatorn då omedelbart hade att få eller utge likvid för brister. *Sveriges advokatsamfund* föreslog att en uttrycklig lagbestämmelse borde ges av innebörd, att för den period, varmed arrende förlängdes, skulle såsom tillträdessyn gälla den för närmast föregående period gällande tillträdessynen, om ej annat avtalats. Enligt *Södermanlands läns hushållningssällskap* och *Södermanlands länsförbund av RLF* borde påsynade bristbelopp anslås för byggnadernas underhåll och ej utbetalas till ägaren.

Yttranden som i första hand hänför sig till de sociala underhålls- och byggnadsbestämmelserna

Frågan om arrendeparternas skyldigheter i fråga om byggnad och underhåll har sär-

skilt i fråga om sociala arrenden tilldragit sig stor uppmärksamhet. *Länsstyrelsen i Värmlands län* ansåg att frågan borde ses mot bakgrunden av den allmänna jordbrukspolitiken. Länsstyrelsen yttrade.

Jordägarens skyldigheter vid socialt arrende kan medföra obenägenhet att utarrendera egendom, som kan bestå som självständig brukningsenhet. Ännu starkare betänkligheter måste ägaren hysa när det gäller stödjordbruk eller ofullständigt jordbruk, som lämnar en mycket låg förräntning på det kapital, som investeras i byggnader. I vissa fall – speciellt i skogsbygderna – kan det vara önskvärt att de mindre jordbruken kan få arrendator och att denne kan disponera tillfredsställande byggnader. I så fall bör lagreglerna icke ålägga ägaren så stor byggnadsskyldighet att jordbruket blir öde, men skyldigheten bör dock vara så stor att sociala vådor icke uppstå. I vissa andra fall – särskilt i trakter där yttre rationalisering är önskvärd och kan väntas – kan omfattande byggnadsskyldighet för ägaren leda till att jordbruket utarrenderas som sidoarrende.

Fördelningen mellan jordägare och arrendator av byggnads- och underhållsskyldigheten ansåg *domänintendenten i Västra domänområdet* vara det största problemet vid alla arrenden. Parterna syntes böra beredas större möjligheter att själva bestämma om fördelningen. Domänintendenten utvecklade sina synpunkter sålunda.

Det synes vara omöjligt att genom lagstiftning ange några föreskrifter om hur ett byggnadsbestånd skall se ut. Vad menas exempelvis med nödiga hus? Är en ladugård nödigt hus när både jordägare och arrendator kommer överens om att driva kreaturslöst? Är ett svinhus nödigt hus? Det är ett högst privatekonomiskt personligt övervägande hurvida man skall basera skötseln på mjölk, enbart köttdjursuppfödning eller svinuppfödning. --- Skall det vara någon arrendelagstiftning på byggnadsområdet så synes mig denna främst böra omfatta arrendatorsbostad under det att lagstiftning för ekonomibyggnader bör vara ytterst försiktig till båtad på längre sikt för såväl jordägare som arrendatorer. En ytterst svår fråga i detta sammanhang är arbetarbostadsfrågan. Standarden i bostaden regleras effektivt i lantarbetaravtal och den som icke håller tillfredsställande standard får ingen arbetare ---. Det är antalet arbetarbostäder frågan gäller. Ingen idag kan säga vad som menas med ett tvåfamiljsjordbruk, trefamiljsjordbruk o. s. v. Det är helt de personliga intentionerna för driftsuppläggningsen som är avgörande.

Även *arrendenämnderna för Stockholms stad och län, Uppsala län* samt *Södermanlands län* förordade ökad avtalsfrihet. De föreslog att bestämmelserna borde ändras, så att frågor rörande nybyggnad och underhåll reglerades genom överenskommelse och synebeslut. Arrendenämnderna ifrågasatte starkt om särbestämmelser i nyssnämnda avseende borde finnas för de sociala arrendena. *Södermanlands länsförbund av RLF* menade att även om det från social synpunkt kunde vara vanskligt att företaga en uppmjukning av 59 § arrendelagen borde ifrågavarande bestämmelser kunna utformas på ett smidigare sätt än dittills. Eftersom föreskrifterna om jordägares byggnadsskyldighet vid sociala arrenden i viss mån verkat hämmande på utbudet av arrendejord i form av självständiga brukningsenheter syntes det *lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i Stockholms län och stad* önskvärt att uppfattningen om vad som var nödigt byggnadsbestånd reviderades, så att jordägarens byggnadsskyldighet kunde begränsas till ekonomiskt försvarbara investeringar, anpassade för en för fastigheten lämplig driftsform.

I svar från *överjägmästaren i Södra distriktet* uttalades att vid den pågående rationaliseringen inom jordbruket med åtföljande nedläggning av de sämre brukningsenheterna kunde bestämmelserna angående byggnaders skick stundom komma att verka onödigt betungande för jordägaren och ändamålslösa från allmän synpunkt.

I några av svaren berördes begreppen *mindre reparation* och *större reparation*. Enligt *arrendenämnderna i Stockholms stad och län, Uppsala län* samt *Södermanlands län* var det från bevissynpunkt ofta svårbedömbart vad som hänförde sig till mindre reparationer, i synnerhet om arrendet varat någon femårsperiod. Sålunda kunde en avsevärd rötskada bero på vårdslöshet. Skadan kunde bero på att ett fönster fått att i tid verkställa en mindre reparation. stå trasigt eller att spruckna takpannor inte ersatts i rimlig tid. Den svårtolkade lagbestämmelsen om mindre reparationer syn-

tes i realiteten ej längre fylla någon social uppgift och borde därför utgå.

Föreningen Arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne u. p. a. hävdade däremot att ingen arrendator borde svara för annat än mindre reparationer.

Beträffande begreppet mindre reparation framhöll *arrendenämnden inom Kalmar läns* (dåvarande) *norra hushållningssällskaps område*, att i arrendekontrakten i stor utsträckning förekom klausuler, som var exakt likalydande med den klausul som återfinns hos Skarstedt m. fl., *Arrendelagstiftningen*, 1946, s. 372. Flera av de där förekommande exemplen syntes på intet sätt motsvara lagtextens och kommentatorens uttalande att utmärkande för begreppet var arbetets karaktär av »tillfällig lagning». *Arrendenämnden* var av den uppfattningen, att ett klargörande av begreppet med en exemplifiering – så långt det var möjligt – skulle undanröja en hel del ovisshet, särskilt hos arrendatorerna, och förhindra tvister mellan kontrahenterna.

Den rätt som enligt 60 § första stycket *arrendelagen* tillkom synemännen ansåg *Sveriges jordägareförbund* böra inskränkas, så att bruksningsdels byggnadsbestånd ej fick utökas i strid mot ett av parterna ingånget arrendeavtal. *Jordägaren* hade nämligen blott begränsade möjligheter att anpassa arrendeavgiften efter de föreskrifter som lämnades av synemännen. *Svenska pastoratens riksförbund* ansåg för sin del att bestämmelsen ifråga kunde slopas.

I ett par svar uttalades att den gällande *fördelningen* mellan jordägare och arrendator av byggnads- och underhållsskyldigheten var i stort sett lämplig. *Kronobergs länsförbund av RLF* ansåg att felet med fördelningen var att enhetlighet ej rådde beträffande de olika arrendekategorierna. Enligt *arrendenämnderna i Kopparbergs och Gävleborgs län* hade det visat sig, att större jordägare, särskilt vissa skogsbolag, ofta hade stränga arrendekontrakt men i praktiken ej tillämpade kontrakten efter deras ordalydelse utan tvärtom i tillämpningen var mycket generösa och ofta bekostade

även mindre reparationer. *Arrendenämnderna* ansåg detta tyda på att gällande fördelningsregler i allmänhet ej var för stränga mot jordägarna såvitt gällde de sociala arrendena. *Överjägmästaren i Bergslagsdistriktet* ansåg fördelningen avvägd på lämpligt sätt.

Ändrad fördelning av byggnads- och underhållsskyldigheten förordades i många svar. *Länsstyrelsen i Uppsala län* ansåg sålunda att det borde övervägas om inte jordägarens byggnads- och underhållsskyldighet borde minskas, om arrendeavtalet omfattade eller – genom förlängning – kom att omfatta viss längre tid. *Hälsingborgs stads fastighetskontor* ansåg att om man tog bort de särbestämmelser rörande byggnads- och underhållsskyldighet som gällde vid sociala bestämmelser, skulle det kunna medföra ökad tillgång på lediga bebyggda arrendeobjekt för självständigt brukande. *Fastighetskontoret* yttrade härom.

De oavbrutet stegrade byggnadskostnaderna kunna i allmänhet ej tillnärmelsevis kompenseras genom högre arrendeavgifter, vilka äro bundna genom avtal för längre tid och därtill i vissa fall icke kunna höjas utan genom skiljedom. Nu angivna förhållanden medför att allt flera bruksningsenheter vid ny utarrendering upplåtas utan byggnader såsom tillskottsjord till privata jordägare.

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Jämtlands län framhöll i sitt gemensamma svar att det vid sociala arrenden ej sällan förelåg påtagligt betungande åligganden för jordägaren, vilket bl. a. motverkade viljan att utarrendera.

Uttalanden av innebörd att underhållsskyldigheten vid sociala arrenden i alltför stor omfattning åvilar jordägaren gjordes av *Norrköpings stads fastighetskontor*, *Västerås stads drätselkammare* och *lantegendomsnämnd*, *Västmanlands länsförbund av RLF* och *Uppsala universitets arrendatorsförening*. Även *Uppsala universitet* ansåg den gällande fördelningen olämplig.

Med hänsyn till att den ekonomiska bakgrunden till ifrågavarande del av arrendelagen ej längre existerade, föreföll det *Stockholms stads fastighetskontor* oriktigt att jordägaren skulle åläggas en så bety-

dande del av jordbrukets totala driftskostnader som tillämpningen av den sociala arrendelagens bestämmelser om byggnads- och underhållsskyldighet föranledde. Beträffande den ekonomiska bakgrunden yttrade fastighetskontoret.

Sedan den s. k. sociala arrendelagens tillkomst år 1943 har under senaste decenniet förutsättningarna för gällande rätt i detta avseende helt förändrats dels genom den hastiga förändringen av penningvärdet, dels ock genom nybyggnads- och byggnadsunderhållskostnadernas avsevärda ökning i förhållande till jordbrukets övriga driftskostnader och det allmänna ränteläget. --- Realiter svarar jordägaren för hela byggnads- och större delen av underhållskostnaden.

Möjligheten att erhålla *dispens* syntes enligt arrendenämnderna i *Blekinge, Kristianstads, Malmöhus* och *Hallands län* väsentligen undanröja betänkligheterna mot lagstadgandena om jordägarens byggnadsskyldighet. Vid en eventuell omprövning av underhållsskyldigheten borde dock frågan om tak och ytterväggar särskilt uppmärksammas.

I några svar gavs förslag till hur underhållsskyldigheten borde fördelas. *Överjägmästaren i Östra distriktet* ansåg det vara bättre, att arrendatorn svarade för allt inre underhåll både i bostadshus och ekonomibyggnader medan jordägaren svarade för det yttre underhållet och alla standardhöjande reparationer. Dock skulle all skada som åsamkats byggnad genom vårdslöshet av arrendatorn eller dennes folk botas av honom. *Östergötlands länsförbund av RLF* ifrågasatte om ej jordägaren alltid skulle svara för de större reparationerna. *Skaraborgs läns hushållningssällskap* ville att den yttre rationaliseringen skulle beaktas i sammanhanget. Bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet borde därför ges en något försiktigare utformning, så att denne inte tvångades göra investeringar på brukningsdelar, som ej kunde bestå på längre sikt.

Ökad avtalsfrihet förordades av *lantbruksnämnden i Södermanlands län* vad beträffar fördelningen av byggnadsskyldigheten. *Länsstyrelsen* i samma län ifrågasatte

ökad avtalsfrihet när det gällde nybyggnad, ombyggnad och reparationer av ekonomibyggnader och detta av följande skäl.

Om nämligen jordägarens skyldigheter härvidlag är stränga och, i förekommande fall, arrendenämnden icke är beredd att eller kan medgiva undantag från dessa skyldigheter, kan det tänkas att jordägaren föredrager att icke arrendera ut brukningsdelen, trots att den eventuella arrendatorn själv gärna skulle vilja nyttja jorden på de villkor i fråga om byggnaderna, varom parterna är ense. Någon orimlig press på arrendatorn skulle en sådan ändring av bestämmelserna icke innebära, då han ju är oförhindrad avstå från arrendet, om han icke vill godtaga de av jordägaren erbjudna villkoren.

Domänintendenten i Norra domänområdet ansåg att arrendatorn skulle vara skyldig att hålla arrendestället i minst samma skick som tillträdesskicket. I några svar framhölls det såsom önskvärt att arrendatorn pålades ökad underhållsskyldighet. Uttalet av sådan innebörd gjordes av bl. a. *domänintendenten i Södra området* och *överjägmästaren i Gävle-Dala distrikt*. Att fördelningen av byggnads- och underhållsskyldigheten vid de sociala arrendena uppenbart var till arrendatorns fördel betonades av *Sveriges skogsägareförbund* och *Sveriges jordägareförbund*. En något utökad skyldighet för arrendatorn att underhålla hus och ersätta försäkring fann *lantbruksnämnden i Kalmar läns* (dåvarande) *norra område* motiverad.

För arrendatorn borde enligt *Sveriges advokatsamfund* normal underhållsskyldighet vara att föredraga. Advokatsamfundet yttrade härom.

I det allt övervägande antalet arrendeavtal, som upprättas, ålägges arrendatorn underhållsskyldigheten. En sådan ordning torde vara lämplig och riktig. Arrendatorn har egendomen i sin vård och under daglig tillsyn. Han kan på tidigt stadium ingripa och bota brister, som kräver snabbt ingripande. Han kan också med anlitande av egen eller anställd arbetskraft under vinterhalvåret, då jordbruket ej ger full sysselsättning, utföra erforderliga underhållsarbeten. Lämpligheten av de speciella reglerna beträffande arrendatorns begränsade underhållsskyldighet vid sociala arrenden kan ifrågasättas. Normal underhållsskyldighet kan icke utgöra en sådan belastning för arrendatorn att särskilda regler är önskvärda. En överflytt-

ning av underhållsskyldigheten till viss del på jordägaren kompenserar denne genom höjning av arrendet. För arrendatorn torde därför normal underhållsskyldighet vara att föredraga. Det förutsättes då att man icke vid till- och avträdessyn tillämpar någon slags slitnings- eller avskrivningsprincip beträffande åbyggnaderna.

Vid sociala arrenden skulle det enligt domänintendenten i Mellersta domänområdet vara förmånligt för båda parterna att fördela underhållsskyldigheten så att jordägaren svarade för materialkostnaden och arrendatorn för arbetskostnaden.

Undersökning av byggnadskostnaderna för 300 arrendegårdar

För att få en uppfattning om i vilken utsträckning jordägarna investerat i byggnader på sociala och inte-sociala arrendegårdar ombads åtta godsförvaltningar att lämna uppgifter härom för tioårsperioden 1951–1960. De tillfrågade godsen utgjordes av två fideikommiss och två privatgods i Skåne, ett skogsbolag och ett privatgods i Östergötland, ett privatgods i Södermanland samt ett fideikommiss i Närke. Varje gods innehöll i genomsnitt ca 2 000 hektar odlad jord. Samtliga hade dessutom betydande skogsarealer. På varje gods fanns år 1960 i genomsnitt 39 arrendegårdar. Antalet sociala arrendegårdar på varje gods utgjorde i genomsnitt 34,6. Dessas genomsnittsareal var 26,7 hektar. I den undersökta gruppen fanns totalt 36 ej sociala arrendegårdar med en genomsnittsareal av 119 hektar. Betecknande får anses vara att endast tre av dem fanns utanför Skåne.

Godsförvaltningarna tillfrågades om hur mycket som från jordägarens sida investerats i arrendegårdarnas byggnader (nybyggnad, ombyggnad och reparationer). I genomsnitt per arrendegård och år hade investerats 2 105 kronor på sociala arrendegårdar och 3 406 kronor på andra arrendegårdar. Utslaget per hektar odlad jord utgjorde jordägarens årliga genomsnittliga byggnadskostnader 118 kronor på sociala arrendegårdar och 34 kronor på andra arrendegårdar. I dessa belopp ingår inte andra

investeringar av jordägaren – eller arrendatorn – exv. för täckdikningar, invallningar, vägbyggen o. dyl.

Godsförvaltningarna tillfrågades också om arrendeavgifternas storlek. Den var i genomsnitt för hektar (åker och annan mark) 109 kronor för sociala och 114 kronor för andra arrendegårdar. Det belopp per år och hektar som återstod, sedan den inflytande avgälden reducerats med den totala byggnadskostnaden, utgjorde för sociala arrendegårdar 29 kronor och för andra 72 kronor.

Trots att undersökningen omfattat ett begränsat antal förvaltningar och arrendegårdar, är utredningen av den uppfattningen att den *i stort sett* på ett riktigt sätt belyser det allmänna läget. Vid bedömningen av den låga räntabiliteten på de sociala arrendegårdarna – tre förvaltningar redovisar förlust för denna del av verksamheten – måste beaktas att en betydande del av ifrågavarande arrendatorer samtidigt varit anställda i jordägarens tjänst som skogsarbetare eller annat. Detta kan i en del fall ha medfört att jordägaren oberoende av resultatet av arrendeverksamheten varit intresserad av att investera i byggnader på de mindre arrendegårdarna. Även därutöver vill det synas som om investeringarna på de sociala arrendeställena till ej obetydlig grad finansierats av vad som inlutit från andra arrendegårdar samt skogsinkomster o. a.

Arrendelagsutredningens kritik och förslag

Allmänna utgångspunkter

Gemensamma bestämmelser

Den gällande arrendelagstiftningens regler om arrendeställets skick (i vidsträckt mening omfattande även nybyggnadsskyldigheten), om arrendeparternas ansvar för skicket och om sättet för bevisning av skicket tillhör de delar av arrenderätten där denna mest markant skiljer sig från arrenderätten i övrigt. Underhållskomplexet i arrenderätten återspeglar f. n. flera århundradens växlande jordbrukspolitik. Grundvalen för den nuvarande ordningen (i princip gäl-

lande även vid sociala arrenden) lades av 1905 års lagberedning. Sin principiella syn på föreliggande ämne framlade den på följande sätt.¹⁸

Till de viktigaste och på samma gång mest grannliga uppgifter på arrendelagstiftningens område hör bestämmandet av arrendatorns skyldigheter i fråga om fastighetens hävd och underhåll. Väl är särskilt i detta avseende på sin plats, att kontrahenterna i själva avtalet träffa de bestämmelser, som med hänsyn till för handen varande förhållanden kunna anses tjänliga. Men i en för arrendeförhållandet så väsentlig punkt kan det icke ifrågasättas att hänvisa endast till kontrahenternas avtal; lagen måste utstaka en ordning, som skall gälla i brist av kontraktsbestämmelser. Vid fastställande av en sådan ordning måste lagstiftaren framför allt avse att lagens föreskrifter anpassas efter vad enligt bruk och rådande uppfattning anses billigt och naturligt. Eljest bleve dylika föreskrifter till ingen nytta utan komme att genom avtalsbestämmelser sättas ur tillämpning. Ty att här utesluta avtalsfriheten och söka giva lagbuden tvingande verkan bör visserligen icke ifrågasättas.

1905 års lagberedning betraktade underhållsreglerna som en central del av arrenderätten. Även om förhållandena inom det svenska jordbruket ändrats väsentligt sedan ovanstående skrevs, framstår dock alljämt byggnads- och underhållsfrågans reglering som en av de viktigaste inom arrendelagstiftningen. Sannolikt skulle det vara av mindre betydelse om ägaren eller brukaren svarade *exv.* för nybyggnadsskyldigheten, om tillgång och efterfrågan på jord och jordbruksprodukter företedde bättre balans och om prisbildningen på jordbrukets produkter – här och i utlandet – var friare. Den som byggde skulle då som regel kunna kalkylera med att få valuta för sin investering. Om brukaren byggde skulle han, om byggnaden inte hann bli avskriven under hans besittningstid, kunna räkna med att av sin efterträdare få ersättning för byggnadens icke avskrivna del.

Förutsättningar för en sådan ordning har sällan förelegat i historisk tid och det förefaller knappast sannolikt att det inom en överskådlig framtid kommer att uppnås. Ännu vid tiden för den sista arrender reformen (1943) hade man en övervägande sta-

tisk syn på jordbruket. Jordbrukspolitikens företedde dessutom betydande inslag av socialpolitik. I dag präglas jordbrukspolitikens av en stark strävan att låta jordbruket som näring i största möjliga utsträckning stå på egna ben. Allmänt accepterade företagsekonomiska principer bör ges tillfälle att utvecklas även här. Fri prisbildning och fri konkurrens anses böra få ökat om än icke obegränsat utrymme. Under sådana förhållanden är det angeläget att man inom arrenderättens ekonomiskt betydelsefulla underhållskomplex får regler, som är enkla och klara och så långt som möjligt ansluter sig till vad som eljest gäller inom privaträtten för legogivares och legotagares ansvar för egendom som upplåts med nyttjanderätt.

Arrendelagens nuvarande underhålls- och byggnadsbestämmelser passar dåligt in i ett dylikt arrendepolitiskt program. Kritiken mot den gällande rätten drabbar både de regler som är gemensamma för alla slag av jordbruksarrende och de som gäller inom de skilda arrendekategorierna. Bestämmelserna är – när det gäller huvudfrågorna – bristfälliga främst i två hänseenden. Arrendatorn skall så hävda, vårda och underhålla arrendestället »att icke något under arrendetiden försämras». »Eftersätter» arrendatorn vad *sålunda* åligger honom blir han ersättningsskyldig.¹⁹ Efter ordalagen betyder detta att arrendatorn vid »eftersättande» svarar för all den försämring som arrendestället undergår under arrendetiden, dvs. den konstaterbara faktiska försämringen av arrendeställets skick i dess helhet. Den ordagranna tolkningen strider dock mot det av lagen – för normalfallen – anvisade sättet för försämringens konstaterande, vilket är bristuppskattning genom syn. Som brist skall nämligen därvid endast anses vad som blivit så försämrat att det tarvar reparation (»i penningar uppskattas vad till botande av

¹⁸ NJA II 1908 nr 5 s. 45.

¹⁹ 10 § st. 1, 61 § AL. De publika författningarna föreskriver ingen avvikelse från denna ordning, jfr 17 och 40 §§ KF 22/6 1934, 28 § boställsordningen, 14 § 5 mom. KS 29/6 1945, 13 § KS 15/11 1945.

därvid befunna brister erfordras», 12 § st. 4 AL).^{19a}

Om en tröskel eller ett spiltgolv är slitet blir försämringen brist i arrendelagens mening först när förslitningen gått så långt att vid ett normalt och praktiskt betraktelsesätt en reparation är påkallad. Att denna tolkning – i varje fall i sina huvuddrag – är den riktiga får anses ha framgått av flera avgöranden av högsta domstolen, senast i fallet *NJA 1955 s. 4*. Eftersom även utredningen vad den framtida lagen beträffar ansluter sig till detta tolkningsresultat kan det synas överflödigt att föreslå någon lagändring på denna punkt. Att utredningen likväl gör det (i 10 § st. 1) beror på två skäl. För det första är det angeläget att lagen i möjligaste mån inte missförstås. För det andra kvarstår även efter högsta domstolens klarlägganden tolkningssvårigheter i de fall avträdeskicket fastställs på annat sätt än genom syn. Vid en värderingsför rättning exv. genom skiljemän synes ej utslutet att grunda uppskattningen på 10 § första stycket arrendelagen, dvs. försämringen eller slitningen, istället för 12 § fjärde stycket första punkten, dvs. reparationsbehovet.

Den andra huvudanmärkningen mot den gällande rättens allmänna underhålls- och byggnadsregler sammanhänger också med bristande överensstämmelse mellan ansvarsreglerna och bevisningsreglerna. Arrendatorns ansvar enligt gällande rätt innefattar ingen allmän skyldighet att bygga nytt eller bygga om. Men någon sådan skyldighet har – vid vanliga arrenden – inte heller jordägaren. Vid sociala arrenden omfattar jordägarens ny- och ombyggnadsskyldighet de nödiga husen men ej annat, t. ex. täckdikningar. Denna ordning förklaras till väsentlig del därav att sättet för byggnaders och anläggningars skötsel nu delvis är ett annat än förr. Förr sköttes husen kontinuerligt. »Vare ock åbo skyldig, att täcka tjugu alnar nytt tak varje år», föreskriver 27 kap. 3 § BB med oförändrad lydelse sedan 1734.²⁰ De byggnadsmaterial som då användes krävde årlig eller åtminstone kontinuerlig tillsyn och vård. En stock som angräps av röta

byttes utan större svårighet ut mot en ny. På detta sätt förnyades byggnadsbeståndet så småningom genom det löpande underhållet, och avsaknaden av nybyggnadsbestämmelser torde ej ha känts besvärande. Emellertid konstaterade redan 1905 års lagberedning, att, även om arrendatorn på ett lagenligt sätt fullgör sin underhållsskyldighet, uppkommer efter en tid i fråga om många fastighetsdetaljer en punkt då fortsatt underhåll blir orimligt dyrt och en byggnads »ersättning med en ny [kan vara] långt mera välbetänt».²¹ Alltjämt sköts många fastighetsdetaljer enligt det kontinuerliga underhållets princip. Man kan här nämna öppna diken, de flesta slag av hägnader och flertalet trähus (genom rödfärgning, tjärstrykning eller oljemålning). Å andra sidan är det tydligt att det blir allt vanligare med hus eller fastighetsdetaljer som har lång livslängd och kräver relativt litet underhåll. Exempel är de »underhållsfria» plattor och skivor av olika slag som används för såväl utvändig som invändig beklädnad av väggar och tak. Nya, effektivare impregneringsmedel kan stävja rötan bättre än förr. Till denna underhållstyp måste också räknas moderna anläggningar (med tillhörande ledningar) av olika slag, exv. täckdiken, vatten- och avloppsanläggningar, värmeledningar, elinstallationer m. m. Oavsett till vilken underhållstyp ett hus eller annat fastighetstillbehör räknas, inträffar emellertid förr eller senare att det tar slut och behöver ersättas. I fråga om sådant som värmeledningspannor har detta redan ofta inträffat, men däremot ännu inte så ofta beträffande täckdikningssystem. Under de närmaste decennierna har man emellertid anledning att räkna med att många

^{19a} Överensstämmande: Skarstedt m. fl., 1946, s. 96. Annan mening: Holmbäck, SvJT 1946 s. 679.

²⁰ Bestämmelsen gäller efter tillkomsten av NJL ej längre för arrendatorer. — Vid studiet av nämnda och andra äldre bestämmelser om arrendatorers byggnadsskyldighet bör beaktas den betydelseförskjutning som ordet *bygga* undergått. SAO upptar bl. a. följande exempel på äldre betydelse hos ordet: hålla (en egendom) i stånd, hävda, vidmakthålla, bibehålla, förkovra, sätta i stånd.

²¹ *NJA* II 1908 nr 5 s. 47.

täckdikningar med tegelrör, som gjordes i seklets början, kommer att vara förbrukade. Möjligt är att man i en framtid kommer att göra täckdiken som ej behöver förnyas eller i varje fall varar mycket längre än de hit-tillsvarande, men ännu kan detta problem ej sägas vara tekniskt löst. Finns ingen särskild uppgörelse mellan parterna är lagen för närvarande sådan att den »siste» arrendatorn under en byggnads eller anläggnings »livstid» vid avräkningen inte sällan belastas med hela kostnaden för att återuppbygga eller återuppföra anläggningen, trots att han inte har någon skyldighet att bygga (jfr s. 283). Det tillträdesbelopp i brister som han därvid kan räkna sig till godo är i många fall, t. ex. när det gäller ett täckdikningssystem eller annan liknande teknisk anläggning, i regel ringa eller intet.

Sociala arrenden

De underhålls- och byggnadsbestämmelser som gäller vid sociala arrenden är ej i tillräcklig grad anpassade till behovet av ändringar i företagsstrukturen. Genom att jordägaren kan tvingas att göra – förutom större reparationer – ny- och ombyggnader utan hänsyn till investeringens lönsamhet utgör den gällande lagen en broms på utvecklingen. I många fall har jordägarna för att inte utsätta sig för risken att tvingas göra dylika investeringar, låtit arrendeställen försvinna som självständiga brukningsenheter, när optionsrättsreglerna givit möjlighet därtill. Dessa nedläggningar har i de flesta fallen säkerligen inneburit en ändamålsenlig strukturrationalisering. Men de har också inneburit att brukningsenheter som haft förutsättningar att bestå har försvunnit, medan andra har gått miste om en välbehövlig arealförstärkning. En annan vägande anmärkning som drabbar de sociala underhållsbestämmelserna är att gränsen mellan större reparationer (som skall göras av jordägaren) och mindre reparationer (som skall göras av arrendatorn), trots den exemplifiering som lämnas i 59 § första stycket, i praktiken har visat sig vara mycket svår att tillämpa konsekvent. Vägledande prejudikat har i stort sett saknats.

Vanliga arrenden

Men inte heller den ordning som lagen föreskriver för vanliga arrenden kan i dagens läge anses ändamålsenlig. Kravet på arrendatorn att ej vanvårda arrendestället och i övrigt hålla det »vid like», dvs. oförändrat, har i förening med avsaknaden av föreskrifter om nybyggnad i många fall fört med sig att arrendatorn trots lagens ganska tydliga motiv kommit att drabbas av inte blott som rimligt är kostnaden för eftersatt underhåll utan också – helt eller delvis – nybyggnadskostnad. Härtill har i synnerhet lagens för arrendatorn ogynnsamma bevisregler medverkat.

Mot den kritik av de vanliga arrendenas underhållsregler som här lämnats kan invändas att alla kostnader för arrendestället – vid ett strängt företagmässigt betraktelsesätt – i sista hand alltid bör bäras av arrendatorn som ju ensam drar nytta av egendomen i dess egenskap av underlag för jordbruk. Härtill må då gemälas att, även om resonemanget i princip godtages, det då under alla förhållanden är rimligt att den nämnda kostnaden fördelas mellan de olika arrendatorerna (och eventuella andra brukare av egendomen) som i tiden kommer efter varandra. Detta sker ej i den nuvarande lagen. I stället är risken stor att kostnaden för en utbränd värmeledningspanna eller en söndervittrad täckdikning drabbar en arrendator, som kanske mottagit anläggningarna utan brist (i arrendelagens mening) och därefter använt dem endast en liten del av deras »livslängd».

Den sammansmältning av lagstiftningens olika arrendekategorier som utredningen i sin allmänna motivering förordat framstår ej minst på underhålls- och byggnadsområdet som i särskilt hög grad påkallad. Skälen härför är framför allt två. För det första slipper man därigenom ifrån de många gränsdragningsproblem och de risker för fel och rättsförluster som ligger i den nuvarande splittringen. För det andra anser utredningen att både det »sociala» och det »vanliga» systemet på detta område innebär var på sitt sätt alltför extrema

lösningar och att en bättre avvägning står att finna någonstans mellan dessa ytterligheter.

Genom att lagen ensidigt främjar byggnadsverksamheten på de sociala arrendeställena, dvs. de för båda parter minst lönsamma, är det givet att jordägarnas intresse och förmåga att göra byggnadsinvesteringar på de större arrendegårdarna minskat. Påståendet bekräftas bl. a. av den tidigare redovisade byggnadskostnadsundersökningen. En annan sak som verkar i samma riktning är gällande beskattningsregler. De senare behandlas närmare under 15 § (slutet) och i bilaga 18.

I utredningens *direktiv* uttalar jordbruksministern att det finns anledning att göra en ny och förutsättningslös prövning av parternas skyldigheter i fråga om underhåll och byggnadsskyldighet av arrendeställets hus. Översynen bör enligt hans mening inte begränsa sig till de sociala arrendena utan också omfatta de allmänna bestämmelserna i arrendelagen. Även om utredningen i denna del i princip bör vara förutsättningslös, bör dock enligt direktiven beaktas att nybyggnader och ombyggnader i allmänhet har en sådan varaktighet, att investeringar i regel bör åvila jordägaren, medan reparationer oftast har ett sådant samband med den löpande vården att deras utförande huvudsakligen med fördel kan åvila arrendatorn.

Direktivuttalandet tar närmast sikte på husen, men då förslagets sammansmältning av regler i övrigt kommer att omfatta hela ansvarsområdet, är det enligt utredningens mening naturligt att översynen får omfatta underhållskomplexet i dess helhet.

Vid sammanförandet av de nu gällande olika regelkomplexen bör självfallet eftersträvas att erhålla en enhet, som både lämpar sig för praktiskt bruk och präglas av konsekvens och logisk uppbyggnad. En utgångspunkt för ifrågavarande översyn finns i det från direktiven återgivna uttalandet. En *annan* utgångspunkt har man i den svenska rättens allmänna regler för ägares och brukares skyldigheter beträffande skick

och underhåll av lejt gods (saklega), se ovan s. 285.

Vilket skick skall krävas och vem skall ansvara för skicket?

När det gäller att tillämpa dessa allmänna utgångspunkter på underhålls- och byggnadsansvaret vid jordbruksarrende måste man hålla i sär två saker. *Det ena* spörsmålet gäller, om man från allmänna synpunkter bör kräva att arrendeställena vid tillträdet eller vid avträdet eller under arrendetiden oavsett den inbördes ansvarsfördelningen mellan arrendeparterna bör hålla en viss standard. *Det andra* gäller hur den interna fördelningen av rättigheter och skyldigheter mellan jordägare och arrendator skall ske.

Utredningen anser att det inte finns någon anledning att kräva att arrendegårdarnas jord och hus skall hålla högre eller annan standard än vad i lag i allmänhet krävs i detta avseende inom jordbrukets område. Den allmänna vanhävdslagstiftningens utformning är f. n. föremål för översyn. Den gällande uppsiktslagen tillämpas betydligt liberalare än vad avsikten var när lagen kom till (1947). Om det i framtiden överhuvudtaget kommer att finnas någon vanhävdslag, framstår det som ganska tydligt att den kommer att ge jordbrukarna betydligt större frihet än den som nu gäller (SOU 1968:22).

Det senast sagda leder till att arrendatorn ej bör kunna kräva att genom arrendelagen tillförsäkras att arrendestället vid tillträdet befinner sig i ett visst skick, bättre än det som följer av allmänna regler (exv. i hälsovårdsstadga, arbetarskyddslagstiftning etc.). Ej heller bör lagen generellt kunna ålägga någondera parten att förbättra arrendestället under arrendetiden. Om endera önskar avvikelse härifrån bör det särskilt utsägas i avtalet. Om ett åkerskifte vid tillträdet är vanhävdad eller på annat sätt behäftat med brist, bör arrendatorn ej av *lagen* åläggas att avhjälpa bristen.

Om den särskilda hävdebestämmelsen i

arrendelagen slopas, bör det dock ej fritaga arrendatorn från att återställa en väl hävdad jord i samma skick. En lagändring av antytt slag skulle inte heller beröva arrendatorn rätten till ersättning för under arrendetiden avhjälpna hävdebrister. Däremot skulle arrendatorn befrias från skyldigheten att försätta i hävd en jord, som jordägaren eller en förutvarande arrendator försummat att hävda. Det är visserligen inte sannolikt att många jordägare bryr sig om att avkräva arrendatorn en dylik prestation. Har jorden en gång fått växa igen kan det antagas att det skett därför att fortsatt jordbruk där ej längre lönar sig. Om en arrendator mottager en vanhävdad jord och återställer den i samma skick, medför det ingen ersättningsskyldighet för honom. Den gällande bestämmelsens praktiska betydelse ligger i stället däri att en arrendator, som åsidosätter skyldigheten att avhjälpa tillträdets vanhävd, kan förverka arrenderätten och tvingas flytta. Detta resultat ter sig mot bakgrunden av vanhävdfrågans läge och det moderna jordbrukets situation knappast tidsenligt. Om en dylik bestämmelse tillåts stå kvar i lagen finns alltid risken att den kan komma att utnyttjas för att avlägsna en arrendator, som ej gjort annat än att han anpassat sitt jordbruk efter de riktlinjer som numera tämligen allmänt accepterats.

Utredningen anser därför att man ur lagen bör avlägsna den speciella föreskriften om skyldighet för arrendatorn att *förbättra* hävden (på ett helt eller delvis vanhävdad arrendeställe). Genom en sådan lagändring vinnes dessutom att enhetliga ansvarsregler kommer att gälla för arrendestället i dess helhet. En sådan lagändring utgör inget hinder mot att i kontraktet ålägga arrendatorn strängare förpliktelser beträffande hävden. Jfr s. 429.

Ett undantag från principen att lagen, om annat ej avtalats, ej bör kräva mer än »befintligt skick» synes emellertid påkallat ifråga om sådana byggnader, som skall tjäna till *bostad* för arrendatorn och hans anställda.

För sådan byggnad föreskriver redan häl-

sovårdsstadgan en viss standard. Det är då naturligt att också arrendelagen ansluter sig till detta krav. Ansvar för att bostäder vid tillträdet överensstämmer med hälsovårdsstadgan lägger lagen f. n. på jordägaren vid sociala arrenden och dessutom – när det gäller ny- eller ombyggnad av arbetarbostad – vid alla andra jordbruksarrenden. (Jordägarens byggnadsansvar i fråga om arbetarbostäder är f. ö. inte begränsat till tillträdesskicket.) Det är snarare praktiska än sociala skäl som talar för att fullgörandet av denna skyldighet över hela linjen bör läggas på jordägarens ansvarsområde.

Om jordägaren ej ålades att svara för bostädernas tillträdesskick, finns det risk för att en del arrendatorer skulle nöja sig med undermåliga bostäder eller dröja med den erforderliga upprustningen till tiden för avträdet närmade sig. Föreskriften om bestämt tillträdesskick hos bostäderna har i lagtexten fått sin plats i 14 §.

Om man som huvudregel (arrendestället med undantag för bostäder) fastslår att lagen ej skall kräva visst tillträdesskick, uppställer sig frågan om lagen bör nöja sig med att ett bristfälligt arrendeställe är bristfälligt hela arrendetiden eller om arrendatorn – liksom hittills – bör få ersättning för brister som han avhjälpert? Även om vissa skäl kunde tala för att man inte generellt bör stimulera arrendatorerna att göra förbättringar, får dock den nuvarande ordningen på denna punkt anses ha blivit hävdvunnen. Den är också praktisk därigenom att en (vid avträdet) ny brist på huset A vid avräkningen kan uppvägas av en avhjälpert brist på huset B. Eftersom det knappast överensstämmer med moderna principer för fastighetsunderhåll att fastigheten i alla delar »städse skall vara i fullgott stånd», motsvarar säkerligen den gällande ordningen på denna punkt ett praktiskt behov.

Arrendatorns rätt till ersättning för avhjälpna tillträdesbrister grundar sig vid sociala arrenden på en tvingande regel men är eljest dispositiv. Det torde dock sällan inträffa att denna arrendatorns rätt avtalas bort i kontrakten. Inte heller har utred-

ningen för sin del sett något exempel på att arrendatorer missbrukat rätten till att företaga obehövliga förbättringar. Utredningen förordar därför att arrendatorns rätt till ersättning för avhjälpna tillträdesbrister blir tvingande vid alla slag av jordbruksarrende. Det är dock givet att en sådan ordning saknar motivering i de fall där den aktuella fastighetsdelen (eller hela arrendestället) inte omfattas av arrendatorns underhållsansvar och han således inte är skyldig att återställa den i något bestämt skick. Bestämmelsen i ämnet har placerats i 10 § fjärde stycket tredje punkten. En parallellbestämmelse, som har avseende på jordägarens byggnadsskyldighet, återfinns i 15 § sista stycket i förslaget.

Arrendatorn bör svara för det löpande underhållet

Ansvarsfördelningen mellan ägare och brukare har som framgått av den tidigare redogörelsen fått något olika lösningar vid skilda typer av nyttjanderätt. Även inom de olika arrendekategorierna växlar bestämmelserna. Den dominerande metoden för denna fördelning har både i fråga om jordbruksarrende och saklega i allmänhet varit att brukaren skall *vårda och underhålla* det lejda godset. Denna ordning gäller även vid sociala arrenden i fråga om andra delar av arrendestället än de nödiga husen. Övervägande såväl praktiska som principiella skäl talar för att ansvaret för vården och underhållet av arrendestället genomgående bör åvila arrendatorn. Han har egendomen i sin besittning. Han har lättare än jordägaren att följa inträffade förändringar. Han har också vanligen själv ett direkt intresse av att bristerna botas. Oavsett om underhållsarbetena utförs av arrendatorn själv eller av lejt folk, är det sannolikt att den totala underhållskostnaden för ett visst arrendeställe blir lägre om ansvaret åvilar arrendatorn. Detta innebär mindre omgång än om varje (eller vissa) reparationsbehov först skall anmälas till jordägaren. Arbetena kan också lättare förläggas till tider som bäst passar arrendatorn-besittaren.

Det skall inte förnekas att en ordning

som lägger hela underhållsansvaret på jordägaren erbjuder vissa möjligheter till rationaliseringar och därför kan bli billigare. Det gäller särskilt vid koncentrerade gods med förhållandevis många arrendegårdar. Man har där ibland organiserat reparationsavdelningar, som fullgör upprustningar och reparationer efter en bestämd plan. För arrendeparter som vill ordna underhållsfrågan på detta sätt möter inget hinder i lagen.

Om systemet med jordägarens ansvar för större reparationer skulle utsträckas till de arrendegrupper som f. n. inte har detta system, måste man ofrånkomligen räkna med en höjning av arrendeavgiftsnivån för de berörda grupperna. Utredningen är av den uppfattningen att flertalet arrendeparter inte är vare sig beredda eller intresserade av ett dylikt alternativ. Inför man däremot det »stora underhållets» princip vid de hittillsvarande sociala arrendena, bör rimligtvis förutsättningar där uppkomma för en sänkning av arrendenivån.

Utredningen föreslår att lagen ges det innehållet att arrendatorn vid alla slag av jordbruksarrenden skall svara för det löpande, »stora», underhållet. Förslaget innebär *dels* att den nuvarande skyldigheten för arrendatorn att avhjälpa företrädares vanhävd försvinner, *dels* att den nuvarande begränsningen – vid sociala och vissa publika arrenden – av arrendatorns underhållsskyldighet till mindre reparationer försvinner. Lagens underhållsbestämmelser blir på detta sätt enhetliga både i fråga om olika slag av arrenden och i fråga om olika delar av ett och samma arrendeställe.

Den nya principen för arrendatorns underhållsskyldighet har inskrivits i 10 § första stycket första punkten. Den betydelsefulla gränstragningen mellan arrendatorns underhållsskyldighet och jordägarens byggnadsskyldighet behandlas närmare i 15 § första stycket och motiven till samma lagrum.

Jordägaren bör svara för ny- och ombyggnad

Principdiskussion

Redan 1905 års lagberedning påpekade att

det kan inträffa att en byggnad, trots att den underhålls, till slut kommer i ett läge där fortsatt underhåll framstår som meningslöst och det är bättre att ersätta det gamla huset med ett nytt.²²

Uttalandet har med all säkerhet större aktualitet i dag än 1905. Det sammanhänger med den ökade användningen av fabriksstillverkade anläggningar och andra fastighetsdetaljer. I stället för yttertak klädda med halm eller takspån används allhandla »hårda» tak. Det har blivit vanligare med ledningar av olika slag för vatten, avlopp, värme och elektricitet. För nästan alla dessa nya detaljer gäller att de jämförda med motsvarande äldre är dyrare i anskaffning men billigare i underhåll. De nya detaljerna utmärks också av en annan egenskap som skiljer dem från de äldre. För de nya fastighetsdetaljerna – som i likhet med de gamla har sin givna, genomsnittliga livslängd – kan man inte med någon större säkerhet beräkna när de har tjänat ut och behöver ersättas med nya. Genom denna utveckling har bristerna i den enligt arrendelagen gällande ordningen kommit särskilt tydligt till synes.

Antag att en arrendator tillträder ett tioårsarrende. Arrendestället omfattar 50 hektar och är i sin helhet täckdikat för omkring 40 år sedan. Vid tillträdessynen befinns täckdikningen fungera tillfredsställande. Ej heller i övrigt konstateras några brister. Arrendatorn »vårdar och underhåller» anläggningen enligt vedertaget skick och bruk. Efter halva arrendetiden befinns emellertid att större delen av täckdikningen är helt förbrukad. Det är då meningslöst att fortsätta att underhålla den. Om det framstår som meningsfullt att också för framtiden driva jordbruk på arrendestället, talar företags- och jordbrukstekniska synpunkter för att denna del av arrendestället omedelbart bör omtäckdikas, en kostnad av storleksordningen 2 000 kr. per hektar.

I det föregående avsnittet om gällande rätt har denna situation belysts med utgångspunkt från arrendelagens nuvarande system. Utredningen har diskuterat hur dessa frågor bör behandlas i framtiden. Eftersom

många täckdikningar nu har en sådan ålder att de inom de närmaste årtiondena behöver göras om, finns det anledning att räkna med att just denna situation snart kommer att bli relativt vanlig.

Till en början vill utredningen fastslå att det givetvis inte kan ifrågakomma att *ålägga arrendatorn* att ersätta den gamla anläggningen med en ny. Han är alltså i sin fulla rätt att låta bristerna bestå till avträdet. Eftersom han enligt de här antagna förutsättningarna i det nyssnämnda exemplet ej i någon mån eftersatt underhållet, bör han vid avträdet inte heller till någon del belastas med de bristbelopp som påförts anläggningen. Detta innebär – så som utredningen uppfattat läget – ingen ändring i förhållande till gällande rätt. Emellertid är bevisläget i praktiken sällan så klart som det i exemplet antagits vara. Med tillträdessynens lagakraftvunna vittnesbörd om bristfritt skick blir det i praktiken ofta nog så att arrendatorn måste bevisa både täckdikningens förhistoria (före tillträdet) och att han själv ej försummat anläggningens underhåll. Detta torde dock en arrendator endast sällan lyckas med. Risken för materiellt sett felaktiga avräkningar är därför stor. Att här åstadkomma en ordning som i alla lägen ger full rättvisa är ej lätt. I det åberopade exemplet har främst talats om byggnadsbehov vid täckdikningar. Anledningen är att det här är fråga om relativt kostnadskrävande anläggningar som tydligare än de flesta andra illustrerar den gällande rättens ordning. Dessutom gäller här redan nu samma ordning vid sociala och andra arrenden. – Utredningen anser dock att de slutsatser som här dragits med utgångspunkt från täckdikningar under beaktande av de varierande yttre förutsättningarna i och för sig kan tillämpas också beträffande andra anordningar på arrendestället.

²² Jfr not 21 och mom. 2 a st. 1 anvisningarna till 22 § kommunalskattelagen: »Avdrag medges för sådan värdeminskning å till jordbruket --- hörande driftbyggnader, därunder inbegripna för driften nödiga bostadsbyggnader, som dessa även med normalt underhåll och aktsam vård äro underkastade.»

Själva bevisregeln, dvs. arrendatorns skyldighet att styrka att en viss brist ligger utanför hans ansvarsområde, torde vara påkallad av starka praktiska behov och kan därför knappast undvaras. Kritiken mot den gällande ordningen drabbar i stället den tankegången att regler om nybyggnadsskyldighet kan undvaras därför att det skulle ligga i förhållandenas natur att båda parter har ett gemensamt intresse att ersätta en förbrukad byggnad eller anläggning med en ny. Både den kommitté som förberedde 1927 och 1943 års arrendereformer konstaterade att detta antagande saknade underlag i verkligheten.

Jordsakkunniga föreslog införandet av en generell skyldighet för jordägaren att vid tillträdet tillhandahålla arrendatorn för jordbrukets bedrivande nödiga byggnader. Bestämmelsen skulle vara tvingande vid sociala arrenden men eljest inte. Även 1936 års arrendeutredning kritiserade lagens brist på generella byggnadsbestämmelser.²³

Denna ståndpunkt har varit föremål för åtskillig kritik ur synpunkten av arrendatorernas sociala ställning och påkallar uppmärksamhet även med hänsyn till det allmänna intresset av jordbrukets utveckling. Det kan på goda grunder ifrågasättas, huruvida den i lagens motiv uttalade förhoppningen, att kontrahenternas sammanstående intressen skulle på den fria överenskommelsens väg i tillräcklig grad garantera byggnadsbeståndets vidmakthållande och successiva förnyelse, verkligen gått i uppfyllelse. Den intressenas harmoni, varmed lagstiftaren här räknat, lär näppeligen i det praktiska livet göra sig gällande med den styrka som ur skilda synpunkter hade varit önskvärd. Från den i det särskilda fallet föreliggande svårigheten att med hänsyn till växlande konjunkturer avgöra vad som verkligen är det ekonomiskt riktiga – en bedömning som alltid inrymmer ett spekulativt moment – må visserligen i detta sammanhang bortses. Men även om det förhåller sig så, att från och med en viss tidpunkt en föråldrad byggnad ersättande med en ny borde för båda kontrahenterna framstå såsom den på längre sikt ekonomiskt fördelaktiga lösningen, så är därmed ingalunda givet, att kontrahenterna verkligen handla i överensstämmelse med vad en framsynt och klok hushållning sålunda bjuder. För den mera kortsynta eller trånga uppfattning, som naturligen här och var framträder, synes också varje eftergift som kan av-

vinnas medkontrahenten vara eftersträfvansvärd, även om därigenom å denne lägges en börda, som icke står i rimligt förhållande till fördelen för den andre. Vad särskilt angår jordägaren – som i allmänhet får antagas vara den, som har de största möjligheterna att uppbringa de för ett nybyggnadsföretag erforderliga kapitalresurserna – ligger det tvevelsutan nära till hands, att stundens svårigheter, eller kanske den blotta olusten att för tillfället göra en uppoffring, mången gång undanskymma blicken för de krav som framtiden oavvisligen uppställer. Den misstanken kan därför icke utan vidare avvisas, att den lösning frågan om nybyggnadsskyldigheten erhållit i allmänna arrendelagen i viss utsträckning kommit att innebära ett låt-gå-system, vars verkningar givit sig till känna i efterblivenhet i fråga om arrendeställets byggnadsstandard, en på sina håll fortskridande försämring av byggnaderna utöver den gräns, där det fortsatta underhållet framstår såsom oekonomiskt och för arrendatorn alltför betungande.

Arrendeutredningens kritik ledde dock ej till att de allmänna bestämmelserna ändrades. Detta hade ej heller utredningen föreslagit. I stället valde man vid 1943 års arrendereform den linjen att omfattande grupper av arrenden flyttades över från den icke-sociala till den sociala kategorin och därigenom även fick sina byggnadsfrågor lösta. – Vad 1936 års arrendeutredning uttalade får anses allttjämt äga giltighet. Uttalet stödes bl. a. av förhållandet att ny- och ombyggnadsverksamheten inom jordbruket allmänt taget under tiden från 1943 års arrendereform har varit påfallande låg.

Sedan år 1943 har *statens lantbruksbyggnadsförsök* (tidigare: statens forskningsanstalt för lantmannabyggnader) undersökt bl. a. omfattningen av byggnadsverksamheten inom det svenska jordbruket.²⁴ Under hela denna tid har nybyggnadsverksamhe-

²³ SOU 1938:38 s. 112; jfr 1926:8 s. 131.

²⁴ Undersökningen sker enligt en stickprovsmetod som omfattar ca 20 procent av såväl antalet som åkerarealen beträffande landets alla brukningsenheter över två hektar. Den återgivna tabellen avser nybyggnad och mera omfattande ombyggnad, t. ex. byggnad som uppförts på gammal grund eller gamla murar. I tabellen återger siffrorna före år 1958 årliga genomsnittsvärden för femårsperioder, SFL Meddelande nr 103/1965, s. 43; jfr skattelagssakkunnigas promemoria den 11/3 1963 s. 48 (stencilrad).

Tabell 19. Nybyggnadsverksamheten inom det svenska lantbruket

År	Antal nyuppförda rumsenheter/år	Antal nyuppförda kreatursplatser/år	Nybyggnadskostnader milj.kr/år	
			I resp. års prisläge	I 1949 års prisläge
1943/47	11 800	46 000	110	157
1948/52	7 700	37 700	134	115
1953/57	5 600	25 000	120	78
1958	3 700	18 400	89	54
1959	3 000	15 100	70	43
1960	2 500	17 200	84	43
1961	2 500	17 900	88	44
1962	2 700	17 500	95	45
1963	2 800	16 700	99	43
1964	3 200	26 500	138	60

ten minskat inom alla kategorier av byggnader. Om det antages att det på varje brukningsenhet finns en ladugård och en mangårdsbyggnad har under senare år 0,20–0,25 procent av det totala antalet av dessa byggnader nybyggt om året. Om det vidare antages att alla nuvarande brukningsenheter består, kommer det således med nuvarande byggnadstakt att dröja minst 400 år innan dessa byggnader ersatts med nya. Omfattningen och förändringarna i nybyggnadsverksamheten under den tid som den nuvarande arrendelagstiftningen varit i kraft framgår av tabell 19, som omfattar det svenska jordbruket i dess helhet utan avseende på arrenderad och annan jord.

En av följderna av den låga nybyggnadsverksamheten är att underhållsbehovet och därmed även underhållskostnaderna blir större än vad annars skulle ha varit fallit.²⁵

Den årliga värdeminskningen bör ej betalas med husrötebelopp vid avträdet

Från företagsekonomisk synpunkt har jordbruk – främst genom sitt beroende av vädet – i alla tider varit en osäker näring. Förbättrad yrkesutbildning, tekniska framsteg, lantbrukarnas föreningsverksamhet och statliga stödåtgärder har visserligen i betydande grad minskat utrymmet för tillfälligheternas spel. Men alltjämt måste varje jordbrukare årligen kalkylera med en betydande riskmarginal. Eftersom många ägare av jordbruk inte vill eller kan bära denna risk

och samtidigt många yrkeskunniga och intresserade lantbrukare ej kan anskaffa de kapitalbelopp som är nödvändiga för att köpa en gård, finns det nu liksom förr ett påtagligt behov att i ordnade former göra en fördelning mellan ägarens och brukarens insatser och risker. Lagen medger intressenterna ett i stort sett fritt val. Arrende utgör här endast en av flera möjligheter. Från företagsekonomisk synpunkt innebär arrende som brukningsform inom jordbruket att arrendatorn i förhållande till jordägaren ensam får disponera arrendestället och ensam bär ansvaret för jordbruksdriften. I gengäld erhåller jordägaren av arrendatorn ett vederlag, som enligt den svenska lagen alltid skall erläggas i pengar och som – om annat ej avtalats – ej är beroende av driftsresultatet. Sådana driftsformer där intressenterna fördelar insatser och risker i förhållande till driftsresultatet, t. ex. hälftenbruk och föreningsjordbruk (sambuksföreningar) är inte vanliga och synes inte motsvara något mera allmänt behov. Den dominerande brukningsformen har, när ej ägaren själv burit hela ansvaret för driften, sedan lång tid varit arrende.

Även om man i framtiden kanske har att räkna med nya former för gemenskap, där ägare och brukare solidariskt delar på insatser och risker, är det påtagligt att det alltjämt finns ett stort och ingalunda minskande intresse för just den brukningsform som arrendet sedan gammalt representerar.

²⁵ SFL Meddelande nr 53/1962.

Det finns därför anledning att också för framtiden anpassa arrendelagen efter detta behov. Genom den under 6 § omnämnda möjligheten att i ökad utsträckning bestämma arrendeavgiften efter index har vissa möjligheter öppnats att inom arrendets traditionella form förverkliga en begränsad riskfördelning mellan ägare och brukare.

Inte ens i 1907 års utformning av arrendelagen har lagstiftaren undantagslöst låtit arrendatorn ensam svara för alla oförutsedda händelser på arrendestället (se 15 och 26 §§). Men i fråga om den egentliga jordbruksdriften är jordägaren vid de vanliga arrendena alltjämt befriad från allt direkt risktagande. Detta gäller också i stort sett vid sociala och publika arrenden. Endast om orten drabbas av »allmän svårare missväxt» kan jordägaren vid flertalet sociala och publika arrenden också f. n. drabbas i så måtto att arrendet då kan ned sättas eller helt falla bort (58 § st. 2 AL, behandlad ovan under 6 § avsnitt 7). Det är knappast någon mening i att diskutera huruvida det traditionella arrendesystemet i nu berörda delar är rättvist eller ej. Enligt utredningens mening får man acceptera själva systemet såsom uttryck för ett faktiskt behov och i stället försöka göra det så bra som möjligt. Till systemet i dess vedertagna form hör bl. a. att arrendatorn till jordägaren erlagger ett kontant vederlag för den rätt arrendatorn erhåller genom avtalet. Prisbildningen är i princip och i stort sett fri. Ofta är arrendeavgiften endast en delpost i ett mera omfattande ömsesidigt avtalskomplex, som kanske innefattar arbetsprestationer, varuleveranser, husrötebelopp och förbättringsersättningar.

Enligt utredningens mening bör avtalsfriheten i möjligaste mån bibehållas. Det finns därför inte i och för sig anledning att ogiltigförklara sådana särskilda uppgörelser som innebär att arrendatorn betalar, förutom ett – kanske lågt – arrende för själva jorden, därutöver ett bestämt belopp som motsvarar den årliga värdeminskningen (»slitningen») på husen eller vissa delar därav, exv. en värmepanna.

Om man, vilket är vanligt, räknar med

en regelbunden, årlig avgäld och vidare anser det lämpligt att arrendatorns utbetalningar till jordägaren för rätten att få arrendera fördelas någorlunda jämnt under arrendetiden, är det emellertid rimligt och naturligt att antaga att jordägaren i normalfallet räknat med att genom den inflytande avgiften kunna förränta och utan förlust eller försämring bevara sitt i arrendestället nedlagda kapital. Ser man saken från arrendatorns synpunkt är det då även naturligt att det pris han skall erlagga för brukandet i huvudsak betalas i form av regelbundet återkommande avgifter.

Från dessa förhållanden kan ej bortses, när det här gäller att fastslå principerna för byggnadsskyldigheten. Av samma skäl som utredningen anser att det inte är arrendelagstiftningens sak att bestämma hur jordägaren skall använda de pengar som han mottager av arrendatorn, bör det inte heller vara förbjudet för parterna att avtala att arrendatorn skall betala en del av (eller hela) vederlaget för arrenderätten vid tillträdet eller vid avträdet. Det måste dock därvid beaktas att avtalet inte kommer i strid med bestämmelserna i 6 § om hur vederlaget skall bestämmas. Utredningen har emellertid utgått ifrån att parterna normalt åsyftar att arrendeavgiften skall betalas regelbundet och i denna form i sin helhet utgöra vederlaget för arrenderätten. Detta innebär att utredningen även utgått ifrån att dylikt vederlag normalt inte skall utgå såsom husröteersättning till jordägaren vid arrendatorns avträde. Om det är jordägarens avsikt att bevara arrendestället som en självständig brukningsenhet, finns det inte någon anledning att lagen skall underkänna det resonemanget från jordägarens sida att arrendet skall vara tillräckligt för att göra detta möjligt.

En utgångspunkt för diskussionen om byggnadsskyldigheten bör i enlighet med det sagda därför vara å ena sidan att jordägarens skyldighet i detta avseende helt bör täckas av arrendet och inte av annan ersättning från arrendatorns sida samt å andra sidan att ingendera parten genom lagen bör tvingas att göra oekonomiska

investeringar.

Orsakerna till att byggnadsverksamheten inom det svenska jordbruket f. n. är så obetydlig torde vara flera. Den främsta är väl den som redan 1905 års lagberedning uttryckte sålunda: »Den svenske jordbrukaren är i regel icke tillika kapitalist, han har utöver sin jord sällan tillgångar, vilka kunna på detta sätt omflyttas och nedläggas å jorden, dennas avkastning måste i de flesta fall oavkortad avses för löpande utgifter.» – En annan orsak är skattelagstiftningen. Denna verkar f. n. så, att vid taxeringen för inkomstskatt avdrag från inkomsten medges för kostnad på en jordbruksfastighet för reparationer och annat underhåll men däremot inte för ny-, till- eller ombyggnad. Det årliga avdrag för värdeminskning på befintliga byggnader som medges är i regel för lågt för att ensamt för sig stimulera till byggande. Förhållandet mellan arrendelagens byggnadsbestämmelser och skattereglerna behandlas närmare under särskild rubrik vid 15 § nedan och i *bilaga 18*. – En tredje huvudorsak till den nuvarande mycket låga byggnadstakten inom det svenska jordbruket är osivsheten om framtiden. Det svenska jordbruket befinner sig f. n. mitt uppe i en omfattande strukturomvandling, som innebär att gårdarna (brukningsenheterna) blir större och färre samtidigt som en betydande del av åker- och ängsarealen tas ur jordbruksproduktionen. Ett annat orsakskomplex som i sammanhanget ej varit utan betydelse har man att söka i de regleringar av till en början byggnadsverksamheten och senare kreditgivningen som förekommit under och efter andra världskriget.

Vad som hittills sagts om den obetydliga byggnadsverksamheten inom jordbruket har inte varit begränsat till arrendegårdarna. Vad de vanliga arrendena beträffar tillkommer för deras del dessutom det förhållandet att arrendelagen ej i tillräcklig grad stimulerar vare sig jordägaren eller arrendatorn att bygga. Ingen av dem har i huvudfallet – dvs. byggnadsbehov i anledning av ålder, slitning och ändrade förhållanden – någon skyldighet att bygga. Samtidigt kan de eko-

nomiska konsekvenserna av detta system drabba arrendatorn på ett nyckfullt och oberäkneligt sätt. Det för arrendatorn ofördelaktiga i systemet har blivit än mera påtagligt genom inflationen; denna frågeställning kommer särskilt att belysas i följande avsnitt (4, 5) av motiveringen till 10 §. Ses saken från jordägaresynpunkt kan det sägas att kostnaden för husen liksom arrendestället i övrigt i princip alltid i sista hand kommer att belasta arrendatorn. För honom bör det då vara likgiltigt om han får betala den kostnaden i form av eget underhållsarbete, husröteersättning till jordägaren vid avträdet eller ett högre arrende.

Utredningen har som nyss framhållits ej anledning att underkänna den utgångspunkten att arrendegodset i princip och på lång sikt skall bära sina egna kostnader. Denna synpunkt bör emellertid kompletteras med en annan, nämligen den att *kostnaderna mellan olika arrendatorer eller andra brukare på samma arrendeställe* så långt det är möjligt bör fördelas i förhållande till varje arrendators (brukares) utnyttjande av arrendestället.

Om arrendatorn A avträder och arrendatorn B tillträder den 14 mars 1968 är det i princip likgiltigt för jordägaren om värmeledningsspannan upphör att fungera dagen före eller dagen efter arrendatorsbytet. Inträffar skadan den 13 mars får jordägaren ersättning av avträderen A i form av husröteersättning. Inträffar skadan den 15 mars och vidtages ingen åtgärd under B:s arrendetid, får jordägaren i stället pannan ersatt av B vid dennes avträde. Om B föredrar att avhjälpa bristen genom att själv sätta in en ny panna, kommer skadan och den tillfälliga värdeminskningen aldrig till synes i jordägarens avräkningar med de båda arrendatorerna. I tider av penningvärdesförändringar kompliceras bilden något, men sett på lång sikt torde det även då fungera tillfredsställande från jordägarens synpunkt. Detsamma kan sägas för arrendatorns del, om hans besittningstid är så lång att den överstiger byggnadernas och övriga investeringars livslängd. Utredningen har påträffat ett fall där avräkning mellan jord-

ägare och arrendator ej skett sedan år 1842. Även om ytterligare liknande fall kanske undantagsvis förekommer, är det dock regel att de olika investeringarnas livslängd fördelar sig på flera arrendatorers besittningstider. Det är därför angeläget att vad varje arrendator presterar – i exv. arrende, underhåll och husröteersättning – så mycket som möjligt svarar mot de kostnader och den värdeminskning som belöper på just hans besittningstid.

Läget får alltså sägas vara det att man inte längre kan låta frågan om byggnadsskyldigheten vara olöst.

Konsekvenser av förslaget

Det kan synas verklighetsfrämmande att i en tid när det svenska jordbruket mer än någonsin präglas av förändringar och ovissheit om framtiden föreslå införandet av en generell byggnadsskyldighet för jordägaren. Emellertid måste beaktas att om en dylik reform inte görs, risken är stor att följderna av framtida omställningssvårigheter alltför ensidigt kommer att drabba arrendatorerna. Det torde vidare vara möjligt att kringgärda den ifrågasatta nyheten med garantier för att ny- och ombyggnadsskyldigheten inte skall aktualiseras annat än i sådana fall där det med hänsyn till alla berörda intressen framstår såsom verkligen påkallat. Det skall således vara klart att ny- eller ombyggnadsbehovet ej framkallats av den sittande arrendatorns försummelse. Vidare bör byggnadsskyldigheten aktualiseras endast beträffande hus eller anläggningar som med tanke på framtiden kan bli till verklig nytta för jordbruket på fastigheten i nuvarande eller framtida omfattning. Projekt som med beaktande även av jordbruket i orten framstår som ej lönsamma bör inte på detta sätt kunna realiseras.

De huvudsakligaste invändningarna mot en generell byggnadsskyldighet för jordägare har brukat vara *dels* att ett sådant system utsätter arrendatorn för frestelsen att försumma sin underhållsskyldighet, *dels* att det tvingar jordägaren till noggrannare övervakning, vilket i sin tur av arrendatorerna kan uppfattas som ofrihet. Vad den första

invändningen beträffar torde den kunna tillbakavisas främst med det förhållandet att bevisskyldigheten för att arrendatorn ej eftersatt sina skyldigheter (vilket är en förutsättning för att jordägarens byggnadsskyldighet skall aktualiseras) även enligt förslaget kommer att åvila arrendatorn. Vad beträffar invändningen om övervakning och ofrihet är det sannolikt att den hittillsvarande ordningens olägenheter nu är så stora att arrendatorerna är beredda att taga denna konsekvens av en reform.

Erfarenheterna från den sociala och publika arrendelagstiftningen ger vid handen att ett realiserande av jordägarens byggnadsskyldighet under löpande arrendetid endast sällan inträffar. Det får i stället antas att en sådan skyldighet kommer att få sin största betydelse genom sin indirekta effekt. För det första kan det förmodas att byggnadsskyldigheten skall stimulera jordägarna till att rusta upp och modernisera sådana gårdar som har förutsättningar att bestå för framtiden. För det andra kan den främja mera rättvisa, frivilliga uppgörelser både under arrendetiden (om byggande) och vid avträdet (om avräkning).

Det är också sannolikt att en byggnadsskyldighet för jordägaren skall förmå parterna att inte i så stor utsträckning som nu sker lägga underhållsansvaret för en mängd gamla och kanske ej nödvändiga hus på arrendatorn. En regel om byggnadsskyldighet för jordägaren bör därför ej gälla i sådana fall där en viss byggnad eller hela arrendestället får nyttjas av arrendatorn *utan skyldighet att återställa* det i det skick som han mottog det (eller i annat särskilt angivet skick). Sådana överenskommelser är redan nu ganska vanliga och brukar då uttryckas exv.: »Byggnaden skulle ej ingå i synen» (jfr 12 § st. 4 p. 2 AL).

Aligger det däremot arrendatorn att återställa arrendestället i samma skick som han mottog det (eller ev. i annat i kontraktet närmare angivet skick), bör dock regeln om jordägarens byggnadsskyldighet gälla med *tvingande verkan*. Om så ej sker har man anledning att räkna med att bestämmelsen inte kommer att få någon egentlig praktisk

effekt. Däremot är det i sin ordning att en arrendator som befriats från ansvaret för ett visst hus inte skall kunna påkalla ny- eller ombyggnad av det huset. Det erforderliga behovet av avtalsfrihet får därigenom anses tillgodosett. Det bör dock observeras att arrendatorns rätt till visst minimiskick för bostad inte kan på detta sätt avtalas bort, om meningen är att arrendatorn eller någon av hans anställda skall vara bosatt på arrendestället.

Principen om jordägarens byggnadsskyldighet under arrendetiden har i lagtextförslaget fått sin plats i 15 §. För de närmare detaljerna för byggnadsskyldighetens aktualiserande hänvisas därför till nämnda lagrum.

Tillägg om slitningsprincipen (jfr ovan s. 285, 302).

Anhängarna av *slitningsprincipen* brukar framhålla att den är mera »rättvis» än den princip för avräkning mellan arrendeparterna som innehålles i arrendelagen och till vilken princip utredningen med här anförda modifikationer anslutit sig. En fristående diskussion härom blir lätt skev, eftersom arrendeavgiften och andra villkor vid ett visst arrende kan vara bestämda just av det förhållandet att slitningsprincipen skall tillämpas eller ej. Men har dylika överväganden ej förekommit, saknar det inte intresse att inför en arrendelagsreform något belysa slitningsprincipens verkningar.

Ett *exempel*: Beläggningen på ett yttertak antas ha en livslängd av ca 40 år. Beläggningen var ny år 1930. Arrendatorn tillträder år 1960. Takbeläggningen är då ännu ej mogen att bytas ut. Vid tillämpning av arrendelagen åsättes därför ingen brist på taket vid tillträdessynen 1960. Arrendatorn avträder år 1970. I enlighet med beräkningarna är takbeläggningen då »slut», och bristen upptas till hela kostnaden för ny takbeläggning. Beloppet kommer att belasta arrendatorn vid avräkningen. – Vid tillämpning av slitningsprincipen hade man i stället gjort så att, eftersom taket vid tillträdet år 1960 kunde anses förslitet till 3/4, taket då hade åsatts ett bristbelopp

som utgjorde 75 procent av kostnaden för ny beläggning. Eftersom arrendatorn vid avträdet äger att tillgodoräkna sig tillträdesbristen, blir resultatet vid tillämpning av slitningsprincipen att arrendatorn vid avträdet endast behöver ersätta jordägaren med 25 procent av kostnaden för ny beläggning.

Det skall inte förnekas att i ett isolerat exempel som det senast nämnda slitningsprincipen – särskilt enligt gällande rätt – kan ge utslag som ter sig mera »rättvisa» än arrendelagens. Det system för bristernas beräkning, som ligger bakom slitningsprincipen lider dock av vissa svagheter. På vilket värde skall slitningsbristen år 1960 i det sista exemplet beräknas? Vissa synemän utgår från 1930 års faktiska anskaffningsvärde. Andra utgår från vad det år 1960 skulle ha kostat att lägga om taket. Ibland förfar synemännen så att man beträffande detaljer som exempelvis en värmeledningspanna utgår från det faktiska (ursprungliga) anskaffningsvärdet, medan man beträffande andra detaljer, som exv. golv och trappor, utgår från anskaffningsvärdet vid synetillfället. Avgörande för vilket alternativ man därvidlag väljer borde vara, huruvida bristbeloppet skall täcka kostnaden för 1930 eller 1970 års tak. Eftersom parter och synemän inte alltid har denna problemställning klar för sig, ligger redan här en betydande osäkerhet i systemet. En annan komplikation inträder om fastighetsdetaljen ifråga förslites snabbare eller långsammare än kalkylen utvisat.

Det nyss nämnda *exemplet* kan varieras så att arrendatorn antas tillträda år 1950 och avträda år 1960. Vid avträdet är takbeläggningen »slut», trots att det enligt beräkningarna skulle ha hållit till 1970. Här kan man tveka om bristen skall upptagas till 100 eller 75 procent. Enligt utredningens erfarenhet är det i dessa fall regel att bristen upptages till 100 procent. För utredningen har rapporterats fall, där jordägaren vid den efterföljande avräkningen grundar sitt krav inte på skillnaden mellan avträdesbristens 100 procent och tillträdesbristens 50 procent utan endast kräver skill-

naden mellan en »kalkylerad» avträdesbrist på 75 procent och tillträdesbristens 50 procent.

Dessa frågor torde sällan eller aldrig vara fullständigt behandlade i kontrakten. Bestämmer kontraktet att slitningsprincipen skall tillämpas på värmeledningspannan, tolkas detta inom vissa godsförvaltningar på det sättet att jordägaren sätter in ny panna när den gamla är förbrukad. På andra håll anses att det är arrendatorns sak att byta panna.

Rättsosäkerheten är alltså här uppenbar. – Den mest vägande invändningen mot slitningsprincipen torde dock vara att den i praktiken är mycket svår att tillämpa konsekvent beträffande exempelvis alla byggnader och byggnadsdetaljer på ett arrendeställe. »Livslängden» hos olika delar växlar. Därtill kommer som nyss antytts att den beräknade och den faktiska livslängden kan förete stora avvikelser. Den faktiska livslängden påverkas beträffande de flesta detaljer i hög grad av vård och skötsel. För en riktig tillämpning torde vidare slitningsprincipen förutsätta att de skilda detaljernas ålder är känd. Ofta torde synemännen här få nöja sig med uppskattningar. Om slitningsprincipen grundas på det ursprungliga anskaffningsvärdet, måste även detta vara känt. Här föreligger flera osäkerhetsfaktorer. – I regel torde slitningsprincipen, där den tillämpas, användas endast i fråga om vissa fastighetsdelar. Ibland är de angivna i kontrakten, ibland följer man därvid endast en i orten utvecklad sedvana. Slitningsprincipen torde ha sin huvudsakligaste användning i fråga om sådana fastighetsdelar som yttertak, värmeledningssystem (eller enbart värmepannan) och vattenledningar men däremot – märkligt nog – mindre ofta täckdikningssystem.

I fråga om *elektriska ledningar* gäller inte sällan att de ej omfattas av arrendet utan ägs av arrendatorn. Sådana arrangemang är, i varje fall vid vanliga arrenden, inte ogiltiga, och utredningen har inte heller velat förbjuda dem. Erfarenheten har emellertid visat att systemet med olika ägare till skilda byggnadsdelar ofta föranleder tvister,

varför utredningen helt allmänt vill framhålla önskvärdheten av att det för framtiden undviks.

De som praktiskt sysslar med arrendespörsmål ställs ofta inför frågan om slitningsprincipen i ett visst fall bör tillämpas eller ej. Gäller det en *avträdande* arrendator får svaret till en del anses lämnat genom utgången av rättsfallet *NJA 1955 s. 4*. Föreskriver kontraktet att slitningsprincipen skall tillämpas eller har eljest mellan parterna träffats överenskommelse därom, bör principen tillämpas. Skall slitningsprincipens tillämpning vid en oklandrad tillträdessyn anses innebära bevis om sådan överenskommelse? Frågan besvarades med ja i rättsfallet *NJA 1940 s. 74*. I 1955 års rättsfall besvarades frågan inte lika tydligt (jfr hovrättens domskäl). Det synes vara praxis' ståndpunkt att slitningsprincipen skall tillämpas, därest antingen uttrycklig överenskommelse därom föreligger eller den för arrendet gällande tillträdessynen *tydligt* utvisar att slitningsprincipen då tillämpats.

Vid *socialt arrende* får dock överenskommelse om tillämpning av slitningsprincipen i fråga om nödiga byggnader anses ej vara giltig, i varje fall inte när det gäller sådant som faller inom jordägarens ansvarsområde. Principen skulle nämligen där i regel komma att innebära att jordägarens skyldigheter enligt 59 och 60 §§ arrendelagen övervältrades på arrendatorn.

Gäller spørgsmålet i stället en *tillträdande* arrendator (på ett vanligt arrende) är frågan om slitningsprincipen en avtalsfråga bland alla andra. Bortses från den aspekten kan det nog i allmänhet sägas att slitningsprincipen kan vara till fördel för arrendatorn, om arrendeställets hus och »övriga tillhörigheter» (exempelvis täckdikningar) är gamla och hårt slitna. Är däremot arrendestället i sin helhet nybebyggt och i övrigt i fullgott skick, kan det vara fördelaktigt för jordägaren att slitningsprincipen kommer till användning. Men jordägaren kan också med fog säga sig att arrendelagens system är bättre, eftersom det i varje fall i teorin garanterar honom att vid varje avträdessyn i framtiden få varje underhålls-

brist ersatt med just det belopp som botandet då kostar, något som särskilt i tider med växlande penningvärde kan vara en fördel.

Slitningsprincipen har sannolikt sin grund i det förhållandet att arrendelagen beträffande de vanliga arrendena inte reglerar byggnadsfrågorna. Arrendatorn behöver ej bygga nytt, men när ett » normalt » nybyggnadsbehov föreligger vid en arrendators avträde, har lagen inte sällan tillämpats på det sättet att hela nybyggnadskostnaden drabbar den siste arrendatorn. Genom slitningsprincipen försöker man fördela kostnaden på de arrendatorer som haft nytta av byggnaden. En term som i äldre tider användes för samma företeelse är *spåntakshyra*, vilket ger en anvisning om systemets bakgrund. Där omständigheterna är gynnsamma råder inget tvivel om att slitningsprincipen åtminstone med gällande arrendelag fyller en uppgift. För att fungera väl kräver systemet att synemännen handlar med konsekvens och insikt. Det är sannolikt svårare att syna enligt detta system än enligt arrendelagen. Vidare kräver systemet att arrendeparterna i detalj satt sig in i systemets verkningar. Efter de ändringar som utredningen förordat i fråga om byggnads- och underhållsskyldigheten finns det dock anledning att räkna med att behovet att tillämpa slitningsprincipen skall minska.

En följd av förslaget, närmast 6 och 15 §§, blir att avtal om » slitning » beträffande sådana delar av fastighetsunderhållet (i vidsträckt mening) som faller inom jordägarens ansvarsområde inte kan anses giltigt.

3. Avräkningen och dess underlag (10 § tredje stycket första punkten)

Vad utredningen föreslår i 10 § tredje stycket första punkten har sin närmaste motsvarighet i 10 § andra stycket första punkten arrendelagen. Föreskriften att avräkningen skall grundas på syn är ej att uppfatta som en saklig nyhet. Den gällande lagen förutsätter ett motsvarande förfarande. Att lagen så utförligt som sker behandlar synen men ej uttryckligen nämner avräkningen har på

sina håll föranlett den missuppfattningen att de siffror som framkommit vid synen automatiskt kan ligga till grund för avräkningen. För att klargöra förhållandena har avräkningen uttryckligen nämnts som ett fristående institut. Att avräkningen skall grundas på syn (eller annan motsvarande värdering) innebär endast att avräkningen förutsätter syn eller annat underlag. Däremot kan det ej tillräckligt kraftigt understrykas att synen i och för sig inte innebär någon avräkning. Synen eller synerna är endast ett av flera hjälpmedel vid avräkningen.

Förslaget har bibehållit den gällande lagens ordning att arrendeparterna har frihet att avtala, huruvida skicket vid tillträdet och/eller avträdet skall bestämmas genom syn eller på annat sätt. Innebär då detta att parterna har möjlighet att avtala exv. att arrendestället, inklusive bostäder, i strid mot verkliga förhållandet, vid tillträdet befinner sig i bristfritt skick? Frågan besvarar utredningen så att oinskränkt frihet härvidlag ej kan anses föreligga, om upplåtelsen omfattar *bostad*.

Spörsmålet kan f. n. bli aktuellt vid socialt arrende. Lika litet som det där f. n. kan ifrågakomma att tillerkänna giltighet åt ett avtal, där arrendatorn förklarar att de nödiga husen – i strid mot verkliga förhållandet – är utan brist, kan det anses giltigt att godtaga ett förbehåll i avtalet att arrendestället skall mottagas utan syn (jfr NJA 1948 s. 138). Den reella skillnaden mellan dessa båda avtal är ofta nog ingen. Om arrendatorn under arrendetiden vill förmå jordägaren att uppfylla sin byggnads- och underhållsskyldighet (enligt 60 § AL), kan det i praktiken bli svårt, om syn ej hållits. Det måste därför anses vara fullt konsekvent och i enlighet med lagstiftningens anda, då 1936 års arrendeutredning uttalar att, eftersom parterna inte genom förbehåll i avtalet kan upphäva eller inskränka reglerna om jordägarens byggnads- skyldighet, de ej heller med laga verkan torde kunna göra förbehåll om att syn ej skall hållas. »Har sådant förbehåll gjorts, torde i varje fall arrendatorn utan hinder

därav kunna påfordra syn.»²⁶ – Det bör emellertid observeras att en uttrycklig lagregel av detta innehåll saknas. I 65 § andra stycket arrendelagen sägs bl. a. att den särskilda bestämmelsen i 12 § sista stycket (om synekostnad) vid socialt arrende gäller med tvingande verkan mot jordägaren. Eftersom en dylik hänvisning eljest inte görs till synereglerna, får man vid en genomläsning av lagen snarast den uppfattningen att på detta område (bortsett från 12 § sista stycket) samma avtalsfrihet finns vid sociala som vid allmänna arrenden. Någon direkt olägenhet av den nuvarande ordningen har ej förspotts. Det torde sålunda höra till sällsyntheterna att en jordägare vägrar att medverka till syn vid socialt arrende. Det har tydligen uppfattats som liggande i sakens natur att arrendatorns rätt till tillträdessyn inte kan avtalas bort.

I förslaget till ny arrendelag motsvaras de sociala arrendena närmast av gårdsarrendena. Med den utformning som reglerna om gårdsarrende erhållit saknas dock för denna arrendekategori behov av speciella synebestämmelser. Problemet kan dock bli aktuellt beträffande hela den grupp av arrenden vari *bostäder* (för arrendatorn eller hans anställda) ingår. Enligt förslaget skall sådan bostad – enligt tvingande regel – vid tillträdet alltid motsvara hälsovårdsstadgans krav (14 §). Ansvaret för att detta krav förverkligas har i första hand lagts på synemännen. Det kan då givetvis inte tolereras att denna anordning åsidosättes genom överenskommelse att syn ej skall hållas. Det skulle därför kunna diskuteras att införa en särbestämmelse för hela denna grupp. Eftersom å andra sidan möjligheten att överenskomma om annan bevisning än genom syn är av stort praktiskt värde, får det nu mindre än tidigare anses vara påkallat att i lagen införa en regel om att syn alltid skall hållas t. ex. när bostadshus ingår i arrendet. Med en dylik regel skulle också det allmänna ådraga sig ett visst ansvar för synernas kvalitet, något som knappast kan eller bör ske.

Det torde numera vara sällsynt att en

arrendators- eller lantarbetarbostad inte motsvarar den minimistandard som hälsovårdsstadgan uppställer. Om hälsovårdsmyndigheten intygar att det föreskrivna skicket föreligger, bör några betänkligheter ej föreligga mot att i övrigt medgiva parterna full avtalsfrihet i fråga om bevisningen av tillträdesskicket. Uppfyller däremot en upplåten bostad vid tillträdet ej det föreskrivna skicket, bör en jordägare enligt förslaget lika litet som vid socialt arrende enligt gällande rätt kunna undandra sig skyldigheten att medverka till en tillträdessyn. Skulle det trots allt inträffa att arrendeställets bostäder vid tillträdet är i hälsovådligt skick och att syn ej hållits, är arrendatorn fördensull ej alldeles rättslös i avseende på bostädernas skick. Arrendatorn kan nämligen då i allmänhet aktualisera regeln (i 15 §) om jordägarens byggnadsskyldighet. Dock måste han då vara beredd att bevisa att ny- eller ombyggnadsbehovet uppkommit utan hans vållande.

De publika arrendeförfattningarna innehåller i allmänhet ingenting som strider mot eller upphäver arrendelagens regler om syn. Syn hålls också som regel, och avtal om att arrendeställets skick skall fastställas på annat sätt är mindre vanliga. I den mån dylika överenskommelser träffas torde de dock enligt utredningens uppfattning böra anses som giltiga. För arrenden under lagen 12/4 1946 gäller här dock samma ordning som för sociala arrenden. Är det ett arrende under boställsordningen blir en dylik överenskommelse enligt utredningens mening bindande för jordägaren men inte för arrendatorn, jfr ovan s. 202 och 206. Men om syn hålls på ett boställsarrende gäller inte de vanliga reglerna om utseende av synemän utan den avvikande ordning som regleras i 29 § boställsordningen, mera härom s. 203 och 319.

För framtiden bör här samma ordning gälla vid alla typer av jordbruksarrenden. Den avvikande ordning som, när det gäller överenskommelser, synes gälla vid boställs-

²⁶ SOU 1938:38 s. 163; jfr Skarstedt m. fl., 1946, s. 365.

arrenden är sannolikt ej åsyftad och framstår under alla förhållanden som ej påkallad av praktiska hänsyn. Vad här sagts föranleder ändring av 26 § mom. 1 boställsordningen.

4. Tidpunkten för avräkning och syn. Tvingade bestämmelser (10 § andra stycket första punkten och fjärde stycket)²⁷

10 § andra stycket innefattar ett förtydligande av den gällande lagen. Det har ingen direkt motsvarighet i denna. Det har till en del föranletts av innehållet i 7 kap. 7 och 8 §§ NyaJB (1966 års förslag). Fjärde stycket motsvarar närmast 10 § andra stycket arrendelagen. Innehållet har emellertid anpassats till det nyinsatta andra stycket. Fjärde styckets andra punkt motsvarar i sak helt 10 § andra stycket andra och tredje punkterna arrendelagen. Ett visst förtydligande av lagen i hithörande del har dock skett. Det har av redaktionella skäl dock ansetts böra placeras i 13 § (st. 4). Bestämmelsen i fjärde styckets tredje punkt innebär vid vanliga arrenden en nyhet. Bestämmelsen har vid sociala arrenden en principiell motsvarighet i 61 § sista punkten jämförd med 65 § andra stycket. Den har motiverats tidigare s. 298.

Det ligger i jordbrukets natur att skicket och värdet på en jordbruksfastighet – självägd eller arrenderad – ständigt växlar. Detta har också lagen räknat med och föreskriver därför som huvudregel att arrendatorn vid avträdet skall betala jordägaren ersättning för de brister som uppkommit (eller förvärrats) under arrendetiden, medan i gengäld jordägaren skall betala arrendatorn för värdet av de förbättringar som arrendatorn utfört inom lagens ram (10 § st. 1 p. 2, 14–18 §§ AL).

Systemet förutsätter att det finns en metod varigenom man kan jämföra arrendeställets skick vid skilda tidpunkter. Den metod som lagen, om avtal om skicket ej träffats, ställer till parternas förfogande är bristvärdering genom syn. Denna rättsliga betydelse har berörts i föregående avsnitt (3) och behandlas närmare i det föl-

jande. Har lagakraftvunnen syn hållits både vid tillträdet och vid avträdet, kan avräkningen mellan parterna ibland ske på det sättet att skillnaden mellan synernas bristsummor blir slutlikvid vid avräkningen. Under alla förhållanden är det regel att synernas slutsummor bildar utgångspunkten för avräkningen. Huvuddragen i detta system kommer att finnas kvar också i utredningens förslag.

Syn och avräkning skall enligt nuvarande lag ske »när fastigheten avträdes». Någon frist som begränsar giltigheten hos *tillträdes-synen* finns inte i lagen. Så länge avtalet gäller är även tillträdes-synen giltig. Arrendeavtalet liksom synen förlorar i princip sin verkan efter två år »från det avtalet upphörde att gälla» (41 § AL).

Om man med arrendatorns *besittningstid* betecknar tiden från hans ursprungliga tillträde till hans slutliga avträde, är det vanligt, man kan nästan säga regel, att besittningstiden är väsentligt längre än den från början avtalade arrendetiden. Tiden kan förlängas eller avtalet kan förnyas för ytterligare *arrendeperioder*. *Förlängning* föreligger sålunda om kvarsittandet grundar sig på en klausul i avtalet att upplåtelsen fortsätter viss tid vid utebliven uppsägning. Överenskommer parterna under löpande arrendeperiod att arrendatorn efter periodens utgång skall kvarsitta ytterligare en period, anses däremot – vad den senare perioden beträffar – ett *nytt avtal* ha kommit till stånd. Fortsätter besittningen på grund av bestämmelsen om tyst förlängning (2 § st. 2 AL) har detta ansetts ej grunda sig på en verklig förlängning utan betraktas också som grundat på ett nytt avtal.²⁸ Om en social arrendator på grund av optionsrätt sitter kvar under en ny arrendeperiod, är det osäkert huruvida detta beträffande den nya perioden innebär att ett nytt avtal föreligger eller ej.²⁹

²⁷ Jfr avsnitt 5 nedan.

²⁸ Tredje särsk. utskottet 1943 s. 66; NJA 1946 s. 201; Skarstedt m. fl., 1946, s. 415.

²⁹ SOU 1960: 25 s. 293; jfr lagrådsremissen 11/2 1966 s. 373: »Gällande rätts inställning får väl närmast anses vara den, att en ny upplåtelse här kommer till stånd.»

Ett i viss mån annat läge inträder här efter införandet av NyaJB. Under rubriken *Förlängning av tiden för upplåtelsen samt andra ändringar och tillägg* upptar denna i 7 kap. följande bestämmelser (enligt 1966 års förslag).

7 §. Förlängning av upplåtelse tiden på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet innebär ej att ny upplåtelse kommer till stånd.

8 §. Överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna. Innebär överenskommelsen att tiden för upplåtelsen förlänges, anses en helt ny upplåtelse, därmed komma till stånd. Vad sist sagts gäller även parterna emellan.

I fråga om sättet för ingående av överenskommelse som avses i första stycket gäller vad som är föreskrivet beträffande ny upplåtelse.

Sker ändring i eller tillägg till upplåtelse som ägt rum genom skriftlig handling, skall detta anmärkas på handlingen, om fastighetsägaren eller rättighetshavaren begär det.

Innebörden härav är att såväl självständiga prolongationsöverenskommelser som andra ändringsavtal (egentliga ändringsavtal) anses leda till nya upplåtelser, medan motsatsen är fallet med en förlängning på grund av förbehåll därom i det ursprungliga avtalet liksom prolongation eller annan förändring, som grundar sig på bestämmelse i lag eller avgörande av domstol eller skiljemän. Till den sistnämnda kategorin får då anses höra sådan rätt till nytt eller fortsatt arrende som grundar sig på lagens bestämmelser om optionsrätt och tyst förlängning. Sedan arrendelagens tysta förlängning av utredningen föreslagits bli ersatt med automatisk förlängning kommer detsamma att gälla även för den.

De nya reglerna innebär emellertid också att en överenskommelse mellan parterna som innefattar en ändring i det ursprungliga avtalet men som ej avser förlängning av upplåtelse tiden betraktas som ny upplåtelse endast i förhållande till tredje man men ej i förhållandet mellan de ursprungliga parterna. Ett arrendeavtal som förlängs på grund av optionsrätt skall således i *förhållandet mellan parterna* anses som ett

och samma avtal även om ett ändringsavtal föreskriver att en annan arrendavgift skall utgå under den andra arrendeperioden.³⁰

Om nu det arrendeavtal som gäller vid besittningstidens slut inte framstår som något nytt avtal i förhållande till det till vilket tillträdessynen hänför sig, kan enligt gällande lag någon anmärkning inte riktas mot tillträdessynen enbart därför att den kanske är mycket gammal. Tveksamhet kan däremot uppkomma, om – efter tillträdessynen och det första avtalet – nya avtal har kommit till under besittningstiden.

Det är vanligt – särskilt efter 1943 års reform – att parterna i samband med att arrendet förnyas *antingen* träffar avtal om att den gamla tillträdessynen skall gälla som tillträdessyn också för det nya arrendet eller att särskild »av- och tillträdessyn» hålls med anledning av arrendeförnyelsen. Den sistnämnda synen följs då vanligen av en avräkning beträffande mellanhavandena för den avslutade arrendeperioden. Hur ställer sig då läget om ingen avräkning eller annan uppgörelse sker i skarven mellan två avtal?

Å ena sidan kan hävdas att lagen kräver syn endast vid tillträde och avträde och att syn i samband med avtalsförnyelse därför är överflödig. I Skarstedts m. fl. kommentar (1946, s. 192, 366) sägs, närmast med tanke på vanliga arrenden, att det knappast torde vara regel att särskild tillträdessyn och särskild avträdessyn hålls för varje arrendeperiod. Vidare uttalas att det vid »förlängning» exv. på grund av optionsrätt för parterna ofta torde vara en tyst förutsättning att den syn som hölls vid tillträdet genom avtal skall kunna ligga till grund även för senare arrendeperioder än den första. Författarna anser att ny tillträdessyn i allmänhet ej torde krävas; jfr även not 28 ovan.

Å andra sidan kan sägas att alla krav på grund av det första avtalet i enlighet med 41 § arrendelagen preskriberas inom

³⁰ Ang. motsvarande spörsmål vid hyra, se prop. 1967:141 s. 228, 313, 329 och vid bostadsarrende prop. 1968:19 s. 112, 142.

två år efter det första *avtalets* upphörande. Om syn vid det nya *avtalets* tillkomst ej hålls, saknas också underlag för en avräkning. När lagen talar om avträde (10 §) kan därmed, i enlighet med detta resonemang, rimligtvis ej avses avträde från ett *annat* arrendeavtal än det till vilket tillträdet hänför sig. Om den senare uppfattningen skulle vara den riktiga, och om syn ej hålls i anslutning till den första arrendeperiodens utgång, för detta med sig inte blott att någon avräkning ej kan göras efter det första *avtalets* utgång, utan även att avräkning i anslutning till nästa arrendeperiod omöjliggöres. För denna saknas ju då den tillträdessyn med vilken den andra arrendeperiodens avträdessyn skall jämföras. Konsekvensen blir att det påföljdssystem som är avsett att garantera underhållsreglernas efterlevnad sätts ur funktion. Spörsmålet har hittills inte vederligen varit föremål för bedömning i praxis.³¹

Utredningen finner det angeläget att försöka undanröja den oklarhet som här finns i den gällande rätten. Förutsättningarna därför kommer att öka i och med genomförandet av NyaJB, som tydligare anger när nytt eller gammalt avtal skall anses föreligga. Om arrendatorn sitter kvar men gör det på grund av nytt avtal, anser utredningen att en äldre tillträdessyn inte utan särskild överenskommelse bör få gälla som tillträdessyn för den nya arrendeperioden. Avtalsvillkoren för den nya perioden är f. ö. ofta sådana att den tidigare hållna tillträdessynen inte är tillämplig på det nya *avtalet*. Avräkning bör i konsekvens härmed göras varje gång som giltighetstiden för ett arrendeavtal löper ut. En regel härmed har inskrivits i 10 § andra stycket, jfr tredje och fjärde styckena. Försummar parterna att i samband med tillkomsten av ett nytt avtal företaga syn och avräkning (eller annan motsvarande uppgörelse), kommer alltså alla fordringar på grund av det äldre *avtalet* att i enlighet med 41 § preskriberas två år efter det äldre *avtalets* upphörande.

Erfarenheten från godsförvaltningar som

redan nu företar regelbundet återkommande avräkningar, t. ex. domänverket, visar att många arrendatorer, som vid avräkningen fått ett tillgodohavande hos jordägaren exv. på grund av en täckdikning, föredrar att avstå från sin ersättningsrätt. Anledningen brukar vara att arrendatorn i valet mellan att få kontant ersättning eller kvarsitta utan arrendehöjning (eller åtminstone utan arrendehöjning i anledning av täckdikningen) föredrar det senare alternativet. Den nya lagen uppställer inga hinder mot uppgörelser av sådant slag.

*5. Alltför gamla tillträdessyner kan leda till rättsförluster (10 § andra stycket andra punkten och tredje stycket andra punkten)*³²

Den här förordade bestämmelsen saknar motsvarighet i arrendelagen.

³¹ Av intresse i sammanhanget är emellertid följande uttalande av HD i en (ej enhällig) dom i mål om *arrendeborgen* (NJA 1967 s. 79).

Vid tolkningen av borgensförbindelserna [den första ingången den 11 mars 1959] måste särskild betydelse tillmätas det förhållandet att överenskommelse om förlängning av ett äldre arrende i princip är att betrakta som ny upplåtelse, oavsett om nytt fullständigt kontrakt upprättas eller hänvisning sker till äldre avtal. Att de ettårsavtal, som avser tiden efter den 14 mars 1959, innefattar förlängning av ett äldre avtal kan därför icke i och för sig tilläggas den innebörden att borgensansvaret skall anses utsträckt till att omfatta även arrendatorns skyldighet att ersätta sådana brister, som uppkommit före sagda dag, och hans åtagande att för tid dessförinnan fullgöra byggnadsskyldighet. En sådan utsträckt ansvarighet hade kunnat åstadkommas genom att i ettårsavtalen meddelats särskilda föreskrifter om tillvägagångssättet, då det gällde att konstatera om arrendatorn åsidosatt sina skyldigheter beträffande jordens hävd, underhåll av hus samt nybyggnad. Sålunda hade kunnat föreskrivas, att viss äldre syn skulle gälla som tillträdessyn. Ettårsavtalen innehåller emellertid icke några föreskrifter av sådant slag. Ansvarighet för vad som är att hänföra till äldre tid förändes ej heller av hänvisningarna till 1935 [då arrendatorn tillträtt] års avtal och vad där stadgats om att byggnader och anläggningar skulle av arrendatorn städe underhållas i fullgott skick. Oavsett hur arrendeavtalen tillämpades beträffande ekonomisk uppgörelse i rättsförhållandet mellan [jordägaren och arrendatorn] kan således å borgensförbindelserna icke grundas skyldighet för borgensmännen att till [jordägaren] utgiva vare sig ersättning för andra brister än sådana, som visas ha uppkommit efter den 14 mars 1959, eller belopp, som motsvarar den arrendatorn åliggande byggnadsskyldigheten och belöper på tiden dessförinnan.

³² Jfr även avsnitt 4 ovan.

Samtidigt med att lagen görs tydligare bör man också försöka komma tillrätta med det missförhållande som består i att parterna till grund för avräkningen många gånger lägger en tillträdessyn som är mycket gammal och därför inte är lämplig som jämförelsematerial. Det kan även vid de egentliga förlängningsfallen – där samma avtal kanske gäller under hela besittningstiden – inträffa att det förflyter flera decennier mellan tillträdet och avträdet. Under denna tid inträder inte sällan flera personbyten både på jordägare- och arrendatorssidan.

Ett typiskt fall är följande. Arrendatorn antages ha tillträtt en medelstor gård år 1935. Arrendetiden är tio år. Efter förlängningar och/eller förnyelser avträder han 1967. Tillträdessyn hölls 1935. Bristerna uppskattades då till 1 000 kronor. Därefter hålls ej syn förrän 1967. Bristerna uppgår då till 25 000 kronor. De faktiska bristerna är vid båda tillfällena av ungefärligen samma slag och omfattning. Bristerna är inte i något fall att hänföra till nybyggnadsbehov eller eljest till annat för vilket arrendatorn ej har att svara. Avräkningen kommer således att innebära att arrendatorn har att till jordägaren erlægga 24 000 kronor. Jfr även exemplet vid 6 § not 24.

Det är flera orsaker som samverkar till att sådana resultat inte är ovanliga. Det är för det första penningvärdeförsämringen. För det andra har priserna på en del för jordbruket viktiga varor och tjänster stigit snabbare än prisnivån i allmänhet. Sålunda var den faktiska lantarbetarlönen år 1935 (utan naturaförmåner) ca 44 öre i timmen. År 1967 utgjorde den för den största gruppen (yrkeskunniga traktorförare) 7 kronor 69 öre i timmen. Lägg till sistnämnda belopp värdet av ATP och andra sociala förmåner, finner man att den nominella lantarbetarlönen under den angivna tiden ungefärligen tjugodubblats. För trettio år sedan var det betydligt vanligare än i dag att byggnadsreparationer av olika slag utfördes av arrendatorn själv eller hans husfolk. I och med att reparationer och installationer görs av specialister eller särskilt tillkallade

yrkesarbetare har värderingen av bristbeloppen stigit avsevärt. En tredje faktor som påverkat utvecklingen är den höjda standarden både på bostäder och ekonomiutrymmen. Om det år 1967 konstateras brist på boningshusets fönsterbågar, är det antagligt att synemännen vid uppskattningen av bristerna utgår från kostnaden för koppade fönster, medan samma byggnad år 1935 kanske hade lösa innanfönster. I princip torde synemännen vid en avträdessyn böra utgå ifrån samma standard som fanns vid tillträdet men i många fall är detta ej möjligt, och det torde f. ö. vara ofrånkomligt att den allmänt höjda bostadsstandarden slår igenom också vid bristvärderingen.

Förekomsten av sådana fall som illustreras av det anförda exemplet är enligt utredningens mening ett klart missförhållande som man på något sätt måste komma till rätta med. Det har sagts att arrendatorn kan förekomma dylika händelser genom att omedelbart efter tillträdet avhjälpa alla brister och sedan hålla arrendestället i bristfritt skick.³³ Ett annat sätt att minska det rådande systemets för arrendatorn ogynnsamma verkningar är att parterna indexreglerar det ingående husrötebeloppet (jfr ovan s. 249). Båda de angivna metoderna är användbara och de står inte i strid mot lagen. Utredningen har emellertid i annat sammanhang tillbakavisat tanken att i lagen införa föreskrift om att arrendatorn städse skall hålla arrendestället i bristfritt skick (s. 297). Vad indexmetoden beträffar skulle den i det angivna exemplet ej ha givit arrendatorn kompensation mer än till en del.

Lika litet som utredningen velat föreskriva indexreglering av arrendeavgiften ter det sig realistiskt med en lagstiftning om indexreglering av husrötebeloppen. Där emot bör *möjligheten* i båda fallen finnas. Den lagtekniska lösningen på problemet får därför sökas på andra vägar.

Som tidigare (s. 194) nämnts förekommer det på många håll att syn (i förening med en mer eller mindre fullständig av-

³³ T. Flodin, SvJT 1954 s. 601.

räkning) sker med vissa mellanrum under arrendatorns besittningstid. Detta är t. ex. fallet med domänverkets och Uppsala universitets arrenden samt flertalet större och välskötta enskilda godsförvaltningar.

Vid den undersökning av ecklesiastika löneboställen, som tidigare omnämnts (s. 266) ställdes följande fråga till ordförandena i *boställsnämnderna*.

Det förekommer ju ofta att arrendatorn på ett löneboställe efter utgången av en arrendeperiod erhåller förnyat arrende. I anledning härav frågas:

a) I vilken utsträckning förekommer det att man företager fullständig av- och tillträdessyn i samband med arrendeförnyelse för den förutvarande arrendatorn? (som regel alltid – ofta – i enstaka fall?)

b) Brukar sådan av- och tillträdessyn (med samme arrendator) följas av avräkning mellan pastoratet och arrendatorn av uppkommen husröte- eller förbättringsersättning?

c) Anser Ni att det är lämpligt med ett system som innebär att man i samband med arrendeförnyelse alltid företar syn och avräkning?

På frågan a inkom 79 svar. 22 besvarade frågan med »alltid», 11 med »ofta», 38 med »i enstaka fall», 8 med »aldrig». På frågan b svarade 35 »ja». På frågan c svarade 52 »ja».

Svaren ger således vid handen att även vid de ecklesiastika löneboställena redan nu i ganska betydande omfattning förekommer av- och tillträdessyn vid arrendeförnyelse för kvarsittande arrendator. Det föreligger även ett utbrett önskemål om att ett sådant system innefattande även avräkning alltid skall tillämpas.

Lantbruksnämnden i Värmlands län har i sitt yttrande till utredningen påpekat att det kan förflyta lång tid mellan tillträde och avträde. Brukningsenheten kan under denna tid ha undergått stora förändringar. Inte heller kan man räkna med att de syemän som gjorde tillträdessynen står till förfogande för avträdessynen. Det kunde därför ifrågasättas om inte syn borde hållas med regelbundna mellanrum under arrendetiden, åtminstone vart tionde år. Liknande uppfattning har framförts av *lantbruks-*

nämnden och hushållningssällskapet i Södermanlands län.

Utredningen har under sina studieresor besökt flera jordägare och arrendatorer där systemet med regelbundna »mellansyner» och åtföljande avräkningar tillämpas. Man har allmänt ansett att den kostnad och det besvär som följer med mellansynerna mer än väl uppvägs av systemets fördelar. Förutom den klarhet i rättsläget som därigenom inträder (jfr ovan s. 194) får båda parter en uppfattning om huruvida arrendeställets värde är i stigande eller sjunkande, något som inte alltid är så lätt att se för parterna själva. För arrendatorn innebär de regelbundna mellansynerna en stimulans att inte dröja med erforderliga underhållsarbeten till den faktiska besittningstidens slut. Om arrendatorn inom ersättningsgilla ramar förbättrar arrendestället, behöver han inte vänta till en avlägsen framtid med att utfå ersättningen. Om arrendestället däremot försämrats blir i allmänhet de ekonomiska konsekvenserna mindre förödande vid ett system som bygger på mellansyner. Även för jordägarna förefaller detta system erbjuda övervägande fördelar. (Frågan om rätten att i anledning av gjorda förbättringar höja arrendet behandlas nedan vid 10 kap. 9 § NyaJB.)

För att komma till rätta med de svårigheter och olägenheter som sammanhänger med de mycket gamla tillträdessynerna anser utredningen att ordningen med regelbundet återkommande mellansyner bör legaliseras. Till en del försvinner dessa olägenheter genom den med förslaget införda ordningen att syn och avräkning skall ske varje gång ett avtal löper ut (10 § st. 2 p. 1 o. st. 4 p. 1). Man har emellertid anledning att räkna med att parterna i samband med en arrendeförnyelse i många fall kommer att göra så, att de bestämmer att avräkning inte skall göras förrän vid utgången av nästa arrendeperiod och att den tillträdessyn som hölls vid början av den första perioden skall utgöra tillträdessyn också för den följande perioden. Från lagstiftningssynpunkt finns det anledning att rea-

gera mot dylika avtal endast i den mån den tillträdessyn som skall användas som avräkningsunderlag är så gammal att den inte längre är användbar för detta ändamål. Som framgått av det förut sagda är dock sådana fall inte ovanliga.

Att jordägaren vid avräkningen har tillgodohavande hos arrendatorn torde vara vanligare än motsatsen. En förklaring till att de regelbundet återkommande synerna och avräkningarna inte slagit igenom i större utsträckning än som skett kan antagas ligga däri att jordägarna räknar med att i flertalet fall ändå få betalning för sina fordringar. Försätts arrendatorn i konkurs har jordägaren på grund av 17 kap. 6 § HB förmånsrätt för fordran bl. a. på arrendeavgift, husröta och vanhävd. Förmånsrätten i fråga om husröta och vanhävd är inte på något sätt begränsad vare sig till tiden eller beloppet. – Bestämmelserna om förmånsrätt är f. n. föremål för översyn av lagberedningen. Enligt vad arrendelagsutredningen inhämtat finns det anledning att räkna med att bestämmelserna om jordägarens förmånsrätt kommer att ges ett väsentligt ändrat innehåll. Ändringen torde för flertalet fall komma att innebära en stark begränsning av förmånsrätten. Förslag i ämnet från lagberedningen kan väntas inom en nära framtid. Genomförs en lagändring i sådan riktning har man anledning att räkna med ett ökat intresse för mellansyner och återkommande avräkningar.

Den vanligaste arrendeperioden vid jordbruksarrende är fem år. Inom den stora gruppen publika arrenden är tio år den vanligaste tiden. Det är givet att en tillträdessyn för varje år som går i viss mån förlorar i värde som avräkningsunderlag. Erfarenheten visar dock att en syn i allmänhet är användbar för sitt ändamål i åtminstone tio år. Är synen 15 eller 20 år gammal framstår den, även om den i och för sig är alldeles riktigt gjord, däremot ofta som föråldrad. Det beror inte bara på att bristvärderingen är en annan utan också på att vad man år 1945 ansåg vara brist

kanske bedöms på motsatt sätt år 1965 och tvärtom.

Från båda parter synpunkt är det därför angeläget att man får fram en ordning som innebär att syn på permanenta arrenden hålls åtminstone vart tionde år. Detta kan ske genom bestämmelse om att syner som är äldre än exv. nio år inte skall få läggas till grund för ett avtal om arrendeställets skick. En regel härom skulle medföra att på arrenden där tio år är den vanligaste arrendetiden, syn kommer att hållas i samband med varje arrendeförnyelse. I de fall där femårsperioder är vanligast kommer då syn att hållas senast vid utgången av varannan period.

Med den här ifrågasatta reformen når man ej de fall där ett arrende redan från början ingåtts på längre tid än tio år eller där ett livstidsarrende kommit att vara lika länge. Dessa fall är emellertid numera ganska sällsynta, varför olägenheterna av att de lämnas utanför kan antagas bli begränsade. Avser avtalet viss tid längre än tio år är det i regel fråga om utpräglat affärsrättsmässiga uppgörelser, varför det kan antagas att parterna med större omsorg än annars själva försöker begränsa verkningarna av exv. inträffande prisförändringar.

En tredje grupp av fall, som man inte heller når med förslaget att ogiltigförklara avtal om att låta en mer än nio år gammal tillträdessyn vara avräkningsunderlag, är sådana avtal som förlängs exv. genom optionsrätt eller automatisk förlängning och enligt 7 kap. 7 och 8 §§ NyaJB skall anses som ett enda sammanhängande avtalsförhållande. Om villkoren för upplåtelsen förblir oförändrade under hela besittningstiden, kan det inte anses nödvändigt att ge en sådan föreskrift att ena parten med lagens hjälp skall kunna framtvunga syn och avräkning under löpande avtalstid. I viss mån annorlunda ställer sig saken om i samband med en förnyelse (enligt 7 kap. 7 § NyaJB) villkoren för den kommande arrendeperioden ändras. I förhållande till tredje man, exv. en ny ägare till arrendestället, gäller en sådan överenskommelse som nytt avtal. Detsamma torde få anses gälla om de nya

villkoren bestämts av exv. arrendenämnden. Det kan därför knappast sägas möta några principiella hinder att ge en part möjlighet att framtvunga syn och avräkning också i de fall där visserligen det gamla avtalet fortsätter att gälla men på andra villkor än förut. Eftersom detta kommer att bli en ganska vanlig situation, kan en regel härom antagas komma att främja bruket av återkommande avräkningar och syner. Jfr förslaget till 10 kap. 1 § andra stycket NyaJB.

Utredningen föreslår därför att man i 10 § andra stycket, som behandlar frågan när avräkning skall ske, med avtalets upphörande jämställer det fallet att arrendetiden förlängs på ändrade villkor. Parterna ställs då inför valet att antingen hålla ny syn eller träffa särskild överenskommelse om tillträdesskicket för den nya arrendeperioden. Dock får de ej endast hänvisa till en mer än nio år gammal syn.

Den senast föreslagna bestämmelsen kräver för att få erforderlig effekt att lagens särskilda preskriptionsregel (41 §) kompletteras på det sättet att även i preskriptionshänseende avtalets upphörande jämställs med förlängning på ändrade villkor.

Mot förslaget att lagfästa bruket att hålla återkommande mellansyner och avräkningar kan invändas att ingenting hindrar att parterna, om de inte får lägga en »för gammal» syn till grund för avräkningen, i stället överenskommer att den gamla synens bristsumma skall anses motsvara fastighetens brister vid tiden för överenskommelsens ingående. Detta är riktigt, men då det inte gärna kan ifrågasättas att i mera avsevärd mån begränsa avtalsfriheten när det gäller att bestämma bristbelopp eller göra avräkning, bör man inte heller göra det i en situation som den antydda. Det är f. ö. antagligt att parterna mera grundligt överväger ett avtal som innefattar en fixerad bristsumma än enbart ett godtagande av en, låt vara gammal, tillträdessyn.

11 §

Synemännens kompetens (11 § första stycket första och andra punkterna)

Syftet med synen har tidigare berörts, se s. 281. Den lagakraftvunna synen intar en säregen ställning i svensk rätt. Om synen gjorts i enlighet med lagen och där efter inte klandrats inom föreskriven tid, anses den nämligen innefatta fullt bevis för arrendeställets skick. Synen får således ej motbevisas. Detta är ett av de få undantagen från den eljest rådande fria bevisvärderingen (jfr 35 kap. 1 § RB jämte i lageditionen upptagna hänvisningar). Undantaget är förestavat av starka praktiska behov. Konsekvensen av lagens ståndpunkt blir att synen i detta hänseende i praktiken jämställs med ett i laga ordning träffat avtal eller en lagakraftvunnen dom.

Synens rättsliga betydelse ändrades avsevärt genom 1943 års arrendereform. Dessförinnan gällde ej blott som nu att en lagakraftvunnen syn inte fick motbevisas utan dessutom att bevisning på annat sätt än genom syn ej var tillåten. Det var även före 1944 giltigt att träffa avtal om visst skick eller att låta skiljemän värdera arrendestället. Däremot var det ej medgivet att i rättegång föra bevisning om skicket annat än i samband med klander av syn. Vad som nu återstår av den äldre och strängare bedömningen är alltså att, om syn hållits och vunnit laga kraft, den ej får motbevisas. Har ingen (eller en »ogiltig») syn hållits medges alltså fri bevisning om arrendeställets skick. När reformen skedde förekom viss tvekan och kritik på denna punkt.¹ Farhågorna för rättsosäkerhet av detta skäl synes dock inte ha blivit besannade. Sannolikt sammanhänger detta med att syn i enlighet med lagen, trots att den ej är obligatorisk annat än vid sociala arrenden och arrenden under boställsordningen, alltså är det vanligaste sättet för att bestämma ett arrendeställets skick. Detta talar för att synen alltså har en viktig funktion att fylla vid

¹ NJA II 1944 s. 205.

jordbruksarrande. Utredningen har inte tilltrött sig att kunna i lagen införa någon annan och bättre form för åstadkommande av det underlag som erfordras för parternas avräkning. För de parter som önskar använda sig av andra metoder bör den hitillsvarande avtalsfriheten dock bestå.

Atskillig kritik har riktats mot synen. Att den är ett ofullständigt instrument för det syfte den skall tjäna skall inte heller förnekas. Utredningen föreslår vissa förbättringar. Utredningen instämmer emellertid här i följande uttalande av 1936 års arrendeutredning.

Givet är — — att önskemålet om att synerna skola giva ett i alla enskildheter objektivt riktigt resultat icke får drivas så långt att lagregler uppställas vilka åsidosätta skäligen hänsyn till den praktiska ändamålsenligheten och till kontrahenternas intresse av att icke betungas med alltför dryga synekostnader.

För åstadkommande av goda syner är det i första hand av vikt att de personer som skall förrätta synerna är kvalificerade för denna ansvarsfulla och svåra uppgift. Av synemännen krävs förutom insikter i jordbruk förmåga till objektivt bedömande samt kännedom om rådande bestämmelser och erfarenhet av fastighetsvärdering. Det får antagas att det är för att dessa egenskaper skall vara företrädda vid synerna som lagen begränsat behörigheten att vara syneman till nämndemännen och vissa därmed jämställda (se 11 § st. 1 AL). Förutom dessa generella behörighetsregler uppställer lagen dessutom krav på viss behörighet i det särskilda fallet. I detta hänseende gäller att synemännen skall vara *dels* förtrogna med ortens förhållanden, *dels* ojäviga. Före tillkomsten av nyttjanderättslagen gällde för arrendesyner den alltjämt i 27 kap. BB kvarstående bestämmelsen att huse-syn skall förrättas av kronofogde eller länsman jämte två nämndemän.² När nyttjanderättslagen kom till var flertalet nämndemän fortfarande jordbrukare. Så är ej längre fallet. I samband med samhällets urbanisering och industrialisering har också nämndemannakåren ändrat karaktär.

Inslaget av personer som kan sägas ej vara speciellt förtrogna med jordbruksförhållanden har väsentligt ökat. Detta gäller redan om häradsrätternas nämndemän. Efter rättegångsreformen utses sedan år 1948 nämndemän även i städer med rådhusrätt. Bland deras nämndemän torde närmare kännedom om jordbruksförhållanden höra till undantagen. Utan att uttala något allmänt omdöme om kvaliteten hos de under senare år gjorda synerna kan det fastslås att kretsen av enligt lagen behöriga personer med *erforderlig faktisk sakkunskap* mycket starkt begränsats. Härtill har också medverkat en år 1963 genomförd lagändring (i 4 kap. 6 och 8 §§ RB), varigenom såväl valbarhet som behörighet att vara nämndeman (och därmed också syneman) upphör vid fyllda sjuttio år. Tidigare fanns ingen maximialder för nämndemän.³

Svar på utsända frågor (jfr bilaga 7 fråga nr 14). Spörsmål sammanhängande med synen har tilldragit sig stort intresse från de svarandes sida liksom även eljest under utredningens arbete. Att till- och avträdes-syn är lämpliga som bevismedel om arrendeställets skick uttalades i 102 svar, dvs. i nästan 80 procent av svaren. I många svar påtalades dock behovet av att i skilda hänseenden förbättra syneförfarandet.

Den *krets inom vilken synemännen enligt gällande lag utses ansåg Sveriges advokatsamfund* tillfredsställande. I fyra svar underströks emellertid behovet av att vidga synemannakretsen. Sålunda framhöll *Uppsala universitet* att tillgången på kunniga synemän av de kategorier som var omnämnda i arrendelagen minskade. Även andra lämpliga personer borde kunna i särskild ordning få befogenhet att förrätta syner. *Jämtlands länsförbund av RLF* förordade att jämväl tjänstemän vid lantbruksnämnder och hushållningssällskap samt RLF:s ombudsmän och andra med jordbruk väl förtrogna personer borde få an-

² Jfr KK 14/5 1965 nr 119.

³ Övergångsvis gäller att den som vid lagändringens ikraftträdande (den 1 juli 1963) är vald till nämndeman behåller sin behörighet även efter det han fyllt 70 år. Jfr s. 71.

litas som synemän. *Lantbruksnämnden i Skaraborgs län* ansåg däremot att antalet synemän borde reduceras, så att varje enskild syneman kom att anlitas oftare och därigenom fick större rutin. Vidare borde synemännen utbildas för sin uppgift genom särskilda kurser.

I drygt ett trettiotal svar framfördes önskemål om ökad kompetens hos synemännen. *Södermanlands länsförbund av RLF* framhöll att av synemännen måste krävas mera än att vara nämndeman eller skiftesgodeman. Liknande uppfattning framfördes även av *Uppsala universitets arrendatorsförening*. Ett tiotal svarande, i synnerhet bland RLF-förbunden, betonade att kraven på ökad kompetens hos synemännen närmast avsåg kunskaper om jordbrukets förhållanden. *Lantbruksnämnden i Hallands län* ansåg att, om någon av synemännen inte var eller varit jordbrukare, skyldighet borde föreligga för synemännen att tillkalla sakkunnigt biträde av jordbruksutbildad tjänsteman hos länets hushållningssällskap eller lantbruksnämnd. *Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Kristianstads län* ansåg att endast dugliga jordbrukare, som var väl förtrogna med arrendelagarna, borde godkännas som synemän. Liknande uttalande gjordes av *Kronobergs länsförbund av RLF*. *Domänintendenten i Östra domänområdet* hävdade att utbildning och kontroll av synemän i arrendelagsfrågor och syneförfarande borde kunna ske vid den domstol till vilken vederbörande syneman hörde. Ökad syne-mannakompetens var enligt *Västra Sveriges förenade ortsförbund av RLF* önskvärd särskilt på byggnadsområdet. Enligt *arrendenämnden i Gotlands län* borde föreskrivas att åtminstone en av synemännen hade erfarenhet i byggnadsfrågor.

I nio svar gjordes uttalanden av innebörd att syn skulle få förrättas endast av auktoriserade synemän. Vid syneförrättningar av mindre omfattning borde det enligt *arrendenämnderna inom Skaraborgs län, Älvsborgs läns norra och Älvsborgs läns södra* samt *Göteborgs och Bohus läns hushållningssällskaps områden* dock vara par-

terna obetaget att såsom synemän anlita sådana personer vilka nämndes i 11 § arrendelagen. Som motiv för auktorisation av synemän yttrade *Stockholms stads fastighetskontor*.

Det är tyvärr ett faktum att ett mycket stort antal aktiva synemän äro valbara enligt gällande lags bestämmelser, men synnerligen olämpliga för sin uppgift. Endast den som regelbundet deltagit i syneförrättningar, noggrant lär känna material- och arbetskostnader och följer de numera hastiga fluktuationerna i priserna, är noggrant insatt i arrendelagens bestämmelser och icke minst de arrende- och förvaltningsmässiga följderna av bestämmelsernas tillämpning, känner tillämpningen av avräkningsförfarandet, kan skilja på syne- och avräkningsfrågor och överhuvudtaget regelbundet sysslar med jordbrukets drifts- och byggnadsfrågor är lämplig som syneman.

Kravet på viss specialutbildning och prövning för behörighet som syneman borde enligt *Svenska pastoratens riksförbund* gälla också för de ledamöter av ecklesiastiska boställsnämnder, som är syneförrättare på ecklesiastiska boställen. *Sveriges jordägareförbund* framhöll att innan synemännen förklarades valbara måste deras formella kunskaper på något sätt konstateras.

Arrendenämnderna i Stockholmsregionen ifrågasatte om man ej borde införa något slags *edsinstitut* för synemännen i syfte att stärka dessas anseende.

Auktorisation av synemän kunde enligt *Skaraborgs länsförbund av RLF* lämpligen anförtros arrendenämnderna. *Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Gävleborgs län* däremot uttalade i sitt gemensamma svar att denna uppgift borde ankomma på länsstyrelsen. *Domänintendenten i Norra domänområdet* ansåg att auktorisation borde meddelas av länsstyrelse eller annan offentlig institution. *Arrendenämnderna i Kopparbergs och Gävleborgs län* ansåg att hushållningssällskapen lämpligen kunde få i uppdrag att lämna auktorisation åt vissa personer att vara synemän. Varje år skulle i länskungörelserna intagas uppgift om vilka som blivit auktoriserade.

Sveriges advokatsamfund fann det önskvärt om synemännen, när de så fann be-

hövligt eller part det begärde, kunde få tillkalla byggnadsakkunnig. Skulle syne-
männen ej kunna enas i valet om sakkun-
nig borde sådan utses av rätten. Enligt
yttranden bl. a. av *lantbruksnämnden i Kal-*
mar län borde synemännen vid synegången
biträdas av sakkunnig i byggnadstekniska
frågor.

Förhållandena har på senare år utveck-
lats på det viset att inom varje domsaga
(eller motsvarande område) det övervä-
gande antalet syner förrättas av ett myc-
ket begränsat antal synemän. Dessas antal
tenderar att ytterligare minska. Från så-
väl parter som synemän har detta fram-
hållits som ett missförhållande. Det har
visat sig vara svårt för de verksamma sy-
nemännen att hinna med synerna. De en-
skilda parterna har ofta ett alltför litet
urval till sitt förfogande. Det har också vid
många tillfällen framförts klagomål över
synernas kvalitet. Utredningen har under
sitt arbete studerat ett stort antal syne-
handlingar och utredningens ledamöter och
sekreterare har varit närvarande vid åts-
killiga syner.

Synemännens uppgift är onekligen svår.
Detta har ytterligare accentuerats av att
arrendelagstiftningen på flera punkter är
otydlig, svårtolkad och otidsenlig. Detta är
särskilt fallet i fråga om sociala och publi-
ka arrenden. Det måste i sammanhanget
även ihågkommas att någon utbildning för
uppdraget att vara syneman inte tillhand-
hålls från det allmännas sida. Ej sällan står
synemännen inför valet att antingen till-
lämpa lagen efter bokstaven med ett orim-
ligt resultat som följd eller att på fri hand
söka komma fram till en lösning som fram-
står som praktisk. Många tvister och rättegån-
gar har bilagts genom att synemännen
lagat efter lägligheten eller förmått par-
terna till överenskommelser under syne-
gången (jfr 12 § st. 4 p. 2 AL). Om denna
del av synemännens verksamhet torde i
allmänhet endast vara gott att säga. Emel-
lertid har utredningen också träffat på
många felaktiga och ofullständiga synehand-
lingar. Bristfälligheterna rättas ibland till

genom klander av synen, men eftersom
dylika rättegångar är relativt sällsynta, har
man anledning räkna med att årligen åts-
killiga fall av rättsförlust inträffar till följd
av felaktigt gjorda syner.

Det är givet att man inte genom ett
lagstiftningsbeslut med en gång kan av-
hjälpa detta förhållande. Det torde dock
vara möjligt att genom samverkande åtgär-
der uppnå en förbättring. Till en början
är det utredningens övertygelse att de nu
föreslagna, enklare bestämmelserna skall
minska risken för oriktig lagtillämpning.
Vidare föreslår utredningen åtgärder för
utbildning av synemän. Slutligen vill ut-
redningen införa ett annat *rekryteringsun-*
derlag. Detta bör frigöras från sambandet
med nämndemän och skiftesgodemän, sär-
skilt som det även utanför dessa person-
kretsar finns åtskilliga som besitter kun-
skaper och erfarenheter som gör dem lämp-
liga som synemän. En personkategori som
därvid kan nämnas är ledamöterna i bo-
ställsnämnderna, som ofta har betydande er-
farenhet av syner (jfr 29 § boställsord-
ningen). Det har från flera håll uppgivits att
boställssyner många gånger utmärker sig
för god kvalitet.

Med tanke på synens betydelsefulla ställ-
ning, vilken kvarstår även i förslaget, an-
ser utredningen den utvägen ej vara att
rekommendera att parterna skall äga full-
komligt fritt val vid utseendet av syne-
män.⁴ Någon yrkeskår med särskild utbild-
ning för detta uppdrag finns inte. Ej heller
kan det anses lämpligt att försöka skapa
en sådan, eftersom det framstår som ange-
läget att även för framtiden bibehålla sy-
nen såsom en väsentligen enskild förrätt-
ning.⁵ Det synes emellertid ofrånkomligt

⁴ Vill parterna gemensamt uppdraga åt en eller
flera enskilda personer att med bindande verkan
förrätta en värdering i syfte att ersätta den laga
synen är såväl avtalet som värderingen redan en-
ligt gällande rätt bindande för dem. Det sagda
gäller dock ej vid sociala och vissa publika
arrenden; jfr s. 316.

⁵ Enligt 1965 års norska arrendelag skall syn, om
annat ej avtalats, hållas av statens landbrugsbanks
tillitsman i kommunen jämte två synemän som
tillitsmannen utser bland »jordstyrets» medlem-
mar (11 §).

med en offentlig auktorisation av personer lämpade att vara synemän. Bland dessa bör parterna få välja fritt.

Vem bör auktorisera synemän och vem bör auktoriseras? Vad beträffar den sista frågan är det uppenbart att kärnan i den nya uppsättningen synemän bör utgöras av de nämndemän, skiftesgodemän (tjänstgörande och förutvarande) som hittills vanligen brukat ägna sig åt syner och därvid gjort sig kända för ett gott arbete. I den mån detsamma kan sägas om boställsnämndernas ledamöter torde som ovan nämnts även de böra ges auktorisation. I övrigt bör envar som äger kännedom om jordbruk och arrendeförhållanden och tillika gjort sig känd för gott omdöme och objektivitet kunna ifrågakomma. — Lagfaren domare, befattningshavare vid domstol, åklagare, polisman eller advokat eller den som eljest har till yrke att biträda annan inför rätta får ej vara nämndeman. Det synes konsekvent att de ej heller ges auktorisation såsom syneman.

Eftersom särskild utbildning ej krävs av de nuvarande synemännen, kan man ej rimligtvis kräva sådan av de nya i den mån dessa utgöres av förutvarande synemän. Som nyss antytts finns det enligt utredningens erfarenhet även utanför de nuvarande synemännens krets personer som är väl skickade att vara synemän. Att för auktorisation av dessa generellt kräva genomgången utbildning skulle göra förfarandet onödigt krångligt. Däremot är det lämpligt och rimligt att intyg därom normalt bör företeas av den, vars kunskaper och förmåga inte på annat sätt är klart dokumenterade. Detta kräver emellertid att staten engagerar sig i synemannautbildningen.

När det sedan gäller att bestämma vem som skall meddela auktorisation torde inte finnas någon *myndighet* som exv. för varje län äger omedelbar kännedom om alla lämpliga kandidater. Det bästa sättet att ordna auktorisationsförfarandet anser utredningen vara att uppgiften anförtros åt länsstyrel-

serna. De kan genom remissförfarande till andra myndigheter och organ tämligen lätt skaffa sig den kännedom om förhållandena som erfordras. Redan nu handhar länsstyrelsen många likartade uppgifter; bland mera närliggande kan nämnas uppdraget att utse bisittare i arrendenämnderna (49 a § AL) och vissa ledamöter i boställsnämnderna (5 § EBO).

Utredningen har inte ansett det nödvändigt att i författning ange särskilda remissorgan. Frågan synes kunna överlämnas till länsstyrelsernas eget bedömande. Det synes dock naturligt att yttrande i allmänhet inhämtas från lantbruksnämnden, arrendenämnden och hushållningssällskapet. Upplysningar av vikt kan ofta även inhämtas från underrätten i orten.

Auktorisationen bör vara begränsad i fråga om tiden, förslagsvis till sex år. Den bör kunna förnyas men också, om skäl därtill föreligger, indragas under löpande period. Möjlighet till besvär över länsstyrelsens beslut bör föreligga i vanlig ordning. Ärendena synes vara av beskaffenhet att böra prövas i regeringsrätten.

Flertalet bestämmelser som har att göra med auktorisation av synemän synes lämpligen böra intagas i en administrativ författning som kompletterar lagbudet. Utredningen har utarbetat förslag till kungörelse i ämnet.

Genom föreskriften att syneman skall vara ojävig har den särskilda bestämmelsen (i 11 § st. 1 p. 3 AL) om att domarejäv gäller också för syneman blivit överflödig; jfr 24 § andra stycket lagen om införande av RB.

För syn på *publik jord* finns avvikande bestämmelser om utseende av synemän endast vid arrenden under boställsordningen (29 §). Utredningen har i annat sammanhang förordat att den ifrågavarande bestämmelsen i boställsordningen upphävs, jfr s. 203. Med utredningens förslag kommer således enhetliga bestämmelser att gälla också i fråga om synemännens kompetens och tillsättande, jfr även s. 309 ovan.

Utbildning av synemän. En av orsakerna till att man lät nämndemännen bilda

huvudinslaget i synemannakåren var att man därigenom trodde sig vinna en viss enhetlighet i bedömningen, vilket var av särskild betydelse om lång tid förflutit mellan till- och avträdesyn.⁶ Oavsett om anknytningen till domstolsnämnden infriat detta antagande eller inte, är det otvivelaktigt angeläget att enhetlighet i bedömningen upprätthålles. Ett sådant resultat kan inte åstadkommas enbart genom lagbestämmelser. För det angivna målets uppnående är det därför erforderligt *dels* att synemännen utbildas, *dels* att redan verk samma synemän med vissa mellanrum får tillfälle att samlas för repetitionskurser och utbyte av erfarenheter.

Undervisning i arrenderätt förekommer, förutom vid de juridiska fakulteterna, vid lantbrukshögskolan, skogshögskolan, Alnarpsinstitutet och statens skogsskolor. Undervisningen i rättskunskap vid *lantbrukshögskolan* innefattar en mindre kurs (för ett halvt betyg) och en större kurs (för ett betyg). Ämnet rättskunskap är i likhet med flertalet andra ämnen inte obligatoriskt men inemot hälften av eleverna brukar ha rättskunskap med i studieplanen. I den mindre kursen ägnas en à två timmar åt arrenderätten. Examensfordringarna motsvarar ungefär de avsnitt av ämnet som behandlas i Björling-Malmström, *Civilrätt*. I den större kursen ägnas ca tio timmar åt arrenderätten. Examensfordringarna motsvarar i stort innehållet i Bertil Bengtsson, *Arrende och hyra* (stencilerat kompendium; 70 sidor).

Vid *skogshögskolan* och *statens skogsskolor* brukar kursfordringarna motsvara avsnittet *Arrende* (7 sidor) i Sverker Groth, *Författningskännedom, lärokurs för statens skogsskolor*, 1958. Vid skogsskolorna brukar undervisningen i arrenderätt för varje kurs omfatta ett par timmar. På *Alnarp* omfattar undervisningen i arrenderätt vid driftsledarkursen och högre trädgårdskursen ca åtta timmar. En viss utvidgning av denna undervisning planeras.

I *RLF:s* regi har sedan början av 1950-talet ägt rum kurser för synemän. Sådana kurser har hållits i alla län utom Norr-

landslänen. Kurserna har pågått två dagar i följd. De har i flertalet län upprepats – med delvis nya deltagare – efter några år. *RLF* har bekostat själva undervisningen. Länsförbunden har i en del fall ersatt deltagarna deras rese- och traktementskostnader.

Utredningen anser, oavsett om en arrendereform omfattande även synemännen äger rum eller ej, att en ökad utbildning av synemän bör komma till stånd. Inom de skolor och andra undervisningsanstalter som finns på jordbrukets område kan åtskilliga av eleverna komma att bli synemän. Den undervisning i ämnet arrenderätt som nu på sina håll förekommer kan knappast i något fall betecknas som tillräcklig för detta ändamål. Det är därför angeläget att den väsentligt utvidgas. Detta gäller för såväl den högre som den lägre undervisningen. Ett påtagligt positivt intresse för saken har förmärkts från flera av de berörda institutionerna.

För att komplettera de blivande synemännens teoretiska och praktiska kunskaper är det emellertid också nödvändigt med en viss »vuxenutbildning». Om en arrendereform kommer till stånd blir det dessutom under alla förhållanden ett stort utbildningsbehov i fråga om de beslutade nyheterna inom arrenderättens område.

Då man inte kan förutsätta att enskilda organisationer i någon större omfattning skall komma att fortsätta med utbildning av synemän och då utbildningsbehovet är mycket påtagligt, är det angeläget och ofrånkomligt att staten påtager sig ansvaret och huvuddelen av kostnaderna för denna utbildning. Utredningen beräknar att kostnaderna för vuxenutbildningen under en femårsperiod kan beräknas bli av storleksordningen 200 000 à 250 000 kronor för år. En närmare specifikation av detta belopp återfinns i *bilaga 15*. Efter den första femårsperioden efter lagens ikraftträdande kan den totala kostnaden beräknas sjunka avsevärt.

⁶ NJA II 1908 nr 5 s. 55.

Synemännens tillsättande vid oenighet mellan parterna (11 § första stycket tredje punkten)

Bestämmelsen motsvarar 11 § första stycket andra punkten i gällande arrendelag. Enligt detta lagrum utses synemännen vid oenighet mellan parterna av »domaren i orten» respektive rådhusrättens ordförande. Enligt förslaget skall i stället rätten utse. Ändringen står i överensstämmelse med de ändringar som i samband med rättegångsreformen eljest skett då man i författningarna ersatt »domaren» med »rätten» såsom beslutande organ. Detta sammanhänger med att rätten enligt nuvarande RB i vissa ärenden kan utgöras av enbart den lagfarne domaren (resp. en lagfaren ledamot). Även lagberedningen har (utan motivering) föreslagit motsvarande ändring (SOU 1960: 24 s. 60).

Enligt lagen om handläggning av domstolsärenden skall i häradsrätt vid avgörande av ett ärende som är tvistigt och innefattar förordnande för någon att fullgöra särskilt uppdrag deltaga förutom ordförande minst tre nämndemän. Eftersom utseende av syneman får anses vara ett ärende av detta slag kan reformen medföra en ökad omgång vid handläggningen. Erfarenheten visar att ärenden angående utseende av syneman ofta inkommer så sent till rättens kansli att ärendet måste handläggas med stor skyndsambhet. För sådant fall anvisar emellertid ärendelagen möjligheten att hålla särskilt sammanträde (8 §).

Utredningen har övervägt att föreslå en ändring i ärendelagen som skulle göra det möjligt att avgöra detta slag av ärenden utan nämnd. Eftersom å andra sidan handläggning med nämnd för dessa fall står i överensstämmelse med nya RB:s principer och det som nyss nämnts torde vara möjligt att avgöra även brådskande ärenden utan försening, har utredningen avstått från att förorda något särskilt undantagsstadium i ärendelagen.

Det har framhållits för utredningen att den nuvarande lagen inte ger någon anvisning för domaren om hur många syne-

män som bör utses. I de fall där parterna ej kan enas om att utse synemän föreligger ofta tvist även på andra punkter. Erfarenheten visar att man i sådana fall ofta behöver tre synemän för att utan komplikationer nå ett resultat. Om domstolen bedömer läget så att två synemän kan få svårt att klara av synen, möter inte något hinder att förordna fler än det föreskrivna minimiantalet. Domstolen får här väga effektivitetsintresset mot de extra kostnader som den tredje synemannen medför. Utser rätten tre synemän bör i regel också ordförande utses; jfr 11 § tredje stycket i förslaget.

En annan situation där det är vanligt med tre synemän (i stället för två) är när *gemensam syn* hålls för avträdande och tillträdande arrendator. De av synen berörda parterna är då tre (bortsett från det fallet då avträdande och tillträdande arrendatorn är samma person). Anledningen till att gemensam syn hålls är vanligen att man därigenom sparar tid och kostnader. Detta skäl är så beaktansvärt att det knappast finns någon anledning att förbjuda de gemensamma synerna, som är mycket vanliga. Det förtjänar emellertid påpekas att en viss risk för rättsförlust föreligger vid gemensam syn. Den avträdande arrendatorn har intresse av att synebristerna värderas lågt. Ett motsatt intresse finns hos den tillträdande arrendatorn. Vad som är jordägarens intresse kan man inte lika säkert uttala i förväg, men om han skulle ha ett intresse av att bristbeloppen sätts högt (eller lågt), kommer vid syngången således två intressen att stå emot ett, och det ligger en viss fara i att detta kommer att påverka syneresultatet. Visserligen har man i lagen sökt skapa garantier för att synemännen skall tillämpa en objektiv värdering, men det inträffar inte så sällan att en syneman solidariserar sig med den part som föreslagit honom till syneman. Eftersom två (eniga) synemän överröstar den tredje finns en risk att syneresultatet kan bli snedvridet. Risken är betydligt mindre när parterna är endast två.

Utredningen vill i anledning av det sagda endast framhålla att ingen part mot sin vilja behöver finna sig i att synen görs gemensam för avträdare och tillträdare. Ett sådant arrangemang förutsätter således enighet mellan alla berörda parter. Domstolen får i enlighet härmed anses vara förhindrad att förordna synemän till en dylik förrättning, om den bestrids av någon av parterna.

Domared (11 § andra stycket)

För alla nuvarande synemän gäller att de i egenskap av nämndemän eller skiftesgodemän avlagt domared, skiftesgodemansed eller däremot svarande försäkran på heder och samvete.⁷ Utredningen anser detta vara en lämplig ordning som bör bestå även för framtiden. Synemännen får därigenom en erinran om skyldigheten att i syneverksamheten alltid handla med oväld och omsorg. Eftersom det ibland kanske ligger nära till hands att en syneman känner en viss solidaritet med den part som föreslagit honom, anser utredningen att en dylik erinran i många fall har en uppgift att fylla.

Krav på avlagd domared (eller försäkran) gäller för åtskilliga befattningshavare, som har att fullgöra uppgifter som i likhet med arrendesyner till sin natur står rättsskipning nära. Detta är t. ex. fallet med dispaschör (3 § KS 10/11 1911 ang. dispaschörsväsendet), ledamöter i övervakningsnämnder och övriga i brottsbalken omnämnda nämnder (BrB 37 kap. 5 §) samt för ledamöter i utskrivningsnämnd och psykiatrisk nämnd enligt lagen den 16 juni 1966 om beredande av sluten psykiatrisk vård (29 §).

Omröstning bland synemännen (11 § tredje stycket)

Om parterna själva utsett exv. tre synemän, råder ingen tvekan om att två eniga synemän överröstar den tredje. Men har var och en sin mening och kan dessa inte sammanjämkas, har ingen av synemännen utslags-

röst. För att få ett avgörande till stånd måste – genom synemännens eller rättens försorg – ytterligare minst en syneman tillkallas.

Om *parterna* redan från början varit ense om att tillkalla tre eller flera synemän och samtidigt utsett en av dem till ordförande, är det praktiskt och rimligt att han får utslagsröst. Samma möjlighet bör även föreligga, om *rätten* redan från början (enligt 11 § st. 1 AL) utsett exv. tre synemän.⁸ Däremot anser utredningen att *synemännen* inte bör ges befogenhet att själva och inom den egna kretsen utrusta en syneman med utslagsröst. Att rätt till utslagsröst inte föreligger i det fallet att synemännen är endast två får anses självklart och har därför inte ansetts behöva särskilt utsägas i lagtexten.

I enlighet med dessa överväganden har lagtexten förtydligats och kompletterats.

Tiden för synen (11 § fjärde stycket)

Ehuru bestämmelsen om fardag vid arrende (5 § AL) ej är tvingande, är det alltså vanligt att föreskriften om tillträde och avträde den 14 mars efterföljs. För att synen skall ge en riktig bild av arrendeställets skick är det givetvis viktigt att den hålls i så nära anslutning till fardagen som möjligt. Emellertid kan syn ofta inte hållas i mars av det skälet att marken inte är bar. Före 1943 års arrendereform kunde syn hållas sex månader före och sex månader efter fardagen: »därunder faller alltid någon tid, när marken är tjänlig för syn».⁹

När fristen om sex månader *efter* fardagen minskades till tre månader skedde det på förslag av arrendeutskottet, som ansåg tiden vara onödigt lång. Utskottet framhöll att det för synens pålitlighet var av betydelse att den ej förlades till en tidpunkt, som är alltför avlägsen från den, till vilken bedömningen hänför sig.

⁷ 4 kap. 11 § RB, 2 kap. 8 § och 21 kap. 1 § st. 3 JDL samt 23 § lagen om införande av RB.

⁸ Enligt norrländska arrendelagen skulle synemännen alltid vara tre, av vilka en var utrustad med vissa ordförandebefogenheter, bl. a. utslagsröst (15, 16 §§).

⁹ NJA II 1908 nr 5 s. 56.

Beträffande tiden för avträdesyn föreslog Sveriges jordägareförbund i sitt yttrande till utredningen en förlängning från tre till fyra månader. Det fanns nämligen allt för få synemän att tillgå och i vissa delar av landet var marken ofta ej tjänlig, taken ej helt snöfria etc. förrän relativt sent på året. Samma förlängning förordades av Uppsala länsförbund av RLF. För att vid synen jordens hävd, t. ex. förekomsten av flyghavre och andra ogräs, skulle kunna fastställas ville domänintendenten i Östra domänområdet vad beträffar hävden eventuellt utsträcka synetiden till den 1 augusti.

Syn före fardagen kan av hänsyn till väderleken i regel ej äga rum annat än på hösten. Höstsyner är emellertid mindre vanliga. Den tid som då i praktiken står parter och synemän till buds för hållande av syn är tiden från det marken blivit bar fram till den 14 juni. Varken parterna eller synemännen har någon möjlighet att förlänga dessa frister. De kan således icke bestämma att synen skall hållas senare än den 14 juni (om fardagen är den 14 mars).

Utredningen har mottagit många klagomål över att tremånadersfristen är otillräcklig. Detta sammanhänger delvis med att de kvalificerade synemännen blivit allt färre. Som förut framhållits råder på de flesta håll brist på dugande synemän. Dessa hinner då – särskilt i Mellansverige – inte med alla syner före den 15 juni. Det vanligaste förslaget har därför varit att förlänga tiden med en månad. Utredningen har också övervägt att tillstyrka ett sådant förslag. Emellertid tillkommer ytterligare synpunkter.

För att hinna med alla syner har det ibland förekommit att synemännen påbörjat synegången i rätt tid men – med eller utan samtycke av parterna – avslutat den efter tremånadersfristen. I den mån detta avslutande innefattar en fortsättning av den egentliga synegången, får förfarandet anses stå i strid med lagens konstitutiva regler för hållande av syn. Däremot kan lagen ej anses lägga hinder i vägen för att synemännen efter fristens utgång håller egna överlägg-

ningar eller då färdigställer synehandlingen. För att tydligare framhäva detta har lagtexten något jämkats.

Om tremånadersfristen förlängdes med en månad skulle man otvivelaktigt göra det lättare för de synemän, som nu är verk samma, att hinna med synerna. Genom den av utredningen föreslagna rekryteringsreformen är det å andra sidan att förvänta att tillgången på dugande synemän skall öka.

Emellertid finns det andra skäl till att synesäsongen inte alltid skall upphöra den 14 juni. En av synemännens viktigaste uppgifter är att undersöka jordens hävd. Häri ingår även att fastställa förekomst av ogräs och uppskatta därav föranledda brister. Denna sida av syneverksamheten tillmätts i dagens jordbruk en allt större betydelse. För många ogrässlåg gäller emellertid att förekomst och omfattning inte kan säkert fastställas vare sig den 14 juni eller den 14 juli. Så är t. ex. fallet med flyghavre, som ofta inte ger sig tillkänna förrän i slutet av juli. En förlängning av synesäsongen från den 14 juni till den 14 juli skulle med tanke härpå vara otillräcklig. Från denna synpunkt sett borde man därför återgå till den äldre sexmånadersfristen. Häremot talar å andra sidan, som särskilt betonades 1943, att det för synernas pålitlighet är väsentligt att de hålls i nära anslutning till fardagen. Inte heller är ogräsproblemen överallt lika aktuella. Det är också fara värt att, om den gamla sexmånadersfristen återinföres, allt fler och fler syner kommer att hållas under fristens senare del med de ökade risker för felaktigheter som därvid uppkommer.

Utredningen föreslår därför att den nuvarande tremånadersfristen bibehålls som huvudregel men att man – för att kunna fastställa ogräsförekomst eller för att kunna avsluta en omfattande teknisk undersökning eller för annat liknande skäl – inför möjlighet att förlänga fristen. Den omständigheten att parter och/eller synemän alltför sent har kommit i gång med syneförfarandet bör däremot i regel ej anses vara skäl för förlängning. För att möjligheten att förlänga fristen inte skall tillgripas i onödan bör rät-

ten vara beroende av tillstånd av myndighet. Härför torde arrendenämnden vara bäst skickad. Vardera parten bör vara berättigad att begära förlängning. Däremot anser utredningen att det inte finns anledning att öppna en dylik möjlighet också för syne-
männen.

Den föreslagna lagen innehåller ingen föreskrift om för vilken tid arrendenämnden kan förlänga fristen inom vilken syn skall avslutas. Det ligger i sakens natur att möjligheten att ge dispens skall tillämpas restriktivt. När förlängning medges skall den ej avse längre tid än vad som i varje särskilt fall framstår som oundgängligen nödvändigt. Förlängning med mer än tre månader bör ej ske annat än i utpräglade undantags-situationer.

12 §

Förberedelser för synen (12 § första stycket)

Bestämmelsen har överflyttats från arrendelagen med endast språkliga ändringar.

Jäv mot syneman (12 § andra stycket första och andra punkterna)

Det inträffar stundom, särskilt vid mera omfattande syner, att en part anmäler jäv mot syneman först sedan synen pågått en eller flera dagar. Om anmärkningen är befogad måste förrättningen avbrytas och nya synemän utses. Ofta är det då för sent att hinna med synen innan tremånadersfristen löpt ut.

Synemännens överläggningar under syne-
gången sker ofta öppet och i parternas närvaro. För att spara tid åt parterna och för att en part inte skall göra en jävsanmärkning beroende av om synemannen värderar till partens fördel eller nackdel, föreslår utredningen att jävsanmärkning skall framställas redan på den första synedagen vid det inledande sammanträde som alltid brukar föregå den egentliga synegången. Jfr 14 kap. 4 § andra stycket RB.

För synemännen bör det i allmänhet ej

möta någon svårighet att omedelbart meddela beslut i anledning av jävsanmärkningen.

Betydelse av jäv hos syneman (12 § andra stycket tredje och fjärde punkterna)

Bestämmelserna motsvarar med vissa språkliga ändringar innehållet i 12 § andra stycket andra och tredje punkterna arrendelagen. Bestämmelsen i förslagetets sista punkt är framför allt av betydelse genom att den tvingar en part, som i en klanderprocess vill åberopa jäv mot syneman, att framställa sin anmärkning redan vid första inställelsen i målet. I en likvidprocess som följer efter en avslutad och lagakraftvunnen syn, får således ej åberopas att syneman varit jävig eller saknat kännedom om ortens jordbruksförhållanden.

Synergången (12 § tredje stycket)

De tre första punkterna motsvarar i huvudsak 12 § fjärde stycket arrendelagen. I första punktens exemplifiering av fastighetsdetaljer har uttrycket »vattenledningar» ersatts med »ledning». Ändringen har skett för att markera att synen inte får begränsas till ledningar för vatten utan bör omfatta även ledningar (och andra installationer) för exv. elektricitet. Bland synemännen påträffas inte sällan den uppfattningen att vad som ej kan iakttas vid en omedelbar okulär besiktning ej skall omfattas av synen: »Det som inte syns, kan inte synas!» Detta sammanhänger ofta med att synemännen anser sig sakna kompetens att bedöma exv. nedgrävda eller eljest svårtillgängliga ledningar. Det är emellertid uppenbart att synen i princip skall omfatta även nu nämnda fastighetsdelar. För att undersöka tillståndet hos dem är det ofta erforderligt att synemännen rådfrågar särskilda sakkunniga. Så sker redan nu i viss utsträckning. Det är emellertid också vanligt att synemännen för att bespara parterna extra kostnader antingen själva försöker

bedöma brister på teknisk utrustning, som faller utanför en synemans vanliga kompetensområde, eller också underlåter att närmare undersöka dessa fastighetsdelar.

För att bättre klangöra för synemännen att de vid behov äger befogenhet att anlita särskild expertis liksom annat biträde, exv. för protokollföring, har den sista punkten tillkommit. Givet är dock att synen inte får göras vidlyftigare än vad sakens beskaffenhet fordrar.

En ändring av redaktionellt slag är att uttrycket avträdesyn i tredje punkten ändrats till avräkningssyn. Detta sammanhänger med att lagförslaget (8 kap. 10 § st. 2 o. 4 NyaJB) utgår från att syn och avräkning mellan parterna skall hållas inte blott i samband med arrendatorns avträde utan dessutom också med regelbundna mellanrum under besittningstiden.

Synehandlingen (12 § fjärde stycket första punkten)

Bestämmelsen i första punkten motsvarar utan ändring 12 § tredje stycket arrendelagen.

Arrendelagen innehöll i sin ursprungliga lydelse (1907) ingenting om hur det skulle förfaras, om synemännen var flera än två och ej kunde enas. I Skarstedts kommentar till lagen (andra uppl. 1924, s. 74) uttalades.

Det händer knappast, att synemän stanna i olika meningar angående uppskattningen av brist; lagen utgår från att de alltid komma att vara eniga. Skulle dock i något fall motsatsen inträffa, läser dock detta icke inverka på synens giltighet utan det *mindre* beloppet få anses utgöra uttrycket för bristen; om detta mindre belopp förefinnes ju enighet.

Den nuvarande omröstningsregeln (11 § st. 2 AL) infördes 1927 och motiverades med den vidgade funktion som synemännen då erhöi (NJA II 1928 s. 32).

Spörsmålet om syneman äger påfordra att hans *skiljaktiga mening* antecknas i synehandlingen synes ej ha särskilt berörts i tidigare förarbeten. I praktiken torde det

endast sällan förekomma att skiljaktig mening kommer till synes i handlingen. Frågan är emellertid inte sällan föremål för diskussion. Å ena sidan hävdas att lagen ej medger eller ens antyder möjlighet att anteckna skiljaktig mening. Å den andra hävdas att eftersom synehandlingen skall upptaga *allt* vad vid synen förekommit och något förbud mot att därvid upptaga skiljaktig mening inte finns, hinder ej möter att i synehandlingen göra anteckning härom.

Utredningen ansluter sig till den sistnämnda av angivna meningar. För den skiljaktige synemannen är det otillfredsställande att synehandlingen skall ge uttryck åt en mening som han inte omfattar. För parter, domstolar och andra som har att granska synehandlingen är det av värde att veta, i vilken utsträckning skiljaktiga meningar förekommit. För en part som står i valet om han skall klandra eller inte måste en redovisning av skiljaktig mening vara av mycket stort värde. Synens och synemännens auktoritet rubbas knappast genom en dylik redovisning; motsatsen torde snarare vara fallet. En sådan praxis står också i god överensstämmelse med vad som i liknande situationer i allmänhet gäller inom såväl domstolar som administrativa och kommunala organ. Eftersom utredningens sålunda uttalade uppfattning torde omfattas av gällande lagtext föreslås ingen lagändring på denna punkt.

Utredningens här uttalade mening får ej tolkas så att synehandlingen skall förvandlas till ett diskussionsprotokoll, som måste återspegla vad varje syneman anfört under synegången. Det ligger i synens natur att de värderingar som sker utgör resultatet av diskussioner och kompromisser mellan synemännen. Det är endast, då ett enhälligt resultat på detta vis ej uppnås, som oenigheten synes böra särskilt redovisas.

Bristredovisningen (12 § fjärde stycket andra punkten)

Bestämmelsen motsvarar 12 § fjärde stycket första punkten sista ledet i arrendela-

gen men har i förslaget närmare preciserats och kompletterats.

Synehandlingen skall post för post upptaga de belopp som erfordras för avhjälpan- de av varje särskild brist. För en byggnad eller annan fastighetsdel, som bär spår av användning eller slitning men som eljest i och för sig inte är i behov av reparation eller ombyggnad, skall inget bristbelopp redovisas. Angående innebörden av bristbegreppet hänvisas till motiveringen av 10 §, särskilt s. 294.

I många synehandlingar redovisas syne- gången skifte för skifte och rum för rum. Om någon del av arrendestället *inte* är *omnämnd* i synehandlingen, har det ofta rått ovisshet om hur detta skall tolkas. Några anser att det kan innebära att syne- männen försummat att syna den delen. Gäl- ler det en lagakraftvunnen tillträdesyn kan man då i allmänhet inte göra någonting åt själva synen, men för att ändå få ett rättvist resultat vid den slutliga avräkning- en har vid avträdet de - förmodat - »bortglömda» delarna inte synats eller ock- så har arrendatorn inte belastats med de bristbelopp som vid avträdet funnits på dessa delar (NJA 1914 s. 273).

Andra anser att synehandlingens tystnad får anses innebära att fastighetsdelar, som ej särskilt omnämnts, av synemännen be- funnits bristfria. Såvitt utredningen kunnat finna är detta också gällande rätts stånd- punkt.¹ Eftersom en oklandrad syn inte får motbevisas, kan den nyss angivna stånd- punkten åtminstone i en del fall synas vara väl hård. Den är å andra sidan en lo- gisk konsekvens av lagens metod för fast- ställandet av förändringar under arrende- tiden. Godtages utredningens förslag om återställande - vid laga förfall - av för- suttan klandertid mildras dock betydligt den nuvarande stränga ordningen. Jfr förslaget till 13 § första stycket fjärde punkten.

Givet är att det vore lämpligt om syne- männen genomgående förfor så att även bristfria objekt omnämndes genom en kort anteckning. Eftersom detta å andra si- dan i en del fall kommer att te sig täm-

ligen meningslöst, har utredningen ej velat föreslå någon regel härom. För att likväl försöka få fullständigare och mera upp- lysande synehandlingar föreslås att uppgift skall lämnas om ej blott bristbeloppen utan även vari bristen består, och vad som er- fordras för dess avhjälpan.

F. n. antecknas ofta bristerna mycket summariskt. För parterna är det emeller- tid angeläget att veta vari en brist består och hur den enligt synemännens bedöman- de bör avhjälpas. Läsaren av synehandling- en lämnas ofta i ovisshet om synemännen avsett att en fullständig eller endast en partiell renovering av en viss fastighetsdel skall ske. En sådan ordning kan möjligen god- tagas om avräkningen blott består i en ut- betalning av skillnaden mellan tillträdet och avträdet bristbelopp. Som utredning- en upprepade gånger betonat är det endast i undantagsfall som en riktig avräkning kan göras på detta enkla sätt. Möjligheterna att göra en riktig avräkning ökar givetvis om synehandlingens uppgifter blir mera full- ständiga än som motsvaras av den nuva- rande lagens minimikrav.

En utförligare bristredovisning än den som nu vanligen sker kommer också att vara av den största betydelse för den hän- delse jordägarens byggnadsskyldighet under arrendetiden skulle komma att aktualise- ras eller då det i annat fall kan bli fråga om att förelägga jordägaren att avhjälpa brist; jfr 8 kap. 14 och 15 §§ NyaJB.

Oavsett om jordägaren blir byggnads- skyldig eller ej, fastslås i den nya lagen tydligare att arrendatorn inte har att svara för ny- eller ombyggnadsbehov som upp- kommit utan arrendatorns vållande. Även om synemännen inte har att befatta sig med själva ansvarsfrågan, kommer dock deras bedömning och värdering av brister- na att bli ett viktigt bevisfaktum när av- räkningen skall göras. Antag att bristerna på arrendeställets täckdiken upptagits till 10 000 kronor. Hänför sig beloppet enbart till en fullständig omtäckdikning av skif-

¹ NJA 1917 s. 221, se särskilt justitierådet Sundbergs votum; jfr dock Skarstedt m. fl., 1946, s. 117.

tet A, är detta en brist som i första hand jordägaren har att svara för. Avser beloppet däremot diverse underhållsarbeten på en stor egendoms totala täckdikning blir ansvarsfördelningen i regel den motsatta.

Besvärshänvisning (12 § fjärde stycket tredje punkten)

Bestämmelsen motsvarar med någon omredigering 13 § andra stycket arrendelagen. Det har ansetts mest konsekvent att alla bestämmelser om synehandlingens innehåll återfinns i ett och samma lagrum.

Delgivningsfrist (12 § fjärde stycket fjärde punkten)

Bestämmelsen är en nyhet. Den nuvarande lagen utgår från att synehandlingen skall delges parterna men den säger ingenting om vem som skall ombesörja delgivningen och inte heller när det skall ske. Detta har på sina håll medfört att det dröjt både ett och flera år efter synen innan parterna fått synehandlingen från synemännen. Att många olägenheter är förenade härmed ligger i öppen dag. I synnerhet gäller detta om preskriptionstiden (i 41 § AL) närmar sig sitt slut eller kanske överskridits.

Sveriges advokatsamfund har i sitt ytt-
rande föreslagit att föreskrift intages i lagen om att synehandlingen skall upprättas genast och delges parterna inom en månad efter synen.

Utredningen har ansett det nödvändigt att synemännen åläggs att inom en rimligt avpassad frist delge synehandlingen med parterna. Många synemän brukar kunna göra detta några få dagar efter det synen avslutats. Det gäller framför allt i de fall då särskild protokollförare anlitats. Som Advokatsamfundet föreslagit torde en månad för flertalet fall vara fullt tillräcklig. Med hänsyn till att många synemän under en kort tid på försommaren tvingas göra flera syner och att en del syner kan kräva särskilt mycket efterarbete, har dock utredningen stannat för att bestämma fris-

ten till två månader. Utredningen har ej förbisett att detta i en del fall kan tvinga synemännen till en intensiv arbetsinsats under en begränsad tid av året. Häremot har man emellertid att väga parternas intresse av att inom rimlig tid få kännedom om synen. Den skall ju i flertalet fall ligga till grund för avräkning. Klandras synen är det med tanke på bevisningen viktigt att ej alltför lång tid förflutit när klandret prövas.

Om delgivningen försenas har det i och för sig ingen inverkan på synens giltighet. Däremot kan försummelsen ådraga synemännen skadeståndsskyldighet, t. ex. om förseningen medför att bevisläget för en part försämrats.

Lämpligt synes vara att för delgivning av synehandling gäller samma regler som för delgivning av uppsägning enligt 38 §. I flertalet fall kan detta ske på det sättet att synehandlingen tillställs parterna i rekommenderat brev med mottagningsbevis. Avsändandet bör därvid ske i så god tid i förväg att mottagaren kan antagas ha försändelsen i sin hand innan tvåmånadersfristen löpt ut.

Synekostnad (12 § femte stycket)

Första punkten motsvarar 12 § femte stycket arrendelagen. Andra och tredje punkterna är nya, jfr dock 65 § andra stycket.

Av olika skäl tenderar kostnaden för synerna att bli allt högre. Det är därför angeläget att någon tvekan ej råder om kostnadsbestämmelsernas innebörd.

F. n. gäller att parterna i förhållande till synemännen gemensamt skall svara för synekostnaden. Regeln i 10 § andra stycket andra och tredje punkterna arrendelagen kan ej anses göra regeln tvingande. Det får således anses vara giltigt att avtala att ena parten ensam skall svara för hela kostnaden. – Vid sociala arrenden gäller att föreskriften om *gemensamt ansvar* för synekostnaden är tvingande mot jordägaren (65 § st. 2 AL).

Frågan om synekostnaden vid kronoar-

renden har tidigare berörts (s. 207). I fråga om övriga *publika arrenden* får läget i fråga om lönebställsrenden anses vara detsamma som vid sociala arrenden (26 § 1 mom. EBO). Vid universitetsarrende är rättsläget detsamma som vid vanliga arrenden (19 § KS 15/11 1945, jfr ovan s. 204).

Den gällande rättens regler om fördelning av synekostnad vid till- och avträdesyn är varken enhetliga eller tydliga. Vad lagen verkligen uttalar – i vissa fall med tvingande verkan, i andra fall endast som en dispositiv regel – är endast att kostnaden drabbar parterna gemensamt. Vad som omedelbart kan utläsas härav är ej någon fördelningsregel utan endast att synemännen för att få ut sina kostnader inte behöver nöja sig med att utkräva en viss del (exv. hälften) av jordägaren och resten av arrendatorn. Gentemot synemännen får jordägaren och arrendatorn anses solidariskt ansvariga för synekostnaden.²

Hur kostnaden skall *fördelas mellan parterna* utsägs ej omedelbart av lagtexten. Det är emellertid tydligt att lagen utgår från att kostnaden skall delas lika mellan jordägaren och arrendatorn.³ Det får anses vara denna tankegång som funnits i bakgrunden när man i vissa lägen gjort bestämmelsen i 12 § femte stycket tvingande. Regeln om synekostnad vid sociala arrenden är hämtad från den norrländska arrendelagen, där samma ordning gällde (17 §). I Skarstedts m. fl. kommentar till lagen sägs att kostnaden skall fördelas så, att vardera parten ersätter sin syneman och hälften av kostnaden till den tredje synemannen.⁴

Spörsmålet om synekostnadens fördelning har ej så stor aktualitet vid vanliga arrenden, eftersom regeln för dem som nämnts ej torde vara tvingande och avtal om att ena parten ensam i sista hand alltid skall svara för kostnaden får anses giltigt. Frågan kan däremot bli tveksam, om avtalet för ett socialt arrende föreskriver att större delen av den slutliga kostnaden skall drabba arrendatorn. Ett sådant arrangemang får anses strida mot den sociala arrendelagens anda, även om det knappast

strider mot dess bokstav, Lagen är således på denna punkt i behov av en komplettering.

Principen att alla arrendeparter i förhållande till synemännen solidariskt skall svara för synekostnaden bör enligt utredningens mening ej rubbas. Vad som erfordras för framtiden är tydligare bestämmelser om synekostnadernas slutliga fördelning mellan parterna. Detta spörsmål har närmast aktualiserats av den tidigare s. 207 berörda 28 § KF 22/6 1934.

Utredningen anser att den ordning för synekostnadernas fördelning, som nu tillämpas exv. vid domänverket och som i vissa fall medför att arrendatorn ensam får svara för hela synekostnaden ej bör bestå för framtiden. (Det förhållandet att ett visst arrende, t. ex. under kronan, vanligen är billigare än marknadsläget utgör ej något skäl för jordägaren att undandra sig att deltaga i kostnaderna.) Synen sker lika mycket i jordägarens som i arrendatorns intresse och det är därför rimligt att båda i lika mån bidrager till kostnaderna. En regel härom bör för att få erforderlig effekt göras tvingande. Utredningen befarar nämligen att kontrakten, särskilt med hänsyn till de föreslagna mellansynerna, annars kommer att försees med förbehållet att synekostnaden skall bäras av arrendatorn. En anordning sådan som den föreslagna får också sägas bäst överensstämma med den gällande so-

² Skarstedt m. fl., 1946, s. 122, anser att den av parterna som tagit initiativet till synen, är skyldig att gentemot synemännen i första hand svara för kostnaden. Samma uttalande görs även i tidigare upplagor av kommentaren. Påståendets riktighet kan ifrågasättas. På grund av bestämmelsen i 10 § st. 2 p. 1 AL får — både vid sociala arrenden och andra — envar av parterna anses vara i lika mån berättigad att påkalla syn. Om synemännen skulle kräva vardera parten på exv. hälften av synekostnaden, kan inte gärna kravet tillbakavisas med den motiveringen att den mot vilken kravet riktats förhållit sig passiv gentemot hållande av syn.

³ Lagberedningen yttrade: »Då syneförrättningen hålles i såväl jordägarens som arrendatorns intresse, är det i sin ordning, att båda i lika mån vidkännas förrättningskostnaden.» NJA II 1908 nr 5 s. 57. Den gällande lagtexten är identisk med lagberedningens förslag.

⁴ 1941 års upplaga s. 281. Ang. tillsättande av synemän enligt norrländska arrendelagen, se 15 § samt not 8 vid 11 § ovan.

ciala arrendelagen, även om denna som nyss framhållits ej är fullt tydlig på denna punkt.

Lagförslaget upptar i likhet med arrendelagen ingen särskild regel om kostnadernas fördelning i det fall att synen är *gemensam för avträdande och tillträdande arrendatorer* (jfr ovan s. 322). En regel härom torde knappast vara nödvändig. Den gemensamma av- och tillträdessynen får ses som en sammanslagning av två syner där det vid vardera synen finns en arrendator. Inte sällan skrivs också två skilda synehandlingar. Om kostnaden för envar av de sålunda sammanslagna synerna, som rimligt är, anses vara lika stor, blir resultatet att envar av arrendatorerna har att betala en fjärdedel av den totala synekostnaden. Denna kostnadsfördelning torde också enligt utredningens erfarenhet redan nu vara den oftast förekommande.⁵

13 §

Klander av syn (13 § första stycket första, andra och tredje punkterna)

Stadgandena motsvarar 13 § första stycket arrendelagen. Ändringarna är väsentligen av redaktionell och språklig art.

Det förhållandet att en syn inte klandrats i föreskriven ordning hindrar inte en rättgång om vad den ena parten har att betala till den andra. Förhållandet kan t. ex. vara det att värderingen av bristerna är riktigt gjord och inte föremål för tvist, men att oenighet råder om bristbeloppen vid avräkningen skall belasta jordägaren eller arrendatorn. En sådan syn behöver inte klandras. Reglerna om syneklander gäller inte för tvist om avräkning.

På grund av tillträdessynens speciella ställning vid sociala arrenden får den oklandrade synen där dock anses ge laga kraft även åt andra beslut som synemännen fattar inom lagens ram. Enligt förslaget kommer detsamma att gälla om föreläggande av synemännen att bostadsbus skall upprustas (14 § st. 2).

I den nya lagtexten har tydligare fastslagits att den laga kraften omfattar både bristvärderingen och andra vid synen inom lagens ram fattade beslut.

I första punkten sägs att klandret sker genom stämning »å motparten». Tillägget kan synas överflödigt men har föranletts av att den uppfattningen inte är sällsynt att förrättningen som sådan kan överklagas eller att klandertalan skall riktas mot syne- männen. I andra punkten har – med tanke

⁵ När syn hålles på kronojord har från domänverkets sida hävdats att synemännen inte som eljest har rätt att själva bestämma arvodet utan är bundna av särskild taxa. Denna uppfattning torde dock som framgår av följande redogörelse ej vara riktig.

Jämlikt KK 8/12 1967 ang. ersättning till nämndemän för vissa syner och besiktningar (nr 895) äger nämndeman rätt till bl. a. dagarvode med 75 kr. för varje förrättningsdag för *biträde* (kurs här) vid syn eller besiktning å hus eller annan byggnad som tillhör kronan. På grundval av denna bestämmelse har förekommit att synemän på kronoarrenden inte tillerkänts högre arvode än vad kungörelsen upptar. De förrättningar varpå kungörelsen syftar torde emellertid inte vara syner enligt arrendelagen utan de speciella uppdrag som finns uppräknade i KK 30/12 1863 ang. nämndemäns rätt till ersättning för extra förrättningar. Denna avser bl. a. syner och besiktningar å kronans hus och byggnader, husesyn enligt 27 kap. BB samt »laga syner å bortarrenderade kungs- och kungsladugårdar med flera kronolägenheter». Bestämmelserna i BB om husesyn gäller alltfjämt. Emellertid beslöts vid antagandet av nyttjanderättslagen att bestämmelserna om husesyn i fortsättningen ej skulle gälla i fråga om nyttjanderätt enligt 1907 års lag. KK 30/12 1863 och KK 30/11 1962 äger således inte tillämplighet på det slags syner som omnämnes i nyttjanderättslagen, exv. arrendesyner. Det torde också beaktas att de syner varå de båda KK är tillämpliga *dels* endast avser nämndemän och således ej exv. skiftesgodemän och förutvarande nämndemän, *dels* att fråga är om sådana förrättningar där nämndemännens funktion inskränker sig till att biträda exv. kronofogde eller annan. De förrättningar varå de båda KK kan vara tillämpliga är exv. husesyn på sådana kronogårdar som av brukaren innehas med stadgad åborätt eller sådan besiktning varom stadgas i 9 mom. KR 22/2 1750 ang. *landshövdingeresidensens byggnad och vidmakthållande*.

Det här berörda spörsmålet kompliceras av att i 8 § KK 30/12 1863 finns en erinran som i sak överensstämmer med innehållet i 28 § KF 22/6 1934. Den ifrågavarande bestämmelsen i KK 30/12 1863 får emellertid anses syfta på den regel om kostnadsfördelning som rådde vid författningens tillkomst och kan ej anses åsyfta sådana arrendesyner som förrättas efter nyttjanderättslagens ikraftträdande. 8 § KK 30/12 1863 är f. ö. oförändrad sedan sin tillkomst.

på de föreslagna nya mellansynerna – uttrycket »tillträdet eller avträdet» ersatts med »den dag till vilken synen hänför sig».

Sveriges advokatsamfund har i sitt yttrande till utredningen framhållit att *klander-tiden* borde kunna förkortas från tre månader till en. Många skäl talar onekligen för en sådan lagändring, i synnerhet om det i andra stycket av denna paragraf föreslagna institutet anslutningsklander införs. Emot en ändring talar att risken för rättsförluster är stor, innan den ifrågasatta nyheten blivit allmänt känd. Gäller det en tillträdessyn behöver en arrendator i allmänhet längre tid än en månad innan han lärt känna arrendestället och dess brister. Emot en ändring talar också att klandermånaden vanligen skulle komma att löpa från mitten av augusti till mitten av september, dvs. under den brådaste skördetiden, vilket givetvis är mindre lämpligt. Utredningen föreslår därför att klander-tiden liksom hittills skall vara tre månader.

Fastighetsforum

Föreligger ej skiljeavtal mellan parterna skall klandertalan upptagas vid den under rätt inom vars domsområde arrendestället är beläget (10 kap. 10 § RB). Detsamma gäller f. ö. för alla tvister om arrenderätt. Regeln kan parterna inte upphäva genom avtal; den skall f. ö. beaktas av domstolen oavsett om någon invändning framställs.

Av advokater har för utredningen vid upprepade tillfällen framhållits att forumbestämmelsen i sin nuvarande stränga form är opraktisk. Om arrendeställets fastighetsforum är häradsrätten i staden A men både jordägaren och arrendatorn anlitar ombud som är verksamma i staden B, borde det finnas möjlighet att träffa avtal om att tvist om arrendet skall handläggas av rådhusrätten i B. Betydande besparingar i fråga om rättegångskostnader skulle på det sättet kunna vinnas.

Regeln om fastighetsforum har gammal hävd och för den talar också i allmänhet starka praktiska skäl. Blir det fråga om syn

av rätten eller förhör med många vittnen är domstolen i orten i regel bäst lämpad att handlägga rättegången. Men eftersom det är sannolikt att stora besparingar i många fall står att vinna genom en viss liberalisering av forumregeln vid arrendetvister, vill utredningen för sin del inte motsätta sig en reform i antydd riktning.

Eftersom frågan möjligen kan vara aktuell också för andra slag av mål, som nu lyder under fastighetsforum eller andra specialfora, och då de praktiska konsekvenserna kan behöva ytterligare belysas, gör utredningen inget förslag till lagändring. Utredningen föreslår i stället att frågan överlämnas till domstolskommittén eller i annat därför lämpat sammanhang upptages till fortsatt behandling.

Återställande av försutten klandertid (13 § första stycket fjärde punkten)

Arrendelagens system av ansvarsregler förutsätter för att fungera att en lagakraftvunnen syn i princip inte får rubbas. Skälen härför är i stort sett desamma som talar för att en lagakraftvunnen dom i allmänhet inte kan ändras. Men av samma anledning som en dylik dom under exceptionella omständigheter kan ändras (exv. genom extraordinära rättsmedel), kan skäl åberopas för att så bör kunna ske också med en lagakraftvunnen syn. F. n. är dock detta inte möjligt.

Det kan inträffa att synemännen av glömska eller bristande kunskap underlåter att syna en avsides liggande äga eller byggnad eller annan fastighetsdel. I regel utvisar ej synehandlingen varje detalj som synats utan upptager endast sådant som befunnits bristfälligt. Det förutsättes då att allt som inte föranlett anmärkning av synemännen befunnits vara utan brist, oavsett om det blivit omnämnt i synehandlingen eller ej. Att en fastighetsdetalj inte omnämnts innebär sålunda i regel att den vid synen befunnits bristfri (jfr ovan vid 12 § not 1). Men det kan naturligtvis också ha sin förklaring i att den vid synen blivit förbigången. Om

nu någon av parterna efter klandertidens utgång genom besked från någon av synemännen eller på annat sätt får kännedom om ett sådant fel eller ofullständighet hos synen, har man på sina håll förmenat, att synen i en sådan situation borde få klandras. Man har också nämnt sådana situationer, där syneman varit medvetet partisk eller där annat grovt fel begåtts vid synen och detta först efter klandertiden blivit känt för parten.

En reform på detta område skulle närmast innebära att man i fråga om arrendesyner införde samma möjligheter till rättelse genom extraordinära rättsmedel som i fråga om domar och vissa beslut föreligger enligt rättegångsbalkens regler om resning och besvär över domvilla.

Onekligen talar starka billighetsskäl för att det i nu nämnda och andra liknande situationer skall vara möjligt att klandra synen, trots att klandertiden utgått. Å andra sidan kan en sådan reform rubba tilltron till lagakraftvunna syner. Man skulle aldrig vara riktigt säker på att inte en för länge sedan lagakraftvunnen syn skulle kunna rivas upp. Därtill kommer att ett fel för att få föranleda omprövning av synen bör vara av betydelse för bristberäkningen. Om värderingen blivit för hög eller för låg, framgår detta i allmänhet oberoende av om käranden eller domstolen känt till det vid synen begångna felet. Det bristbelopp som domstolen åsätter en viss fastighetsdetalj röner naturligtvis ingen inverkan av om samma detalj av synemännen blivit bortglömd eller – såsom varande utan brist – inte föranlett anteckning i synehandlingen. Domstolens värdering är ju helt oberoende av synemännens. Genom att klandertiden dessutom är så lång som tre månader, får parterna anses ha fullt tillräckliga möjligheter att granska synehandlingen och jämföra den med arrendeställets skick. Om ett bristfälligt hus eller skifte blivit bortglömt vid synen, erfordras ju inte någon mera omfattande jämförelse mellan synehandlingen och arrendestället för att förhållandet skall uppdragas. Skulle synemännen ha förfarit på sådant sätt, att synen ej »hållits på sätt

och inom den tid 11 § bestämmer», föreligger ingen syn i lagens mening och förrättningen behöver därför inte överklagas för att undanröjas. Den är i sig själv ogiltig. Och är synehandlingen formellt felaktig – t. ex. genom att inte vara undertecknad av alla synemännen eller sakna föreskriven klanderhänvisning – torde klandertiden inte börja löpa, förrän ofullständigheten blivit avhjälpt av synemännen.¹

Med visst fog kan sålunda sägas, att det här ej föreligger samma behov av extraordinära rättsmedel som inom den egentliga rättsskipningen. Utredningens förslag om anslutningsklander och återförvisning av syn till synemännen kan också väntas minska detta behov.

Det finns emellertid en annan typ av situationer, där det skulle kunna ifrågasättas att medge klander av lagakraftvunna syner. Därvid åsyftas exv. sådana fall, där den som vill klandra – eller hans ombud – avlider eller blir allvarligt sjuk just då klandertiden utgår eller han eljest av någon oförutsedd händelse, varöver han inte råder, hindras att anföra klander i rätt tid. Man kan här också tänka på sådana fall, där stämningensansökningen till följd av ett ej påräkneligt avbrott i kommunikationerna inte i rätt tid kommer domstolen till handa. Gemensamt för exemplen är att den missbelåtna parten till följd av *laga förfall* varit hindrad att klandra i rätt tid. Möjlighet att åberopa laga förfall såsom grund för klandertidens förlängande torde f. n. saknas. Visserligen innehåller § 19 regeringsformen bestämmelser om Kungl. Maj:ts befogenhet »att bryta dom åter, som vunnit laga kraft, eller återställa laga tid som försuten är». Härtill ansluter sig 58 kap. 11 och 12 §§ rättegångsbalken som tillerkänner högsta domstolen samma befogenhet för den som »försuttit laga tid för fullföljande av talan mot dom eller beslut». Det kräves att för underlåtenheten förelåg »laga förfall, som han icke kunde i rätt tid anmäla». – En le-

¹ Skarstedt m. fl., 1946, s. 114; jfr NJA 1916 s. 576.

gal definition på laga förfall finns i 32 kap. 8 § RB.

I Gärdes m. fl. kommentar (s. 862) till RB sägs att 58 kap. 11 § RB avser sådana laga tider, som är utsatta i lag och skall iakttagas omedelbart på grund av lagen. Häremot strider dock högsta domstolens praxis vid behandlingen av dylika ärenden. Denna har tillämpats så att dispens lämnats från processuella men ej andra frister.²

Dispens har sålunda ej lämnats från frister för klander av konkursförvaltares utdelningsförslag (NJA 1950 s. 19) eller för testamentsbevakning (NJA 1927 s. 446). Det kan därför antagas att laga förfall i samband med klander av arrendesyn inte skulle tillmätas beaktande.

Mot tanken att i samband med syn införa möjlighet att vid laga förfall för part återställa försutten klandertid kan givetvis invändas att man härigenom inför ett moment av rättsosäkerhet i parternas förhållande. Härtill kan dock svaras att motsvarande möjlighet (och därtill mera omfattande) sedan gammalt funnits beträffande lagakraftvunna domar. Då det finns anledning att i förevarande avseende jämställa syner med domar, anser utredningen att införandet av möjlighet att i händelse av laga förfall återställa försutten klandertid knappast möter några principiella betänkligheter men däremot tillgodoser ett rättsäkerhetsintresse.

Anslutningsklander (13 § andra stycket)

Det ligger i sakens natur att det sällan händer att både jordägaren och arrendatorn är helt nöjda med en syn. Likväl är rättegångar om klander förhållandevis ovanliga. Ofta är läget det att den ena parten avstår från att klandra huvudsakligen därför att han vet att inte heller den andra parten kommer att klandra. Eftersom sådan vetskap inte alltid föreligger (klandertiderna behövs ju ej alltid sammanfalla), kan klanderrättegångar komma till stånd endast »för säkerhets skull». De processuella reglerna är då sådana att synen inte alltid kan bli allsidigt prövad, vilket utredningen finner otillfredsställande.

Antag att en tillträdesyn utvisar brister för 25 000 kronor. Jordägaren klandrar synen och gör gällande att arrendestället var bristfritt. Det antages vidare att arrendatorns klandertid löpt ut när jordägaren väcker sin talan. Arrendatorn anser att bristerna borde vara 50 000 kronor, men ett yrkande om högre bristbelopp än 25 000 kronor torde inte kunna upptagas till prövning utan stämning. Men för sådan är tiden redan ute. Arrendatorn får således nöja sig med att yrka fastställelse av synen. En förutseende part ser sig i detta läge ofta föranlåten att väcka klander trots att han skulle avstått därifrån om han vetat att den andra parten avstått.

Exemplet varierar nu så att jordägaren i stämningen påstår att tillträdesbristen skall vara 10 000 kronor i stället för 25 000. Grunden är att synemännen beträffande huset A tillämpat slitningsprincipen utan stöd av arrendekontraktet. Under rättegången men före huvudförhandlingen i underrätten utvidgar jordägaren sin talan och påstår att även huset B med en åsatt brist av 10 000 kronor av samma skäl som huset A skall anses som bristfritt. Eftersom det nya yrkandet stöder sig på väsentligen samma grund och framställs före huvudförhandlingen, får detta anses vara en tillåten ändring av kändens talan (13 kap. 3 § RB).³

En fråga av stor praktisk betydelse är i vad mån även svaranden-arrendatorn, som antages ha förlorat sin rätt att själv genom stämning väcka talan, har samma möjlighet att i rättegången föra in nya poster. Då ett sådant yrkande från svarandens sida från processrättslig synpunkt synes kunna jämföras med ett kvittningsyrkande, torde något hinder däremot ej föreligga. Dock kan svaranden i bästa fall inte heller på detta sätt i rättegången uppnå mer än att kändens talan ogillas. Svaranden har således inte någon motsvarighet till den rätt som finns för kändanden att dra in nya syne-

² Malmgren m. fl., Sveriges grundlagar, 1966, s. 28, jfr rättsfall i lageditionen under 58 kap. 11 § RB.

³ Jfr NJA 1962 C 628, 1965 C 898.

poster i målet. Domstolen torde alltså vara förhindrad att i domslutet bestämma den sammanlagda tillträdesbristen till större belopp än vad som upptagits i synen. Skulle motsatsen gälla, skulle jordägaren-käranden genom den av honom påbörjade rättegången komma i ett sämre läge än om någon klandertalan aldrig hade väckts.

Det torde vara situationer av detta slag som föranlett *Sveriges jordägareförbund* att i sitt yttrande till utredningen framhålla att, om det förhåller sig så att motparten i en klanderrättegång inte har rätt att framföra självständiga yrkanden om rättelse av uppskattningar, som ej berörs av käromålet, borde lagen kompletteras med en bestämmelse om anslutningsklander.

En annan och besläktad följd av systemet med ej sammanfallande klandertider är att det förekommer att den part, vars klandertid utlöper sist, försöker utnyttja detta till egen fördel genom att göra en klandertalan beroende av villkor eller förmåner från motpartens sida.

Enligt utredningens uppfattning är det, utan att syftet med den nuvarande preklusionsregeln överges, möjligt och lämpligt att ge bestämmelsen en mindre kategorisk utformning än den f. n. har. Man skulle därigenom å ena sidan öka möjligheterna att nå ett materiellt riktigt resultat och å andra sidan hindra tillkomsten av onödiga rättegångar. Ett enkelt sätt att ordna saken är att efter förebild av RB:s anslutningsvad (50 kap. 2 §) införa rätt till anslutningsklander för den part som inte begagnat sig av sin rätt att klandra inom den ordinarie klandertiden. Även anslutningsklander bör väckas genom stämning.

Tiden för anslutningsklandrets väckande synes lämpligen kunna bestämmas till två veckor efter det den först klandrande partens klanderfrist utgått. Rätten till anslutningsklander har i förslaget gjorts beroende av att motparten klandrat. Är synen en gemensam av- och tillträdessyn får sålunda ej arrendatorn A anslutningsklandra enbart därför att arrendatorn B klandrat i rätt tid. Och om jordägaren väckt anslutningsklander i anledning av B:s klander, ger detta ej A

någon motsvarande rätt. A:s rätt påverkas nämligen ej av utgången av rättegången mellan B och jordägaren.

Med den föreslagna bestämmelsens syfte torde få anses bäst överensstämmande att anslutningsklandret förfaller om huvudklandret återkallas eller av annan orsak förfaller.

Återförvisning av syn (13 § tredje stycket)

Vid syn tillgår vanligen så att parterna visar synemännen vad som skall synas. Någon mera ingående undersökning om vad som rätteligen hör eller inte hör till arrendestället blir det i regel ej tillfälle till. Synemännen tvingas i praktiken att lita på parternas uppgifter.

Detta kan naturligtvis ibland medföra att delar av arrendestället aldrig blir synade liksom att synen kan komma att omfatta sådant som ej hör dit. Om fel av sådan art framkommer under en klanderrättegång skulle enklaste sättet att få rättelse i regel vara att återförvisa synen till synemännen för fortsatt syn. Denna möjlighet står emellertid f. n. ej öppen.⁴ Ej heller kan det f. n. anses åligga synemännen som skyldighet att tillhandagå domstolen med förklaring eller yttrande. Domstolen måste då själv värdera bristerna. Den bevisning som därvid utnyttjas är vanligen vittnesförhör med synemännen och/eller syn på platsen av domstolen («häradsyn»). I stora eller komplicerade rättegångar är detta förfarande ofta oundvikligt, men i många fall skulle det vara betydligt enklare och dessutom fullt tillräckligt, om synen kunde återförvisas till synemännen för fortsatt handläggning. Några vådor från rättssäkerhetssynpunkt kan knappast uppkomma därav. Domstolen bör ges möjlighet att välja mellan att definitivt skilja målet ifrån sig (återförvisning) eller att utnyttja synemännen för den fortsatta utredningen vid domstolen (inhämta yttrande). Domstolen bör – i varje fall vid återförvisning – alltid utsätta en frist inom vilken den fortsatta synen skall vara av-

⁴ Bekräftas även av NJA 1917 s. 221.

slutad. Jfr förslaget till 11 § fjärde stycket. I övrigt kommer för dylik syn att gälla samma regler som för vanlig arrendesyn. Sker ej återförvisning till synemännen utan utnyttjas dessa endast för att avge yttrande, får rättegångsbalkens bestämmelser om bevisning genom sakkunnig (40 kap.) anses gälla. Detta innebär bl. a. att synemännens kostnader behandlas som rättegångskostnad.

Synekländer till skiljedom (13 § fjärde stycket)

10 § andra stycket andra och tredje punkterna gällande arrendelag uttalar att, om särskild överenskommelse om arrendeställets skick ej träffats (och syn i anledning därav skall hållas), det ej är giltigt parterna emellan att avtala att ifråga om tid och sätt för fullföljd av talan mot syn annan ordning skall gälla än vad i 11–13 §§ sägs. Betyder då detta att också en överenskommelse mellan parterna att kländer av syn i stället för att gå till domstol skall prövas av skiljemän (enligt 1929 års lag) är ogiltig? 10 § utesluter ej en tolkning som besvarar frågan med ja. Emellertid finns i 43 § arrendelagen en bestämmelse som anger vissa situationer som faller utanför skiljemannakompetensen. Den viktigaste gäller arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta. Däremot nämns i 43 § inte kländer av syn. 43 § framstår såvitt angår jordbruksarrende som en uttömmande beskrivning av begränsningen i skiljemannakompetensen.

Spörsmålet om giltigheten av ett avtal om skiljemannaprövning av syneklander behandlades i rättsfallet *NJA 1949 s. 556*. Alla tre instanserna fann att syneklandret borde prövas genom skiljedom. Tre av högsta domstolens ledamöter ansåg att 43 § arrendelagen uttömmande angav begränsningarna i fråga om skiljemannaprövning. En fjärde ledamot anslöt sig till majoriteten med en något avvikande motivering. Den femte ledamoten ansåg att skiljemännen saknade kompetens i förevarande fall.

Efter 1949 års rättsfall får lagens inne-

börd på denna punkt anses vara klarlagd. Arrendelagsutredningen saknar för sin del anledning att föreslå någon ändring härvidlag. Det är emellertid angeläget att den gällande rättens innehåll på denna punkt omedelbart kan utläsas ur lagtexten. Utredningen föreslår därför det förtydligande som framgår av fjärde stycket i den nya 13 §. Den nya bestämmelsen kan, om den ses isolerad, med hänsyn till innehållet i 27 § första stycket skiljemannalagen förefalla överflödigt men får med hänsyn till den tvingande bestämmelsen i förslagets 10 § sista stycket anses försvara sin plats.

14 §

Jordägarens ansvar för bostädernas tillträdesskick (14 § första stycket)

Den rådande jordbrukspolitiken präglas av en liberalisering i riktning mot ökad avtalsfrihet och ett ökat utrymme för företagsekonomiska synpunkter. Det har i enlighet därmed ansetts ligga utanför lagstiftningens eller i varje fall arrendelagstiftningens uppgifter att föreskriva att arrendeställena skall motsvara någon viss *minimistandard*. En annan sak är att *förändringar* i skicket kan föranleda betalningsanspråk parterna emellan. Ett undantag från nyssnämnda huvudregel har emellertid ansetts föreligga i fråga om arrendatorns bostad och andra bostäder som skall ingå i arrendet. Undantaget har motiverats tidigare (s. 298).

Utredningen anser sålunda att, om arrendet skall omfatta också *bostad* för arrendatorn eller personer som är anställda i hans tjänst i och för jordbruket, jordägaren oberoende av vad avtalet i detta fall kan innehålla har skyldighet att svara för att bostäderna vid arrendatorns tillträde åtminstone motsvarar det skick som hälsovårdsstadgan föreskriver. Det kan synas opraktiskt att det inte skall vara giltigt att bestämma att arrendatorn mottager arrendestället i befintligt skick och, mot att han betalar ett lågt arrende, själv svarar för upprustningen av bostäderna. Utredningen har emellertid

ansett att det då föreligger en viss risk *antinogen* att de erforderliga reparationerna inte blir av *eller* att arrendatorn – om han lämnar arrendestället efter en eller ett par femårsperioder – inte blir gottgjord för sina investeringar.

Förslaget hindrar inte att jordägaren med arrendatorn träffar ett avtal om att arrendatorn mot särskild ersättning skall åtaga sig att utföra de reparationer och andra byggnadsarbeten som kan ifrågakomma. Men då garanteras arrendatorn (genom 9 kap. 2 § NyaJB) alltid att få betalt efter gängse pris i orten för det arbete som arrendatorn utfört på jordägarens fastighet. Vidare hänvisas till sista styckets dispensregel.

Det har ej ansetts erforderligt att i lagtexten särskilt uttala att bestämmelsen endast avser sådana bostäder som erfordras för arrendeställets egenskap av jordbruksegendom. Bostäder som huvudsakligen används exv. för uthyrning till sommargäster faller således utanför bestämmelsen.

I 14 § första stycket nuvarande arrendelag finns bestämmelser om vissa rättsföljder av att jordägaren underlåter att utföra ett utlovat förbättringsarbete. Bestämmelserna får anses knappast ha någon självständig uppgift att fylla i en ny arrendelag. Av allmänna regler följer att om jordägaren lovat att bygga och sedan inte gör det, arrendatorn har full rätt till skadestånd för all den förlust han därigenom lider. Bestämmelsen i 14 § första stycket kan också antagas ha den effekten att den minskar jordägarnas benägenhet att göra frivilliga åtaganden om standardhöjningar på arrendeställena. Utredningen anser därför att bestämmelsen bör utgå ur lagen. Jfr vad nedan sägs om 14 § tredje stycket i förslaget.

Bostädernas lagenliga tillträdesskick fastställs vid syn (14 § andra stycket)

Den ordning som utredningen föreslår för att säkerställa en viss minimistandard för arrendeställets bostäder har lånat drag från

vad som f. n. gäller *dels* för arbetarbostäder (vid alla typer av jordbruksarrende; 14 § st. 3 AL), *dels* för nödiga byggnader och då särskilt bostäder vid sociala arrenden (59 §, 60 § st. 1 AL). Den tekniska utformningen av de föreslagna bestämmelserna överensstämmer i väsentliga delar med innehållet i den senare gruppen av bestämmelser. Tillträdessynen blir således av konstitutiv betydelse. Tillämpningsområdet är däremot olika. De sociala arrendebestämmelserna gäller nödiga byggnader överhuvudtaget. De föreslagna bestämmelserna om visst skick vid tillträdet gäller däremot endast om *bostäder*, men drabbar å andra sidan *alla* jordbruksarrenden, där en bostad ingår i upplåtelsen.

Föreskriver kontraktet att en på arrendestället befintlig arrendators- eller lantarbetarbostad ej skall ingå i upplåtelsen men är det vid avtalets tillkomst förutsatt att bostaden skall användas för sitt ändamål eller har arrendatorn eller lantarbetaren ingen annan bostad, kan det finnas anledning att betrakta ett sådant arrangemang som ett försök att kringgå föreskriften om bostädernas laggilla skick. Kontraktetsbestämmelsen i fråga är då utan verkan.

Hittills har synemännen vid andra arrenden än de sociala endast haft att uttala sig om arrendeställets skick. Befogenhet att göra förelägganden har funnits endast vid sociala arrenden. Med förslaget *utvidgas* befogenheten att göra förelägganden till alla slag av jordbruksarrenden men *inskränkes* till att endast avse bostäder. Förslaget har inte någon direkt motsvarighet i den gällande sociala arrendelagens bestämmelse (60 § st. 2) om att jordägaren även *under arrendetiden* efter särskild syn kan erhålla föreläggande att sätta bostadshus eller andra hus i stånd. Här ersätts den gällande bestämmelsen med förslagets föreskrifter (i 15 §) om byggnadsskyldighet för jordägaren efter prövning av lantbruksnämnden.

Eftersom effekten av bestämmelsen i sista hand är helt beroende av synemännens beslut, är det angeläget att de ej underlåter att ge föreläggande när de påträffar arrende-

ställen med undermåliga bostäder. Om synemännen är tveksamma huruvida en bostad kan godtas eller inte, kan de för vägledning begära att få del av hälsovårdsnämndens mening. Sådant utlåtande får nämnden anses vara skyldig att tillhandahålla.¹ Ofta kan det vara praktiskt att begära sådant utlåtande i så god tid att det föreligger tillgängligt när synen äger rum.

Ett bostadshus kan vara behäftat med brister som inte kommer i konflikt med hälsovårdsstadgan. Dessa skall synemännen anteckna på vanligt sätt. Botar arrendatorn bristerna får han ersättning därför vid nästa avräkning.

Förslaget innehåller inte någon direkt motsvarighet till föreskriften i 60 § första stycket arrendelagen att synemännen skall bestämma vad som är att anse som nödiga hus. Den nya bestämmelsens praktiska betydelse torde emellertid inte förringas därav. Saknas vid tillträdessynen ett hus som enligt kontraktet skall finnas eller är befintliga bostadsutrymmen med hänsyn till förhållandena vid avtalets tillkomst uppenbarligen för små för arrendatorns behov, är detta en brist på arrendestället och kommer då att föranleda samma påföljder som exv. felaktigheter på befintliga hus.

Arrendatorns rätt till ersättning (14 § tredje stycket)

Bestämmelsen har sakliga motsvarigheter dels i 14 § första stycket, dels i 59 § andra stycket arrendelagen.

Underlåter jordägaren att efterkomma ett föreläggande att bygga eller reparera, ges inte i arrendelagen någon möjlighet för arrendatorn att framtvinga verkställighet. Den väg som både lagen och förslaget i första hand anvisar är att den ger arrendatorn rätt att själv bygga och »i mån av arbetets utförande» av jordägaren få ersättning därför ävensom för sina förluster i övrigt. Man har räknat med att detta i allmänhet skall utgöra ett tillräckligt tryck på jordägaren för att föreläggandet skall efterkommas.

Rätten för arrendatorn att själv bygga eller reparera och att av jordägaren få ersättning för kostnaden gäller givetvis både när jordägaren inte gör någonting alls och när hans åtgärder är otillräckliga. Om ett föreläggande givits har arrendatorn rätt att kräva att arrendestället i de delar som föreläggandet avser blir försatt i bristfritt skick.

Vare sig jordägaren bygger eller ej, har vardera parten rätt att påkalla *särskild syn* för att få bevisning om vad som utförts (14 § st. 2, 15 §, 59 § st. 4). Det möter dock inget hinder att föra fri bevisning om samma sak.

Anmärkningsvärt är att om arrendatorn på eget initiativ utfört en täckdikning eller annan förbättring, som enligt 17 § arrendelagen – omdelbart eller senare – ger arrendatorn rätt till ersättning, lagen för detta fall inte ger någon möjlighet att genom särskild syn fastställa den nya anläggningens skick. Eftersom ersättning för av arrendatorn utförda fristående förbättringar i framtiden ej i något fall skall utgå förrän i samband med nästa avräkning, bortfaller dock för dessa situationer behovet av särskild syn.

Den särskilda bestämmelsen (i 14 § st. 1 AL) för fall då jordägaren åtager sig att bygga har utredningen ovan (s. 336) funnit vara överflödiga. Den därtill anslutande bestämmelsen om särskild syn erfordras då ej längre för detta syfte. När det gäller särskild syn beträffande arbetarbostad har som framgått av motiveringen till andra stycket den nya lagens minimikrav i fråga om skicket knutits till tillträdet och tillträdessynen. Erfordras därefter byggnadsarbeten exv. beträffande arbetarbostad är det knappast ändamålsenligt att ha en speciell ordning för denna kategori av byggnader. De bör i stället utan våda för någons rätt kunna behandlas enligt samma normer som andra under arrendetiden uppkommande byggnadsfrågor (se 15 och 16 §§ i förslaget).

¹Jfr 2 § hälsovårdsstadgan och SOU 1964:27 s. 188.

Med utredningens förslag kommer vid permanenta arrenden syn och avräkning att företagas på regelbundet återkommande tider, i regel vart tionde år. De godsförvaltningar som redan nu företar syn och avräkning vart femte år kommer sannolikt att fortsätta därmed. Detta minskar behovet av att hålla särskild syn.

Det är antagligt att de situationer för vilka lagen f. n. anvisar särskild syn redan nu i stor utsträckning klaras upp genom överenskommelser eller besiktningar utanför lagens ram av en eller flera sakkunniga. Då anledning saknas att inte godtaga en sådan ordning, som för parterna är både enklare och billigare än syn i lagens mening, och den nya lagen förutsätter tätare syner i övrigt, anser utredningen att institutet särskild syn kan undvaras i den nya lagen. Denna innehåller därför inga bestämmelser därom.

Inträffar ett sådant fall då man hittills hållit särskild syn, hänvisas parterna att i första hand träffa överenskommelse. Kan sådan ej åstadkommas kan saken hänskjutas till skiljemän. Innefattar deras uppdrag att handlägga frågan enligt skiljemannalagen, kan det sakliga avgörandet i princip inte överklagas. Men parterna kan också förbehålla sig rätt att föra saken vidare till domstol.

Dispensrätt (14 § fjärde stycket)

Från den sociala arrendelagens föreskrifter om viss minimistandard för arrendeställets hus och om byggnadsskyldighet för jordägaren kan i likhet med övriga sociala bestämmelser under »särskilda omständigheter» dispens lämnas av arrendenämnden. Exempel på dispensskäl lämnas i 68 § första stycket andra punkten. Reglerna i 14 § tredje stycket arrendelagen om jordägarens byggnadsskyldighet i fråga om arbetarbostad är också tvingande. Från de senare kan dock ej ges dispens.

Utredningen föreslår att den sociala arrendelagens ordning tas till utgångspunkt vid regleringen av förevarande situation.

Detta kommer att innebära att undantag i särskilda fall skall kunna medges av arrendenämnden, om denna finner bärande skäl därtill.

Byggnadsskyldighet

15 §

Jordägarens byggnadsskyldighet under arrendetiden (15 § första stycket första punkten)

Paragrafen reglerar jordägarens byggnadsskyldighet under arrendetiden. Tidigare har under 10 § lämnats en redogörelse för gällande rätt (s. 275) och för de huvudsakligaste motiven (s. 299) till här föreslagna bestämmelser.

Brinner byggnaderna på ett arrendeställe, ger den nuvarande lagen arrendatorn rätt att kräva att jordägaren uppför nya hus. Är det ett vanligt eller publikt arrende befrias jordägaren från byggnadsskyldigheten, om husen utan olägenhet kan undvaras (15 § p. 1 AL). Motsvarande reservation gäller inte om ett nödigt hus på ett socialt arrendeställe brinner (60 § st. 2 AL). Bestämmelsen (i 15 § AL) är dispositiv vid vanliga arrenden.

Är arrendet socialt omfattar jordägarens byggnadsskyldighet inte bara vådeltsfallet utan överhuvudtaget ny- och ombyggnad (samt »större reparationer») som inte föranleds av arrendatorns vållande. Bortsett från den möjlighet till befrielse som alltså i några fall föreligger, om byggnaden utan olägenhet kan undvaras, måste jordägaren bygga nytt, även om endast en mindre del av arrendetiden återstår eller om arrendestället är så litet att jordbruksdriften inte är lönande och snart kommer att nedläggas.

Med tanke på den mycket omfattande nedläggning av bruksenheter som – i överensstämmelse med den rådande jordbrukspolitiken – nu försiggår är en sådan ovillkorlig lagbestämmelse ej ändamålsenlig. De gällande bestämmelserna om byggnadsskyldighet torde också mer än några andra ha medverkat till att arrendegårdar – stora såväl som små – försvunnit som självstän-

diga brukningsenheter och att nya upplåtelse av gårdsarrenden varit förhållandevis fåtaliga.

En annan och på sitt sätt lika stor olägenhet med den nuvarande lagen är att den – bortsett från vådeldsfallet – vid de vanliga arrendena lämnar den betydelsefulla byggnadsskyldigheten helt olöst. Att detta i praktiken ofta har drabbat arrendatorerna hårt har tidigare (s. 282) framhållits.

Slutligen framstår det också som en brist – både vid sociala och andra arrenden – att lagen inte alls reglerar byggnadsskyldigheten för sådana anordningar som täckdikningar o. dyl., när de är förbrukade.

I förslagets 15 § har utredningen försökt att sammanfatta sin plan för en generell och tidsenlig lösning av de byggnadsfrågor som kan bli aktuella under arrendetiden. (Kravet på visst tillträdeskick har behandlats i 14 §.) De föreslagna reglerna skall gälla för alla slag av jordbruksarrende. De är inte begränsade endast till byggnader utan kan även avse täckdikningar och andra ledningar och installationer som ej utgör del av en byggnad. Däremot har tanken varit att sådana tämligen snabbt uttjänta ting som *hågnader* inte skall omfattas av jordägarens byggnadsskyldighet. Denna har beskrivits så, att den endast omfattar sådana delar av arrendestället, »vars fullständiga iståndsättande vanligen icke omfattas av fastighetsunderhållet». Uttryckssättet ansluter sig till föreskriften i 10 § att det åligger arrendatorn att underhålla arrendestället. Vad som därmed åsyftas är (i båda lagrummen) det »löpande» underhållet.

Det torde vara uppenbart att även med en utförlig lagtext det kommer att förekomma gränsfall som kan föranleda tveksamhet. Dock är det antagligt att lagtextförslaget skall ge mindre anledning till ovisshet än den nuvarande lagen, där gränsen för vad arrendatorn eller jordägaren skall göra både vid sociala och vanliga arrenden får sägas vara tämligen ovisst. Inte heller är det lämpligt att göra lagtexten mycket utförligare än som skett i förslaget. Man riskerar då att låsa sig vid diverse detaljer som inte passar för framtiden, då kanske ut-

rustningen är en helt annan.

Uttrycken *nybyggnad* och *ombyggnad* har inom *byggnadslagstiftningen* och den praxis som i anslutning till den framkommit erhållit en relativt fast innebörd. Givetvis vore det lämpligt om man kunde anknyta till detta regelsystem. Till en början är att märka att byggnadslagstiftningen behandlar »nybyggnad» och »ombyggnad» på samma sätt (75 § byggnadsstadgan). I de fall där skyldighet föreligger att söka byggnadslov, innan ett byggnadsarbete igångsättes, gäller sådan skyldighet bl. a. för nybyggnad (och ombyggnad). Oavsett om ett visst byggnadsarbete är att rubricera som nybyggnad (ombyggnad) eller ej, krävs dessutom byggnadslov för »sådan till nybyggnad ej hänförlig ändring av en byggnad, som berör konstruktion av dess bärande delar eller av eldstäder, rök- eller ventilationskanaler eller som avsevärt påverkar dess planlösning eller yttre utseende» (54 § 1 mom. 2 st. byggnadsstadgan).

En lämplig lösning synes vara att, när det gäller arrendeställets hus, anknyta till denna gränsdragning och således utgå från att arrendatorn – om han inte varit försumlig i vad som i övrigt åligger honom – ej skall behöva vidta sådana arbeten som enligt vad nyss sagts kräver byggnadslov (därest skyldighet att söka sådant förelegat). Skall då detta också betyda att jordägaren inte skall behöva göra mera än sådant som skulle kräva byggnadslov? Om frågan besvarades med ja skulle det visserligen underlätta bestämmelsernas praktiska tillämpning, men utredningen tror att det för att undvika stötande konsekvenser är ofrånkomligt att jordägaren får svara även för ytterligare en del arbeten. Byggnadslovsskyldigheten blir således en maximigräns för vad arrendatorn skall behöva göra men ingen minimigräns för vad som åvilar jordägaren.¹ Nedan görs ett försök att konkret tillämpa det sagda på några i arrendesammanhang särskilt betydelsefulla fastighetsdelar.

¹ Det förhållandet att byggnadslov i allmänhet ej erfordras för jordbrukets byggnader saknar betydelse för det här gjorda principresonemanget.

Akerjorden. Här torde som regel alla försämringar av tillträdesskicket komma att hänföras till underhållsbrister och således komma att belasta arrendatorn.

Täckdiken och andra anordningar för bortförande av vatten eller för bevattning. Arrendatorn skall tillse att det system och de anordningar som han mottagit hela tiden fungerar. Han skall i enlighet med vanligt bruk hålla uppsikt över att täckdikningsögonen hålls öppna och att tillfälliga stoppar lagas. Skadade delar till pumpar o. dyl. skall utbytas eller repareras av arrendatorn. Visar sig anläggningen vara så föråldrad och sliten att nyanläggning framstår som mera rationellt än reparationer, övergår ansvaret på jordägaren. *Exempel:* En av ålder söndervittrad täckdikning, en av rost förstörd vattenledning (den är således ej endast trasig på ett eller annat särskilt utsatt ställe), en pumpanläggning har tjänat ut och en ny framstår som det enda rationella. Även broar, ledningar för elektricitet och liknande skall arrendatorn vårda och underhålla på sätt som är vanligt i dagens jordbruk. Bedöms anläggningen trots normal vård och skötsel som helt uttjänt och i behov av utbyte går ansvaret över på jordägaren.

Bostadshus och ekonomibyggnader. Till löpande underhåll hänföres sedan gammalt utbyte av trasiga tegelpannor, fönsterrutor o. dyl. Även ommålning, rödfärgning, tjärstrykning, invändig målning och tapetsering räknas allmänt som underhåll. Detsamma gäller om utbyte av taktäckningsmaterial eller utvändigt väggbeklädnad.²

Betyder då detta att arrendatorn när han fullgör sin underhållsskyldighet måste använda *samma material* som tidigare använts? Utredningen besvarar för sin del frågan så att arrendatorn är försvarad, om han vid sina reparationer använt material som är lika effektivt som det gamla. Skyldigheten att hålla arrendestället vid like får anses innebära att jordägaren skall ha rätt att återfå sin egendom i värdemässigt sett samma skick. Vill jordägaren däremot t. ex. av pietetsskäl att husen skall bevaras i ursprung-

ligt skick, exv. i fråga om taktäckning och väggbeklädnad, bör det ske genom särskilt förbehåll i kontraktet. I rättsfallet *SvJT 1955 rf s. 7* ansågs att jordägaren efter brand på arrendestället inte var skyldig att återuppföra likadana hus som funnits före branden. (Med hänsyn till att de nya husen tvingade arrendatorn till omläggning av driften, befinns han dock ha rätt till uppsägning och skadestånd.) På samma sätt som jordägaren får anses ha rätt att tillgodogöra sig tekniska framsteg i en situation som den nämnda, bör också arrendatorn ha sådan rätt vid fullgörandet av sin underhållsskyldighet.

Till det löpande underhållet får också hänföras utbyte av stuprör och hängrännor eller takplåt. Är däremot själva stommen i byggnaden skadad så att takstolar, bjälkar, bärande väggar, eller andra för byggnadens konstruktion omedelbart väsentliga delar måste göras om och utbytas mot nya räknas detta normalt inte som löpande underhåll. Om arrendatorn på ett riktigt sätt fullgör sina skyldigheter behövs under nor-

² Det kan förefalla inkonsekvent att arrendatorn skall svara för omläggning av ett tegeltak men vara befriad från omläggning av ett täckdiknings-system. Emellertid föreligger här en principiell skillnad. Båda fastighetsdetaljerna har visserligen sin begränsade livslängd, och denna är i båda fallen svår att beräkna i förväg, i varje fall när anläggningen är ny. — När det gäller ett tegeltak eller annat yttertak kan emellertid en arrendator när han tillträder arrendestället i regel se hur mycket taket är slitet och hur lång tid som återstår innan det är dags att lägga på ett nytt eller, som man gör på sina håll, partiellt renovera takpannebeståndet. En dylik bedömning behöver inte ha någonting att göra med synebrister på taket (utom när slitningsprincipen tillämpas). Taket kan vara bristfritt i synhänseende, men arrendatorn kan ändå med relativt stor säkerhet säga sig att taket kan fungera i fem men ej tio år till. Är tegeltaket nytt när arrendatorn tillträder kan han säga sig att det sannolikt inte kommer att tarva någon omläggning under den närmaste arrendeperioden. Detta sagt mot bakgrunden av att längre arrendeperioder än tio år numera är ovanliga. En motsvarande bedömning kan arrendatorn normalt inte göra beträffande en täckdikning. Vare sig den är ny eller gammal går det i praktiken knappast att få en uppfattning om dess faktiska slitning och övriga beskaffenhet och ej heller om den sannolika återstående livslängden. — Vore det så att man till taktäckning vanligen begagnade material med mycket lång varaktighet (exv. koppar eller sten) skulle det sannolikt medföra ett annat bedömande av ansvarsfrågan.

mal avskrivningstid ej arbeten av nämnda art. När de förekommer har de vanligen sin grund i konstruktionsfel eller bristfälligt underhåll av tidigare brukare. En annan vanlig orsak till utbyte av bärande delar kan – trots ordentligt underhåll – vara hög ålder hos byggnaden. Mycket gamla och omoderna byggnader förekommer inom jordbruket i en utsträckning som saknar motsvarighet inom någon annan näring. Vilken orsaken till byggnadsbehovet än må vara är det dock otillfredsställande att den sittande arrendatorn skall kunna drabbas av kostnaden (med avdrag för ev. antecknad tillträdesbrist), och det ter sig mera naturligt att bristerna hänföres till ombyggnad än till underhåll.

Inte sällan är läget det att väggar eller takbjälkar i en ladugård är så angripna av röta att ny- eller ombyggnad framstår som den enda rationella utvägen. Har arrendatorn vållat skadan genom bristfällig ventilation eller underlåtenhet att hålla yttertaken täta, bör skadan i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga regler drabba honom. Det kan emellertid också tänkas att byggnadens ventilationsförhållanden redan från början varit otillfredsställande. Ny- (eller ombyggnads-)kostnaden bör då i enlighet med huvudregeln drabba jordägaren. Naturligtvis kan här svårbedömbara gränsfall förekomma. Detta utgör dock ej skäl att avvisa ett system som dock i det stora flertalet fall måste sägas leda till rimligare resultat än det nuvarande starkt hasardbetonade.

Nyss har sagts att kostnaden för utbyte av sönderrostade vattenledningar normalt bör falla på jordägaren. Denna ordning bör gälla, oavsett om ledningarna finns utomhus eller inomhus. Även *elektriska ledningar* brukar efter ett antal års förlopp ta slut i den meningen att fortsatta enstaka reparationer är ekonomiskt meningslösa och utbyte av hela ledningssystemet ter sig mest ändamålsenligt. Kostnaden härför bör drabba jordägaren. Detsamma bör gälla om omläggningen föranledes av ett föreläggande

från inspektionsmyndigheten eller eldistributören.

Om ett helt *värmeledningssystem* visar sig vara förbrukat kan inläggandet av ett nytt inte gärna jämföras med löpande underhåll. Det bör därför ej belasta arrendatorn. Vanligare än detta fall är dock att en viss del av värmeledningssystemet behöver bytas medan återstoden används ytterligare några år. Även här uppkommer ibland gränsfall. Om enstaka rördelar eller radiatorer måste bytas kan det ej gärna komma i fråga att rubricera det som ombyggnad. Detsamma bör gälla om sådana saker som exv. byte av expansionskärl eller separat varmvattenberedare, som båda får anses ha en relativt begränsad livslängd. Mera tveksam blir bedömningen när det gäller en värmeledningspanna. Med tanke på att byte av pannan representerar en relativt betydande del av hela anläggningen och att en ordentligt skött panna i regel torde ha en längre livslängd än genomsnittet för en arrendators besittningstid, ter det sig dock naturligt att anse byte av värmeledningspanna som jämförbart med sådant ombyggnadsarbete för vilket jordägaren bör svara.

Utredningen vill sammanfatta sin uppfattning i denna fråga med att framhålla att det karakteristiska för sådant underhåll – ofta kallat »det stora underhållet» – som omfattar ej blott rent tillfälliga småreparationer, är att det innebär »löpande» åtgärder som brukar vidtagas med någorlunda regelbundet återkommande mellanrum. De återkommande perioderna kan givetvis växla i längd för olika byggnadsdetaljer men det är vanligt att de återkommer med en viss periodicitet. Behovet av ingripande åtgärd skall således inte uppträda helt slumpartat. När en täckdikningsanläggning, en värmeledningspanna eller ett vattenledningssystem är söndervittrat eller nedrostat beror däremot av så många och i regel oberäknliga faktorer att man vanligen inte på förhand kan bestämma tidpunkten när ombyte bör ske.

Tillgänglig statistik synes utvisa att den tid som en arrendator i genomsnitt stannar på arrendestället utgör ca 15 år. Som en

allmän bedömningsnorm för här berörda tveksamma fall, dvs. ledningar och dylikt som ofta tar slut plötsligt till följd av osynligt eller svårbedömbart slitage, torde kunna användas den regeln att arbeten som vanligtvis och med normal skötsel inte återkommer oftare än vart femtonde år inte bör drabba arrendatorn.

Byggnadsskyldigheten skall endast avse meningsfyllda projekt. Lantbruksnämnden får avgöra (15 § första stycket andra— fjärde punkterna och andra stycket första— femte punkterna)

Fullgörandet av byggnadsskyldigheten har i förslaget ordnats så att det i första hand åligger jordägaren att bygga. Dröjer jordägaren därmed »oskäligt» länge, får arrendatorn själv bygga. När arrendatorn byggt färdigt inträder skyldighet för jordägaren att ersätta arrendatorn byggnadskostnaden, som dock ej får överstiga en i förväg fastställd ram. I dessa delar överensstämmer förslaget med vad som föreskrivs i arrendelagen beträffande jordägarens byggnadsskyldighet vid sociala arrenden (60 § st. 2) och vid andra arrenden i fråga om arbetarbostad (14 § st. 3), efter eldsvåda (15 §) och efter åtagande att bygga (14 § st. 1 och 2). Den enda skillnaden är att arrendelagen tillerkänner arrendatorn rätt till ersättning »i mån av arbetets utförande», medan förslaget gör rätten beroende av att arbetet *fullbordats*. Om arbetet avslutas men ej utförts på ett godtagbart sätt bör ersättning givetvis ej utgå. Om ett arbete skall godtagas eller ej kan många gånger inte avgöras förrän det blivit färdigt. Risk finns också med den gällande ordningen att jordägaren får betala för ett bygge som aldrig blir avslutat. På grund av den under senare år till förmån för bl. a. jordbruksarrendatorer utvidgade kreditgivningen torde arrendatorn i allmänhet inte behöva sakna erforderliga lånemöjligheter.

En betydelsefullare nyhet är att byggnadsskyldighetens fullgörande gjorts beroende av att den är företagsekonomiskt försvarlig. Syftet härmed är i första hand att förhindra

att jordägaren tvingas medverka till byggnadsföretag på gårdar, som är för små för att med nutida bedömning tjäna som underlag för jordbruk eller som av andra anledningar inom överskådlig tid kommer att upphöra som självständiga brukningsenheter. Är arrendegården bärkraftig kan man med den föreslagna metoden förhindra att byggnaderna blir större och dyrare än vad som från företagsekonomisk synpunkt kan försvaras. Det skall också vara möjligt att styra byggandet så att byggnadsbeståndet på en gård kan anpassas till framtida förändringar. Förslaget utesluter inte under alla förhållanden att byggnadsskyldigheten aktualiseras också på en liten gård. Detta kan tänkas om gården vid en realistisk bedömning av läget ser ut att ha förutsättningar att bilda kärnan i en framtida större enhet.

När kan då en ny- eller ombyggnad av ett arrendeställe anses företagsekonomiskt försvarlig? Om byggnadsfrågan aktualiseras mitt under en ordinär fem- eller tioårsperiod, torde förhållandena endast sällan vara sådana att det utgående arrendet är tillräckligt för att täcka ränta och avskrivningskostnad ens för den del av avskrivningstiden som belöper på den återstående arrendeperioden. Inte heller öppnar vare sig den gällande eller den föreslagna lagen någon möjlighet att tvinga arrendatorn att gå med på en höjning av arrendet för återstoden av arrendeperioden. Detta bör dock inte i och för sig utgöra något hinder mot den föreslagna ordningens genomförande. Vid den företagsekonomiska bedömningen bör man beakta förhållandena under den tid som byggnaden eller anläggningen med tanke på gängse avskrivningstid kommer att göra tjänst. Antag att prövningen ger till resultat att anläggningen i och för sig kan antagas göra tjänst under åtminstone fyrtio år. Det utgående arrendet är genom avtal bundet för 20 år framåt och för lågt för att täcka även nybyggnadskostnaden. Och är det vidare antagligt att arrendestället vid utgången av den tjuugoåriga avtalsperioden kommer att upphöra som självständig brukningsenhet, saknas uppenbarligen de företagsekonomiska kriterierna. — Är läget däremot det att den

löpande arrendeperioden utgår inom tre år och kan det antagas att arrendestället där- efter kommer att bestå, får man i stället inrikta uppmärksamheten på frågan, om arrendestället genom utarrendering eller eget bruk av jordägaren kan antagas lämna sådan avkastning att bygget bör komma till stånd. Det gäller här att med hjälp av den beräk- nade utvecklingen av priser på dels arren- den, dels jordbruksprodukter försöka göra sig en bild av den framtida utvecklingen.

Kalkyler av det slag som här antytts kom- mer i verkligheten att innefatta ett flertal svårberäknliga och delvis oberäknliga mo- ment. Detta är dock något som man aldrig kommer ifrån när det gäller framtidsprog- noser som omfattar en avsevärd tid. Svårig- heterna utgör därför inget skäl för att avstå från den föreslagna linjen.

Även om den av utredningen föreslagna ordningen i likhet med varje annan fram- tidsbedömning inrymmer moment av osä- kerhet, får den dock anses vara bättre än den ordning som nu gäller och som präglas av å ena sidan – det gäller framför allt de sociala arrendena – bristande hänsyn till eko- nomiska realiteter och å andra sidan en för rättslivet på området besvärande ofullstän- dighet.

En arrendators rätt att aktualisera jord- ägarens byggnadsskyldighet kan i lag ej be- stämmas närmare än till sina allmänna prin- ciper. Tillämpningen i det aktuella fallet måste bli en avvägning mellan ett flertal faktorer. Bedömningen måste kunna anpas- sas både till de lokala förhållandena och till de förändringar som hela tiden sker be- träffande jordbrukets ekonomi och teknik.

Utredningen anser det nödvändigt att för- utsättningarna för byggnadsskyldigheten i varje särskilt fall underkastas en förhands- prövning av en sakkunnig myndighet. Ut- redningen, som samrått med lantbrukssty- relsen härom, anser att *lantbruksnämnderna* är bäst lämpade för denna uppgift. I skri- velse till utredningen den 1 augusti 1967 har styrelsen närmare redovisat sin uppfatt- ning i hithörande frågor. Skrivelsen bifogas som *bilaga 16*. Anledningen till att utred- ningen vände sig till lantbruksstyrelsen var

den att det föreföll osäkert huruvida pris- sättningen på jordbrukets produkter var så- dan att den gjorde det möjligt att ens vid rationell drift erhålla täckning för kostna- derna för nya byggnader. Utredningen har uppfattat lantbruksstyrelsens svar så att dy- lik kostnadstäckning åtminstone under gynn- samma omständigheter kan åstadkommas och att, när detta inte är möjligt, en even- tuell byggnadsskyldighet inte bör aktuali- seras i ett arrendeförhållande.

Bestämmelsen i förslagets 15 § om jord- ägarens byggnadsskyldighet gäller ej, om byggnadsbehovet uppkommit till följd av arrendatorns eget vållande. Gör jordägaren under ärendets handläggning inför lant- bruksnämnden gällande att arrendatorn själv exv. genom försummat underhåll föranlett nybyggnadsbehovet och bestrids detta av arrendatorn, måste nämnden hänvisa par- terna att avgöra tvisten inför domstol. Viss frist bör därvid utsättas. Finner nämnden att invändningen om försummelse från ar- rendatorns sida uppenbarligen gjorts i för- hållningssyfte eller försummar parterna att inom en utsatt frist väcka talan vid domstol, bör nämnden vara oförhindrad att ta upp frågan till sakbehandling.

Kommer lantbruksnämnden till det resul- tetet att det ifrågasatta byggnadsarbetet – som i och för sig kan omfatta förnyelse även av exv. en täckdikning – inte kan ekonomiskt motiveras, får arrendatorn vis- serligen dras med det gamla huset (eller an- läggningen) till arrendetidens slut (såvida han inte utnyttjar sig av rätten till uppsäg- ning enligt första stycket), men vid avräk- ningen med jordägaren kommer en arrenda- tor på en sådan gård inte i sämre läge än den vars gård får nya hus. Vid avräkningen skall nämligen arrendatorn endast belastas med underhållsbrister och andra brister som be- rott på hans vållande men däremot inte med sådana brister som hänför sig till ett ny- eller ombyggnadsbehov och ej vållats av arrenda- torn (jfr 10 § st. 1 o. 12 § st. 4 p. 2 NyaJB jämte motiv).

Lagakraftvägande beslut kan ej alltid avvaktas (15 § andra stycket sista punkten)

I ärenden angående byggnadsskyldighet kan det ibland vara svårt att fullt ut tillgodose både rättssäkerhets- och effektivitetskraven. Viktigt är att båda parter får tillfälle att framlägga sina synpunkter. Möjlighet att överklaga den prövande myndighetens beslut måste också föreligga. Därigenom ökas även möjligheterna att så småningom få fram en genom praxis underbyggd enhetlig lagtillämpning.

Ibland är emellertid saken så brådskande att intresset av ett snabbt avgörande väger tyngre än intresset av överprövning. Så kan vara fallet om arrendatorn har mjölkkor och ladugården brinner ned. Om parterna får obegränsad rätt att överklaga och verkställbarheten alltid skall vara beroende av laga-kraftvägande beslut, finns risk att syftet med lagförslaget kan förfelas. Lantbruksnämnden bör därför ha befogenhet att efter eget bedömande besluta att ett byggnadsarbete genast får utföras.

Beslutar lantbruksnämnden att viss nybyggnad är erforderlig och att arbetet får utföras trots att beslutet inte vunnit laga kraft, kan enligt allmänna förvaltningsrättsliga regler beslutet i sistnämnda del överklagas särskilt. Det sker genom yrkande om inhibition. Dylika ärenden behandlas regelmässigt skyndsamt och med förtur.³

Det kan antagas att man därigenom i praktiken eliminerar de fall där arrendatorn själv bygger men jordägaren i högre instans befrias från skyldighet att ersätta arrendatorn.

Arrendatorns rätt till arrendesättning och skadestånd (15 § tredje stycket)

Det föreslagna stadgandet har direkta motsvarigheter i 14 § första stycket och 59 § andra stycket arrendelagen; jfr 60 § andra stycket.

Byggnadsskyldighetens tvingande verkan (15 § fjärde stycket)

För motiveringen av detta stadgande hänvisas i första hand till vad som sagts ovan

vid 10 § (s. 299). Utredningen har övervägt att göra det möjligt att – i analogi med förslaget 14 § – efter dispens av arrendenämnden befria jordägarna från byggnadsskyldigheten enligt 15 §. Utredningen har dock stannat för att inte föreslå en sådan möjlighet. Det bör observeras att 15 §:s byggnadsskyldighet för sin tillämpning ej kräver något bestämt skick på arrendestället vid tillträdet. Med den möjlighet till en fri och med hänsyn till växlande förhållanden anpassad bedömning som i förslaget lämnats åt lantbruksnämnderna och med de rättssäkerhetsgarantier detta förfarande i övrigt innefattar har behov av en särskild dispensrätt ansetts ej vara erforderlig.

Om arrendeställets hus är mycket gamla och skröpliga är det inte ovanligt att kontraktet föreskriver att arrendatorn får nyttja husen men befrias från ansvaret för husröta mot att han ombesörjer det löpande yttre underhållet. För dessa och andra liknande fall, där arrendatorn är befriad från skyldigheten att i arrendelagens mening hålla husen vid like eller att eljest återställa dem i ett visst skick, är det givetvis opåkallat att föreskriva någon byggnadsskyldighet för jordägaren. Utredningen tror inte att detta undantag från 15 §:s huvudregel skall föringa dess värde. Med tanke på den stora förekomsten av uttjänta och omoderna hus får tvärtom den här omnämnda möjligheten i många fall, särskilt vid övergångsjordbruk, anses erbjuda ett för båda parter praktiskt alternativ.

Förhållandet mellan arrendelagens byggnadsbestämmelser och beskattningsreglerna

Enligt gällande arrendelag kan jordägaren vid sociala jordbruksarrenden såväl i samband med arrendatorns tillträde som under löpande arrendetid åläggas att göra bl. a. ny-, till- eller ombyggnad av arrendeställets nödiga hus (59, 60 §§). Dylig skyldighet kan i undantagsfall drabba jordägaren även vid vanliga arrenden (14 § st. 3 och 15 § AL). För andra delar av fastigheten (än hus) finns däremot inte vid vare sig

³ SOU 1964:27 s. 579, 603.

sociala eller vanliga arrenden någon »byggnadsskyldighet» för jordägaren. Om en gammal täckdikning utan arrendatorns vållande förbrukas under löpande arrendeperiod, kan jordägaren inte åläggas att förnya den.

Genomförs utredningens förslag till ny arrendelag kommer jordägarens byggnadsskyldighet att bli mera omfattande. Den skall gälla »byggnad, anläggning för täckdikning eller annan sådan del av arrendestället». Den nya byggnadsskyldigheten kommer vidare att gälla vid alla jordbruksarrenden. Undantag görs för det fall att arrendatorn är befriad från underhållsansvaret för husen (10 § st. 4 p. 3). I och för sig möter inget hinder att jordägaren med den föreslagna lagen tvingas investera mycket stora belopp enbart i byggnader och anläggningar på en enda brukningsenhet. Å andra sidan skall jordägaren ej behöva bygga, när detta från företagsmässig synpunkt framstår som omotiverat. Lantbruksnämnden skall pröva investeringens lönsamhet.

Det kan antagas att större investeringar i byggnader i framtiden som regel kommer att ske med lånade pengar och mot säkerhet av lantbruksnämndens borgen. Som villkor därför gäller f. n. att sådant lån skall amorteras under en tid av högst 30 år (SFS 1967: 453, 35 §).

Vid reformer på privaträttens område brukar man vanligen inte anpassa de nya reglerna efter rådande skattebestämmelser. Man utgår i stället från att skattereglerna anpassas efter privaträtten. Det kan emellertid inte undvikas att man, när det gäller nyheter inom en begränsad sektor av privaträtten, måste ta hänsyn till vilka möjligheter att förverkliga (eller förhindra) reformen som skattelagstiftningen erbjuder.⁴

Frågan om de skattemässiga konsekvenserna av utredningens förslag kan få betydelse på olika sätt. Om enskilda parter finner att förslaget leder till oförmånliga skatteresultat, kan det göra dem ovilliga att använda sig av arrende som upplåtelseform. Och även om detta inte sker kan vid lantbruksnämndens prövning av lönsamheten hos en ifrågasatt investering ogynnsamma skattekonsekvenser leda till att inves-

teringen bedöms såsom ej lönsam. Skattereglerna kan sålunda verka hindrande när det gäller att förverkliga utredningens program, som kan sägas vara att på bärkraftiga och rationellt uppbyggda arrendegårdar – utan att i mera betydande omfattning rubba på brukningsenhetens karaktär av arrendegård – få till stånd en successiv och tidsenligt förnyelse av byggnader och andra anläggningar. Det bör i sammanhanget beaktas att avtalsläget kan vara mycket olika i olika fall. Ibland kan jordägaren vid nästa avtalsförnyelse ta ut investeringskostnaden i form av en mot kostnaden svarande höjning av arrendeavgiften. Men läget kan också vara det att arrendeavgiften är fixerad för en mycket lång tid eller för arrendatorns och hans hustrus återstående livstid.

Spörsmålet om skattereglernas verkan vid jordbruksarrende exemplifieras närmare i *bilaga 18* till detta betänkande.

Förslag till ändrade avdragsbestämmelser i fråga om jordbrukets byggnader har lämnats av en sektion inom *skattelagssakkunniga* i en den 11 mars 1963 avgiven promemoria. I denna uttalas bl. a.

Med hänsyn till de brister, som är förbundna med att avskrivningsunderlaget för jordbrukets driftbyggnader bestämmas på indirekt väg och då denna metod användes av det stora flertalet jordbrukare, har det för de sakkunniga framstått som en angelägen uppgift att i förvärvskällan jordbruksfastighet söka nå fram till en lösning av frågan om avskrivningsunderlaget, vilken mera nyanserat beaktar de enskilda byggnadernas beskaffenhet än som är möjligt enligt schablonmetoden. Även de spörsmål som anknyter till avskrivningsprocenten, har tagits under övervägande. Med hänsyn till det ackumulerade nybyggnads- och rationaliseringsbehovet inom jordbruket har det också ansetts påkallat att förslag framläggas, som kan vara ägnade att stimulera till företagsekonomiskt motiverade investeringar i jordbrukets driftbyggnader. De sakkunniga har för sin del funnit denna synpunkt helt avgörande för frågan om ett till förvärvskällan jordbruksfastighet begränsat skatteförslag av förevarande typ skall särbehandlas utan sammankoppling med det större problemkomplex, som behandlas av den allmänna skatteberedningen. Spörsmålet om

⁴ Jfr betr. fideikommissavvecklingen NJA II 1963 s. 223 f.

jordbrukets framtida lönsamhet kan nämligen framtvunga en partiell reform i den riktning förslaget åsyftar, om byggnadsinvesteringarna tillmätas stor betydelse för rationaliseringstakten, vilket torde vara en sannolik utveckling. ---

Enligt de sakkunnigas mening finns det inom ramen för nuvarande inkomstbegrepp för fast egendom ej någon annan mera likformig och skattemässigt riktig metod än avskrivning å anskaffningskostnaden. Det har därför ansetts angeläget att i största möjliga omfattning söka stimulera jordbrukarna att övergå till denna metod. ---

Med hänsyn till föreliggande nybyggnads- och rationaliseringsbehov inom jordbruket har de sakkunniga också ansett det påkallat att utforma sitt förslag på sådant sätt, att det är ägnat att stimulera till företagsekonomiskt motiverade investeringar i jordbrukets driftbyggnader. I själva verket är sistnämnda synpunkt en av grundtankarna i det framlagda förslaget.

1960 års jordbruksutredning tillstyrkte detta förslag och uttalade för egen del bl. a. att avskrivningsregler som anknyts till den ekonomiska livslängden hos investeringen får en rationaliserande verkan. Genom förslaget skulle jordbruket i skattehänseende ges en med näringslivet i övrigt mera likartad ställning.⁵ Skattelagssakkunnigas förslag har inte föranlett lagstiftning. Frågan om mera ändamålsenliga avskrivningsregler för jordbrukets byggnader har emellertid upptagits i finansministerns direktiv för en den 20 november 1968 beslutad utredning om översyn av inkomstbeskattningen vid jordbruk. För arrendebuket aktuella beskattningsfrågor skall därvid även uppmärksammas.

Nuvarande skatteregler och skattepraxis är sådana att de tagna som en helhet knappast stimulerar till byggnads- och anläggningsverksamhet inom jordbruket. Motsatsen torde snarare vara fallet. Eftersom ingen jordägare av lagen tvingas att utarrendera sin jord, kan man därför inte bortse från risken att den oivillighet att utarrendera, som redan nu finns hos många jordägare, kommer att kvarstå. Om detta kommer att resultera i fortsatt indragning av bärkraftiga arrendegårdar eller underlåtenhet att utarrendera för ändamålet lämpad jord, skulle en sådan utveckling komma i strid inte

blott med arrendelagsutredningens intentioner utan också de år 1967 antagna riktlinjerna för den framtida jordbrukspolitiken.

Ett annat intresse i sammanhanget är att tillse att arrendelagen och skatteförfattningarna inte får ett sådant innehåll att de ger möjlighet till skatteflykt. Detta har utredningen redan tidigare uttalat och närmare utvecklat i sitt yttrande den 15 februari 1964 över skatteflyktskommitténs betänkande SOU 1963: 52.⁶

Det ligger utanför arrendelagsutredningens uppgift att föreslå ändringar i de allmänna regler som gäller för beskattning av inkomst av jordbruksfastighet. I den mån återigen dessa regler kan antagas komma att verka hindrande på genomförandet av den här förordade arrendereformen, bör dock härav föranledda ändringar i skattereglerna genomföras. Vad som därvid i första hand synes komma i fråga är att för byggnader och andra anläggningar som ingår i jordbruksdriften få avskrivningsregler som bättre än de nuvarande ansluter sig till näringsens tekniska och ekonomiska förutsättningar. Som den tidigare redogörelsen torde ha visat möter dock knappast i själva författningstexten några egentliga hinder däremot.

16 §

Arrendatorns byggande. Ringa eldskada (16 § första stycket)

16 § första stycket i förslaget motsvarar i sak 15 § andra punkten arrendelagen; jfr även 61 §. Förslaget talar endast om skada genom brand, medan den gällande bestämmelsen också behandlar annan ringare – genom olyckshändelse – inträffad skada.

Att arrendatorn genast får ersättning för sådana mindre eldskador som han botat är i sin ordning med tanke på att lagen tydli-

⁵ SOU 1966:31, s. 93; jfr prop. 1967:95 s. 119.

⁶ Jfr finansministerns yttrande härom i prop. 1966:85 s. 20.

gen utgår ifrån att jordägaren har sina hus brandförsäkrade. Inträffar med byggnaderna någon annan med våldelig jämförbar olyckshändelse finns det däremot inte någon anledning att särskilt föreskriva att arrendatorn skall åläggas att omedelbart bota bristen. Av arrendelagstiftningens allmänna ansvarsregler följer att arrendatorn ändå har det principiella ansvaret för byggnadsunderhållet. Däremot får han själv bestämma, om och när han skall avhjälpa en brist. Hur en brist uppkommit är däremot utom i särskilt angivna undantag utan betydelse. Oberoende av om tegelpannorna på ett tak blåser bort vid en storm eller om de skadas på annat sätt, så drabbar de ekonomiska konsekvenserna under alla förhållanden arrendatorn. Det är därför knappast erforderligt med en särskild föreskrift om att han alltid och genast skall bota bristen just i de sällsynta fall då arrendeställets hus drabbas av en annan olyckshändelse än eldsvåda. Vanvård av arrendestället leder enligt 36 § till arrenderättens förverkande. Detta jämte lagens övriga regler om arrendatorns ansvar för arrendestället får anses ge tillräckliga garantier för jordägarens intresse också på förevarande punkt.

Husröteberäkning i fråga om av arrendatorn ersätta hus och anläggningar (16 § andra stycket)

Bestämmelsen motsvarar med undantag för sista punkten med endast språkliga ändringar 16 § arrendelagen.

Om arrendatorn på egen bekostnad ersätter en gammal bro, brunn, silo (som ej alltid är att anse som byggnad), avloppsledning eller annan sådan anläggning med en ny och lämplig motsvarande anläggning kan den tolkningen av gällande lag inte utslutas, att han vid avräkningen råkar ut för att inte få tillgodoräkna sig tillrådets bristbelopp (om avtalet så skulle föreskriva) och därutöver att den gamla anläggningens försvinnande betraktas som en brist som ej uppväges av den nyas tillkomst.

Utredningen anser emellertid att den rätt som redan i den gällande lagen finns för ar-

rendatorn att i fråga om *byggnad* räkna sig tillgodo husrötebelopp på det gamla huset med avdrag för eventuella brister på det nya bör gälla också för *andra anläggningar* som ingår i arrendet. I detta syfte har sista punkten tillagts. Det torde observeras att med detta förslag endast åsyftas anläggningar som *ersätter* äldre sådana. För vissa *fristående förbättringar* regleras motsvarande frågor genom 17 och 18 §§.

Fristående förbättringar verkställda av arrendatorn

17 §

Bestämmelsernas tillkomsthistoria

En nyhet i 1907 års *nyttjanderättslag* var att arrendatorerna tillerkändes rätt till ersättning för av dem utförda förbättringar.¹ Det då fastslagna *systemet* för arrendatorns ersättningsrätt har sedan blivit bestående och återfinns ehuru i starkt förändrad form även i utredningens förslag. Systemet utmärks av att rätten till ersättning uppdelas i tre skarpt åtskilda kategorier. En första utgörs av avhjälppta tillträdesbrister. En andra består av sådana »fristående» förbättringar av jordägarens fastighet som helt faller utanför ramen för tillträdesbristerna, jfr ovan s. 281. Som en tredje kategori behandlas sådana åtgärder som inte omedelbart kommer själva fastigheten tillgodo. Som exempel kan nämnas hus som arrendatorn uppför för eget behov (»överloppshus»). När det gäller rätt till ersättning – för de båda senare kategorierna – innefattar lagen ett undantag från den vid saklega eljest gällande regeln att ägaren ej utan särskild överenskommelse är skyldig att ersätta en brukare för de förbättringar som brukaren utfört på det lejda godset. Medan grunden till ersättningsrätten när det gäller avhjälppta tillträdesbrister är *dels* den vid saklega i allmänhet antagna grundsatsen att ägaren har ett visst ansvar för att det lejda godset är användbart för det med upplåtelsen avsedda ändamålet, *dels* den

¹ NJA II 1908 nr 5 s. 23, 46, 67.

allmänna synpunkten att en jordbruksfastighet alltid skall hållas i hävd, är grunden för ersättningsrätt för fristående förbättringar inte alldeles densamma. I det sistnämnda fallet har motivet varit önskemålet att höja jordbrukets avkastning genom att dels göra befintliga arealer och anläggningar mera produktiva, dels utvidga landets totala jordbruksareal.² Rätten till ersättning för överloppshus och vad därmed jämställs – av arrendatorn planterade fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller annan av honom å fastigheten nedlagd »kostnad» – är sekundär och utgör en följd av att lagen förbjuder arrendatorn att taga med sig dessa ting när han avträder. Denna speciella kategori av förbättringar behandlas under 18 §. Under 17 § skall därför endast behandlas sådana fristående förbättringar som omedelbart kommer fastigheten tillgodo, med en viss förenkling benämnda *grundförbättringar*.

Genom att rätten till ersättning för avhjälpna tillträdesbrister i den praktiska tillämpningen direkt korresponderat mot arrendatorns underhållsansvar har denna del av ersättningsrätten tett sig mera naturlig och väckt mindre diskussion än rätten till ersättning för fristående förbättringar. Medan den förra bibehållit sin principiella uppbyggnad från 1907 – med det tillägget att ersättningsrätten vid sociala arrenden (inklusive arrenden enligt norrländska arrendelagen) gjorts tvingande – har rätten till ersättning för fristående förbättringar varit föremål för betydligt flera ändringar. En översiktlig redogörelse för dessa skall här lämnas.

Kärnan i reglerna om ersättning för fristående förbättringar är *täckdikningsersättningen*. Denna får också sägas ha haft den största ekonomiska och praktiska betydelsen. Från början omfattade ersättningsrätten endast viss del av materialkostnaden, nämligen värdet av använda tegelrör. Ersättningen utbetalades så snart arbetet blivit behörigen utfört. Täckdikningen skulle ske efter plan. Denna skulle, om den ej godkänts av jordägaren, uppgöras av statens lant-

bruksingenjör. Bestämmelsen gjordes ej tvingande.

Dessa regler finns alltjämt kvar i 17 § arrendelagen. De har emellertid tid efter annan utvidgats. Kvar från den ursprungliga versionen finns bl. a. att rätten till ersättning inte är beroende av någon värdeökning av fastigheten eller att planen på något sätt behöver samordnas med angränsande områdens dikningsförhållanden. Man utgick den gången ifrån att, om blott täckdikningen från rent teknisk synpunkt var riktig, det i och för sig inte fanns någon anledning att ifrågasätta lönsamheten hos en dylik anläggning. Risken att jordägaren skulle behöva bidra till direkt förlustbringande företag var å andra sidan från början ringa genom att den större delen av totalkostnaden under alla förhållanden drabbade arrendatorn. Man räknade nämligen med att rörkostnaden motsvarade ungefär en tredjedel av hela dikningskostnaden.

Tanken att man genom ersättning från jordägaren till arrendatorn borde stimulera till utvidgning av landets odlade areal fick ett ännu tydligare uttryck i *norrländska arrendelagen* av år 1909. Ersättningsrätten kom här att omfatta inte bara täckdikning utan alla slag av »nyodling och jordförbättring» (11 §). Som exempel på värdehöjande förbättringar nämndes torrläggning av frostförande myrar. För ersättning för nyodling – men ej för jordförbättring – krävdes intyg av någon därtill behörig person. Intyget skulle föregås av prövning av att marken lämpade sig för odling och att denna var »fördelaktig för fastigheten». Bestämmelsen gjordes tvingande. En försämring sett från arrendatorns synpunkt var dock att ersättningsrätten aktualiserades först när arrendet avträddes och att ersättningen endast omfattade den värdeökning som då förelåg. Ersättningsrätten omfattade inte heller »överloppshus» som arrendatorn uppfört.

Vid 1927 års *arrendereform* företogs en betydande utvidgning av ersättningsrätten

² NJA II 1908 nr 5 s. 67.

främst i den allmänna arrendelagen. Sålunda utvidgades täckdikningsersättningen – från sett några detaljer – till sin nuvarande omfattning. Den kom att gälla alla med företaget förenade nödiga kostnader. Röstkostnaden skulle liksom tidigare ersättas omedelbart, medan övriga kostnader skulle ersättas vid avträdet. Med tanke på att anläggningen utsattes för en viss värdeminskning under den tid som arrendatorn utnyttjade anläggningen föreskrevs att det ersättningsgrundande beloppet skulle reduceras med $\frac{1}{15}$ för varje år som arrendatorn använt den. Reduktion skulle dock ej ske om arrendet höjdes efter det anläggningen färdigställts. Fanns det brist på anläggningen skulle den vid avräkningen belasta arrendatorn. Efter förebild av norrlandslagen erhöll också arrendatorerna under allmänna arrendelagen ersättningsrätt i fråga om *grundförbättringar* på arrendestället. Denna rätt omfattade nyodling och anordnande av betesbruk. En begränsning härvidlag var dock att ersättningskyldigheten ej omfattade mer än den genomsnittliga värdeökningen av två hektar. Bestämmelserna gjordes tvingande beträffande sociala arrenden under bolag och med dem likställda jordägare.

Vid 1927 års arrendereform infördes i såväl norrlandslagen som den allmänna lagen en möjlighet för arrendatorn att av jordägaren få ersättning för kostnad som arrendatorn haft för att förse arrendestället med *elektrisk ström*. Liksom fallet var med grundförbättring skulle ersättningen motsvara värdeökningen maximerad till nödig kostnad. Undantagna från ersättningsrätten var dock anläggningar för alstrande, omformning eller ackumulering av elström. Bestämmelserna om ersättning för elinstallation gjordes ej tvingande.

Vid 1943 års arrendereform upphävdes norrländska arrendelagen och dess innehåll inarbetades i den allmänna arrendelagens avsnitt om sociala arrenden. Bortsett från en detaljändring år 1948 erhöll bestämmelserna om ersättning för fristående förbättring år 1943 sin gällande utformning.

Gällande rätt

Bestämmelserna om arrendatorns rätt till ersättning för fristående förbättringar återfinns i 17 §, 18 § andra och fjärde styckena samt – såvitt gäller sociala arrenden – 65 § andra stycket arrendelagen. Bestämmelserna är tvingande mot jordägaren vid sociala arrenden men är eljest dispositiva; dock är reglerna om ersättning för elektrifiering inte i något fall tvingande.

I de av utredningen granskade elva kontraktsformulären för icke-sociala privatarrenden var ersättningsrätten enligt 17 § och 18 § andra stycket arrendelagen undantagen i tio kontrakt. I 12 av 16 kontraktsformulär för sociala arrenden var rätten till ersättning för elinstallationer enligt 18 § andra och fjärde styckena undantagen. Domänstyrelsen och Uppsala universitet har meddelat att arrendatorns rätt till ersättning för fristående förbättringar inte brukar avtalas bort.

I fråga om *täckdikningsersättning* är reglerna i huvudsak desamma som efter 1927 års ändringar. Den femtonåriga avskrivningstiden för arbetskostnad vid täckdikning förlängdes dock år 1943 till 25 år. Jämställda med tegelrör är numera även andra rör »av lika varaktig beskaffenhet». Behörig att göra täckdikningsplan är ej blott statens lantbruksingenjör utan även konsulent hos hushållningssällskap eller (efter 1948) lantbruksnämnd. Samma ordning som gäller för röstkostnad vid täckdikning gäller också för materialkostnad vid anläggande av *cementerad gödselstad*.

Arrendatorns rätt att vid avträdet få ersättning för *grundförbättring* är numera ej begränsad till nyodling och anordnande av betesbruk utan omfattar alla slag av jordförbättring som ej hänför sig till avhjälpna tillträdesbrister. Ersättningen skall motsvara värdeökningen maximerad till nödig kostnad. Den tidigare tvåhektarsregeln kvarstår beträffande nyodling och betesbruksanläggning men ej för annan grundförbättring. Särskild förprovning uppställs ej i fråga om jordförbättringar.

Rätten till ersättning för *elektrifierings-*

kostnad kvarstår i den nuvarande lagen i den utformning som den fick år 1927.

Arrendatorns ersättningsrätt omfattar slutligen alla varaktiga och för jordbruket *nyttiga anläggningar*, som ej är att hänföra till åbyggnad eller annan elektrisk anläggning än som nyss nämnts. Som exempel på sådana anläggningar nämnes i lagen markväg och silo för konservering av foder.⁸ De nämnda anläggningarna skall för att medföra rätt till ersättning underkastas en dubbel förhandsprövning. Behörig att göra sådan är *dels* samma ingenjörer och konsulenter som har behörighet att göra täckdikningsplaner enligt 17 § första stycket, *dels* (två) synemän.

Svar på utsända frågor

Rätten till ersättning för fristående förbättringar har endast i begränsad utsträckning berörts i svaren.

Domänintendenten i Östra domänområdet efterlyste bestämmelser som medförde garantier för att osäkra investeringar i form av dikning m. m. ej skulle kunna belasta jordägaren. Sålunda borde exempelvis dikning och täckdikning ej utan jordägarens medgivande få utföras av arrendator på mark, som ej med säkerhet skulle vara åker på lång sikt. Om arrendatorn ansåg det vara fördelaktigt för sin verksamhet att utföra sådan investering borde amortering av såväl rör som arbetskostnad ske inom arrendeperioden. Giltighetstiden för en täckdikningsplan borde vara begränsad till två år.

Vid översyn av bestämmelserna var det enligt *lantbruksnämnden och hushållnings-sällskapet i Stockholms län och stad* framför allt nödvändigt att precisera vad som var att hänföra till täckdikning. Det kunde vara lämpligt att anknyta definitionen till en viss bestämd rördimension.

Lantbruksnämnden och hushållnings-sällskapet i Gävleborgs län framhöll, att med hänsyn till de oerhört stegrade arbetskostnaderna och önskvärldheten av att även arrendatorerna genom förbättrad torrlägg-

ning och ökad fältstorlek skulle kunna göras delaktiga av fördelarna av vår tids mekaniserade jordbruksdrift var det särskilt angeläget att beträffande torrlägningsåtgärder dra upp klara gränser för parternas rättigheter och skyldigheter.

Att en ändring i den gällande fördelningen av kostnaden för förbättringsarbeten såsom täckdikning och anläggning av gödselstad m. m. borde ske uttalades av *Föreningen Lunds domkyrkas arrendatorer*. Föreningen yttrade.

När dessa bestämmelser kom till, grävdes täckdiken för hand och arbetet kunde utföras av arrendatorn själv eller hans anställda. Arbetskostnaden var då av underordnad betydelse och medförde ingen egentlig kontantutgift. Numera sker emellertid dikesgrävning maskinellt och arrendatorn får leja en maskinstation att utföra arbetet, varigenom han åsamkas dryga kontanta utgifter. Liksom vid nybyggnader bör därför jordägaren åläggas att svara för hela kostnaden för andra arbeten av nyanläggningskaraktär.

Samma synpunkter framfördes av *Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening* och *Föreningen arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne*.

Beträffande förbättringar på exploateringsfastigheter var det enligt *Malmö stads fastighetskontor* inte samhällsekonomiskt riktigt att låta jordägaren svara för sådana kostnader. Även *Svenska pastoratens riksförbund* ansåg att hänsyn borde tas till förbättringarnas nationalekonomiska berättigande, när det gällde att tvångsvis påföra jordägare kostnader för sådana åtgärder. Det var önskvärt att i lagtexten preciserades, om ersättningen skulle lämnas vid arrendeperiodens utgång eller då arrendatorn faktiskt lämnade arrendestället.

Sveriges jordägareförbund framhöll att bestämmelserna om ersättning för cemen-

⁸ Denna ersättningskategori tillkom på förslag av 1943 års arrendeutskott, som uttalade: »... utskottet anser, att man nu bör taga steget ut till en allmän regel om ersättning för förbättringar av varaktig karaktär. Med en sådan regel skulle ej behöva befaras någon lucka i den meningen, att någon viss kategori av förbättring lämnas obeaktad, oaktat den genom utvecklingen blivit värd särskild uppmuntran från det allmännas sida.» NJA II 1944 s. 223.

terad gödselstad och nyodling var otidsenliga och borde slopas. Vid upprättande av täckdikningsplan borde jordbrukskonsulentens medverkan utvidgas så, att han var skyldig att också ta ställning till om täckdikning överhuvudtaget borde ske med hänsyn till det aktuella skiftets och egendomens bärighet, framtida existens som jordbruk o. dyl. Om denna prövning ledde till att täckdikning ej borde ske, borde arrendatorn själv få svara för hela täckdikningskostnaden.

Om jordägarens skyldighet att genomföra eller ersätta ekonomiskt försvarbara förbättringsarbeten skulle bli alltför betungande för honom, borde enligt *lantbruksnämnden i Södermanlands län* möjligheten att försälja fastigheten till arrendatorn stå öppen.

Arrendelagsutredningens kritik och förslag

Reglerna om arrendators rätt till ersättning för fristående förbättringar har varit av stor betydelse för åstadkommande av rationellare brukningsförhållanden på arrendegårdarna. Bestämmelserna har emellertid inte i tillräcklig utsträckning varit anknutna till ett lönsamhetskriterium, det gäller särskilt täckdikningarna. Risk har ibland förelegat att en jordägare måst betala för ett arbete som på sikt sett inte kunnat försvaras från företagsekonomisk synpunkt. Då bestämmelserna – bortsett från elektrifieringsersättningen – dessutom vid de sociala arrendena varit tvingande, måste även hithörande bestämmelser räknas till dem som i ej ringa utsträckning gjort många jordägare negativt inställda till arrende.

En modernisering av reglerna framstår därför som högst angelägen. Till detta bidrar också att lagens nuvarande bestämmelser är svåröverskådliga och präglas av bristande systematik. Från principiell synpunkt är det inte tillfredsställande att jordägaren skall behöva betala till en investering om vilken man inte säkert vet, huruvida jordägaren någonsin får tillfälle att ekonomiskt utnyttja den. En fristående förbättring *kan* vara onyttig för jordägaren, om

den avtalade arrendetiden är mycket lång och arrendatorn i början av avtalstiden utför täckdikning eller cementerad gödselstad. Under arrendetiden kan arrendet vanligen inte höjas, och när jordägaren återfår arrendestället är kanske anläggningarna förbrukade. I praktiken har detta förhållande inte så stor betydelse, eftersom avtalsperioderna numera vanligen är fem år och endast sällan är längre än tio år. Den gällande lagens ordning har däremot den ej önskade effekten att den motverkar tillkomsten av långtidskontrakt. Det bör i sammanhanget observeras att om arrendet under en mycket lång besittningstid exv. vart femte år höjts i takt med inflationen, jordägaren likväl kan tvingas att betala »fullt pris» för täckdikningen (17 § st. 1 p. 2). Bristbelopp som vid avträdesynen åsatts anläggningen får han dock alltid tillgodoräkna sig.

Den gällande lagens långtgående kategoriindelning för olika typer av investeringar motsvaras inte av naturliga gränser och vållar därför ofta tvister och osäkerhet i tillämpningen. Synemännen, som enligt 12 § fjärde stycket sista punkten arrendelagen har att bestämma värdet på förbättringar enligt 17 § (men ej 18 § st. 2), brukar inte sällan anse att bestämmelserna är så krångliga att de hänvisar parterna att träffa uppgörelse om förbättringarna vid sidan av synevärderingen.

Vid tidigare arrendereformer har man knappast på allvar satt ifråga lönsamheten hos sådana företag som exv. täckdikning eller nyodling. Jordbrukets situation är nu en helt annan.

Normala skördeår är det svenska jordbrukets avkastning numera större än vad som konsumeras inom landet. Samtidigt är priserna på den utländska marknaden f. n. i allmänhet sådana att export inte annat än i undantagsfall lönar sig. Enighet har förelegat om att den svenska jordbrukspolitiken i detta läge bör inriktas på att begränsa den för jordbruk utnyttjade arealen, samtidigt som bestående enheter bör göras större och bärkraftigare. Detta program måste

i särskilt hög grad sätta sin prägel på lagens bestämmelser om ersättning till arrendatorer för utförda fristående förbättringar.

Det finns många brukningsenheter där förbättringar av olika slag kan och bör göras. Behovet av rationaliseringsfrämjande åtgärder är sålunda stort. Detta gör att det knappast är ändamålsenligt att ur lagen helt avlägsna arrendatorns rätt till ersättning för fristående förbättringar. Det finns sålunda allttjämt, även på den jord som anses böra finnas kvar som underlag för jordbruk, ganska stora arealer som inte är täckdikade trots att behov därav får anses föreligga. Härom hänvisas närmare till *bilaga 17*. Å andra sidan är det viktigt att lagen inte får den konstruktionen att den driver fram en ökad total jordbruksproduktion. (Skulle exportpriserna i en framtid ändras därhän att en svensk jordbruksexport bleve mera lönande, behöver å andra sidan en därav betingad utveckling av jordbruket inte hindras av en mera restriktiv ersättningsrätt.)

Som en första åtgärd att på denna punkt anpassa lagen till det nya läget bör alla bestämmelser om ersättning för fristående förbättringar göras *dispositiva*. Även om en dylik avtalsfrihet skulle föra med sig att ersättningsrätten mera allmänt avtalas bort, kan detta dock inte ske utan att frågan berörs i avtalet. Därmed blir ersättningsrätten också en förhandlingsfråga bland andra. Redan detta är av ett visst värde.

Även för det fall att frågan inte berörs i avtalen fordras som nämnts en reglering i lagen. Lagens regler uppfattas dessutom ofta av parterna som normerande för avtalet. Bland de fristående förbättringarna intar täckdikningen både på grund av tradition och praktisk betydelse en särställning. Den sedan länge gällande ordningen för täckdikningsersättning bör därför i huvudsak bestå. Utredningen har när det gäller jordägarens ansvar för förnyandet av en anläggning som *fanns redan före arrendatorns tillträde* gjort jordägarens skyldighet att företa omtäckdikning beroende av en ingående lönsamhetsprövning av lantbruksnämnden som opartiskt, sakkunnigt organ

(jfr 15 §). Är det som i förevarande lagrum fråga om en *ny täckdikning*, dvs. täckdikning av förut otäckdikad mark, är skälet att göra en sådan prövning än större. Lantbruksnämnden bör därför träda i stället för de hittillsvarande i lagen uppräknade olika befattningshavare som ansvarig för täckdikningsplanen. Nämndens ansvar för planen bör därvid omfatta inte bara att den från rent teknisk synpunkt är riktigt gjord utan också att den från företagsekonomisk synpunkt är försvarlig. En täckdikning av en enstaka mindre brukningsdel kan, om den görs isolerad, vara olönsam men kan komma att bedömas annorlunda, om den samordnas med andra liknande företag i trakten. Detta gäller i synnerhet om dikningen sker i samband med torrläggningsförrättning enligt 7 kap, vattenlagen, då normalt flera fastigheter berörs.

Det finns däremot ingen anledning att uppställa krav på att täckdikningsplanen också skall ha *uppgjorts* av nämnden.

Det är lämpligt att förlägga den företagsekonomiska prövningen till lantbruksnämnden också av det skälet att det övervägande antalet täckdikningar numera sker med stöd av *länegaranti*, dvs. borgen, av lantbruksnämnden. Denna verksamhet har väsentligt utvidgats efter antagandet av 1967 års riktlinjer för jordbrukspolitiken. Garantin är f. n. inte begränsad till viss storlek hos sökandens brukningsenhet eller ifråga om hans förmögenhetsförhållanden.

För framtiden torde man kunna räkna med som det normala att täckdikning vanligen ej sker utan länegaranti eller – mindre ofta – bidrag från det allmänna. Det är därför knappast praktiskt att som hittills låta jordägaren *omedelbart* ersätta rörkostnaden eller annan del av kostnaden. (Att även från principiell synpunkt kritik kan anföras mot detta system har tidigare berörts, jfr s. 351.) Oavsett om arrendatorn själv bekostar anläggningen eller om han gör det med stöd av lantbruksnämndens länegaranti är det mindre lämpligt att jordägarens ersättningskyldighet aktualiseras i etapper. Utredningen föreslår därför att det

ta i stället sker i samband med den avräkning som kommer närmast efter det anläggningen färdigställt. Täckdikningsersättningen kommer då att regleras samtidigt med att parternas övriga mellanhavanden i anledning av underhålls- och byggnadsskyldigheten skall klaras upp.

Systemet företer viss likhet med den ordning som gällde enligt norrländska arrendelagen. Enligt förslaget kommer avräkning på permanenta arrenden i regel att hållas vart femte eller tionde år (se 8 kap. 10 § NyaJB). Då bör också ersättningar i anledning av de fristående förbättringarna regleras. För dessa får arrendatorn sålunda ingenting av jordägaren vid färdigställandet men behöver inte heller – såsom enligt 17 § arrendelagen – vänta på resten av ersättningen till avträdet, om överhuvudtaget något restvärde då återstår att ersätta. Anledningen till den hittillsvarande uppdelningen i rörkostnad och annan kostnad torde vara den att arrendatorn själv och med eget folk vanligen brukade göra arbetet med grävning och rörläggning. I det av naturhushållning präglade tillstånd som rådde när regeln om ersättning för rörkostnad infördes var detta sannolikt ett praktiskt system. I dag är läget ett annat. Därtill kommer att i varje fall mera omfattande täckdikningar numera görs av särskilt anställd personal som förfogar över specialmaskiner för ändamålet.

Utredningen har vid utformningen av täckdikningsersättningen samrått med lantbruksstyrelsen. Denna har framhållit att det normala förfarandet med den här föreslagna ordningen torde komma att bli att, sedan lantbruksnämnden gjort eller godkänt täckdikningsplanen, arrendatorn lånar de erforderliga medlen med lantbruksnämndens lånegaranti som säkerhet. Sedan jordägaren i samband med avräkning lämnat arrendatorn ersättning för täckdikningen, bör lånet till arrendatorn sägas upp. I varje fall bör han inte längre stå som gäldenär för lånet. Om amorteringstiden, som rimligt är, sätts till samma tid som avskrivningstiden för jordägarens ersättningsskyldighet, erhåller

arrendatorn i samband med avräkningen medel varmed han kan lösa vad som återstår av lånet. Samtidigt torde i de allra flesta fall förutsättningar föreligga för att jordägaren skall kunna övertaga ansvaret för lånet. Det kan således antagas att jordägarens ersättning till arrendatorn i praktiken kommer att bestå i att han inträder i dennes ställe som gäldenär för täckdikningslånet. Detta torde vara en för alla parter, inklusive lantbruksnämnder och banker, lämpligare ordning än den som nu vanligen förekommer. Lantbruksstyrelsen har framhållit att en förutsättning för lånet till arrendatorn kan komma att bli att jordägaren förbinder sig att – om han ej själv övertar låneansvaret – inte betala ut ersättningen till arrendatorn, förrän dennes mellanhavande med den långivande banken ordnats. – Mot ett dylikt arrangemang synes inga betänkligheter föreligga.

Beträffande *andra fristående förbättringar* än täckdikningar är behovet inom ramen för vad man betecknat som grundförbättringar nu mindre påtagligt än förr. Utredningen har också övervägt att helt slopa detta avsnitt av lagen. En ersättningsrätt kan emellertid även i denna del försvaras, om den begränsas till förbättringar som från företagsmässig synpunkt framstår som motiverade. Utredningen har ansett det felaktigt att arrendatorn ej skall få ersättning för sådana åtgärder som uppenbart höjt arrendeställets värde som underlag för framtida jordbruksproduktion. De åtgärder som därvid kan ifrågakomma är i allmänhet mindre omfattande och tekniskt mindre komplicerade än täckdikningar. Gamla tiders nyodlingar och stenröjningar förekommer knappast längre. Vad som däremot alltjämt sker är att man röjer enstaka uddar som från angränsande skog skjuter ut i åkern eller att man avlägsnar stenblock som hindrar redskapen. Till samma kategori kan hänföras igenläggning av sådana diken och avlopp, som inte är att hänföra till täckdikning; jfr s. 355 o. 362. Överhuvudtaget erfordras för att de moderna, rörliga redskapen och maskinerna skall kunna rationellt utnyttjas en

bättre ägoanordning än vad man förr ofta nöjde sig med. Den moderna jordbrukstekniken kräver också bättre vägar och broar. I den mån arrendatorn utför dylika arbeten, och förbättringen framstår som motiverad med tanke på framtiden, bör lagen liksom hittills ge arrendatorn rätt till ersättning därför.

Det finns i och för sig inte någon anledning att för ersättning för dessa anläggningar sätta kraven lägre än exv. för täckdikningar. Likväl har i den föreslagna lagtexten ej intagits någon motsvarighet till det vid täckdikning uppställda kravet på förhandsprövning av lantbruksnämnden. Utredningen har ansett att detta för flertalet fall är en opraktisk omgång. Trots att lagtexten inte innehåller någon övre gräns för vad en ny anläggning kan omfatta, har dock utredningen räknat med att det i praktiken sällan kan bli fråga om annat än företag av begränsad omfattning. Eftersom arrendatorn först vid den framtida avräkningen får vetskap om, huruvida ersättningsrätt alls föreligger och då även i bästa fall inte får ersättning med mer än det kvarvarande värdet (maximerat till nödig kostnad), är det inte sannolikt att en arrendator enbart på grund av bestämmelsen i 17 § andra stycket i förslaget kommer att göra andra förbättringsarbeten än sådana som lantbrukare i allmänhet vanligen brukar företaga. För arbeten av detta slag är det opraktiskt att föreskriva obligatorisk förprovning.

Det bör i stället kunna anförtros åt syne-
männen att vid avräkningssynen bedöma huruvida en förbättring har gjorts och i vad mån den motsvarar lagens krav för att ersättningsskyldighet skall föreligga. Syne-
männen bör till ledning för sitt bedömande tillämpa samma normer som lantbruksnämnden när den har att pröva, om jordägaren i ett konkret fall skall anses vara nybyggnadsskyldig (15 §) eller om planen för en ny täckdikning bör godkännas (17 § st. 1). För syne-
männen är uppgiften såtillvida lättare som de har att ta ställning till en redan fullbordad anläggning. I tveksamma fall kan det vara lämpligt att syne-
männen inhämtar lantbruksnämndens yttrande om det

framtida värdet av en viss förbättrings-
sätgärd. Jfr not 1 vid 14 §.

När det gäller att bestämma var gränsen skall gå för de förbättringar som jordägaren skall vara skyldig att lösa, har utredningen stannat för den principen att förbättringar av själva jorden och de anläggningar som direkt sammanhänger med dess brukande skall vara ersättningsgilla, medan åtgärder som består i att arrendatorn uppfört byggnader faller utanför ersättningsrätten. Detta överensstämmer – med ett enda undantag, varom mera nedan – med vad som f. n. gäller enligt arrendelagen.

Skälet till att ersättningsrätten för fristående förbättringsätgärder enligt utredningens mening ej skall omfatta byggnader är i huvudsak två. För det första varierar behovet av byggnader inte bara mellan olika gårdar utan också mellan olika brukare på samma gård. Genom att allt fler jordbrukare övergår till mer eller mindre specialiserad drift har man ingen säkerhet för att ett hus som passar för en jordbrukare också passar för hans efterträdare på gården. För det andra kan en ersättningsrätt som omfattar arrendatorns hus stimulera till ett byggnande, som binder kapital och låser indelningen i brukningsenheter på ett ej ändamålsenligt sätt. Med tanke på den struktur-
omvandling med inriktning på bildande av större brukningsenheter, som nu pågår och som av allt att döma kommer att fortsätta åtskillig tid, bör lagen inte göras sådan att den hindrar denna utveckling.

Det enda slag av »åbyggnad» som enligt gällande rätt hänföres till ersättningsgilla, fristående förbättringar är »silo för konservering av foder». Andra typer av silor, t. ex. för förvaring av spannmål, omfattas däremot ej av 17 § arrendelagen. När nu utredningen föreslår att ersättningsrätten (för fristående förbättringar) överhuvudtaget inte skall omfatta byggnader innebär det inte att siloanläggningar generellt uteslutes. Så kommer att ske endast i den mån de är att anse som byggnader. Övriga typer av silor – och de torde numera bli vanligare – kan alltjämt föranleda ersättningsrätt, förutsatt att de uppfyller kravet att vara »var-

aktig och för jordbruket nyttig anläggning eller åtgärd» som ökat arrendeställets värde.

För utredningen har framhållits att det på sina håll är vanligt, att jordägarna löser inte blott silor för ensilage utan även spannmåls-silor och torkar som arrendatorerna utfört. I den mån dylika anläggningar är av bestående värde, rubbas inte genom det framlagda förslaget förutsättningarna för sådana överenskommelser. Utredningen har vid sina ställningstaganden utgått från att de inte skall minskas genom en lagregel av förelagret innehåll.

I den nya lagens katalog över ersättningsgilla förbättringsarbeten nämns ej längre *cementerad gödselstad* och inte heller exv. *nyodling* eller *elektrifiering*. Detta innebär ej att inte också dessa kategorier av förbättringar även i framtiden kan föranleda ersättningsrätt. De båda förstnämnda kategorierna är emellertid f. n. knappast aktuella i detta sammanhang och det har därför ansetts onödigt att särskilt nämna dem i lagtexten.

Elektrifiering av jordbruksfastigheter torde nu i allmänhet ha genomförts i alla sådana fall där det från företagsekonomisk synpunkt varit försvarligt att göra det. Ett annat och mera aktuellt problem när det gäller elanläggningar sammanhänger med att distributionsföretag eller uppsiktsmyndigheter ålägger elabonmenterna att ersätta gamla ledningar med nya som är säkrare och effektivare. Det kan också vara så att arrendatorn på eget initiativ byter ut exv. en tvåfasanläggning mot en för trefasström el. dyl. Ofta faller dylika arbeten in under det ordinarie underhålls- och byggnadsansvaret (jfr ovan s. 341). Men i den mån de är att anse som *fristående förbättringsarbeten* (som exv. övergång från tvåfas till trefas) bör enligt utredningens mening något hinder ej möta att även för sådana arbeten anse ersättningskyldighet för jordägaren föreligga, förutsatt att övriga av lagen uppställda förutsättningar är för handen. Det får således inte vara fråga om arbeten som huvudsakligen hänförs till arrendeställets byggnader. I den mån för dem dylika frågor

uppkommer är tanken att de uteslutande skall regleras av 10–16 §§.

Ett spörsmål som såväl enligt gällande lag som förslaget kommer att få stor praktisk betydelse är var *gränsen* skall anses gå mellan *täckdikning* och *annan* för jordbruket nyttig *anläggning*. För dem som i praktiken sysslar med dessa ting har det sedan gammalt ansetts klart att ej alla diken som förses med rör och därefter läggs igen är att beteckna som täckdiken. Före år 1944 omfattade täckdikningsersättningen enligt arrendelagen endast rör av tegel, vilket gav en viss vägledning eftersom tegelrör med större inre diameter än 15 cm vanligen ej förekommer. Efter 1943 jämställer emellertid lagen med tegelrör andra rör av lika varaktig beskaffenhet, varmed i första hand avses betongrör. Under senare tid har även gjorts försök att täckdika med plaströr. Klart får anses vara att täckdikningsersättningen inte kan anses omfatta diken med mycket grovkalibriga betongrör.

Det kan övervägas att i lagtexten bestämma en viss maximidimension för att täckdikning skall anses föreligga. Detta kan emellertid komma att leda utvecklingen eller låsa den på ett inte önskvärt sätt varför en sådan lösning avvisas. Inom den jordbruks-tekniska vetenskapen torde finnas en tämligen bestämd uppfattning om vad som skall anses vara att hänföra till täckdikning och exv. igenläggning av öppna avlopp.

En viss vägledning vid bedömning av vad som skall hänföras till täckdikning kan hämtas från bestämmelserna om rätt att vid inkomst- och förmögenhetsbeskattning göra avdrag för kostnad för täckdikningsanläggning. Enligt kommunalskattelagen (2 mom. a. st. 1 i anvisningarna till 22 §) räknas som täckdikningsanläggning även täckta avlopp i direkt anslutning till täckdikning dock ej huvudavlopp. Innebörden härav har närmare belysts i ett förhandsbesked av riks-skattenämnden den 23 januari 1964 (meddelande nr 5/1964). I ärendet inhämtade nämnden yttrande från lantbruksstyrelsen, professorn G. Hallgren vid lantbrukshögskolan samt vederbörande lantbruksnämnd.

Riksskattenämnden uttalade att den fann att i sådan täckdikning som avses i nyssnämnda författningsrum bör under normalförhållanden inbegripas täckta sugdiken och stamdiken med rörledningar med en inre diameter av högst 600 millimeter. – Med den dikningsteknik som nu är vanlig torde denna definition i allmänhet vara ändamålsenlig också när det gäller att avgöra vad som enligt arrendelagstiftningen skall hänföras till täckdikning.

När det gäller de nya arrendebestämmelsernas samordning med skattelagstiftningen hänvisas till s. 344 ovan.

18 §

Arrendatorns kvarlämnade egendom

18 § arrendelagen behandlar arrendatorns rätt vid avträdet till egna byggnader (*överloppshus*) och andra av honom utanför lagens och avtalets ram utförda förbättringar.

Förslaget skiljer sig i sakligt hänseende från den gällande lagen i tre avseenden. För det första har reglerna om jordägarens skyldighet att ersätta arrendatorn kostnader för elektrifiering flyttats till 17 §, där de från systematisk synpunkt hör hemma.¹ I samband därmed har ifrågasvarande regler modifierats för att bättre kunna anslutas till underhålls- och byggnadsbestämmelserna i övrigt. Härom hänvisas till motiveringen av 17 §. För det andra har ur lagtexten utmönstrats de nuvarande bestämmelserna om löseskillingens fastställande genom *skiljemän*. Detta har skett därför att dessa regler i dag kan antas knappast fylla någon praktisk funktion. För det tredje har i lagrummet inrymts en rätt för jordägaren att förfoga över en bortflyttad arrendators kvarlämnade lösören.

Bestämmelserna om skiljemannaprövning förutsätter för sin tillämpning att jordägaren efter hembud förklarar sig beredd att lösa den av arrendatorn utförda anläggningen, men att överenskommelse om priset ej kunnat träffas. Skiljemannaprövningen är såtillevida av avvikande karaktär att skiljemän-

nens avgörande utan någon begränsning kan klandras till domstol. I de fall bestämmelserna om skiljemannaprövning faktiskt tillämpas medför därför lagen på denna punkt inte sällan endast en försening av avgörandet.

I lagberedningens förslag till nyttjanderättslag av år 1905 fastslogs endast att arrendatorn hade rätt att avlägsna av honom uppförda överloppshus och andra motsvarande anläggningar. I motiven sades att en eventuell rätt för jordägaren att lösa skulle vara tämligen betydelselös, om den inte förknippades med en skiljemannaprövning. I annat fall skulle det i realiteten bli arrendatorn som ensam bestämde priset. Lagberedningen ansåg att en lagstadgad hembudsskyldighet med skiljemannaprövning av löseskillingen skulle komma att motverka i stället för att underlätta en uppgörelse. Sistnämnda lösning blev emellertid på förslag av högsta domstolen införd i lagen.²

Det är därvid att observera att ett motsvarande skiljemannaförfarande i lagens ursprungliga version fanns också i 8 och 33 §§ när det gällde att bestämma arrenderättens värde. Skiljemannaförfarande för bestämmande av arrenderättens värde vid *jordbruksarrende* ersattes vid 1943 års reform med prövning genom synemän.

Skiljemannaprövning med obegränsad klanderrätt till domstol är ett förfarande som i varje fall numera knappast uppfattas som ändamålsenligt. Det återfinns ej heller i 1966 års förslag till ny jordabalk (där arrendebestämmelserna t. v. ej medtagits). Mest rationellt synes vara att parterna vid oenighet om löseskillingen får vända sig till domstol. Detta behöver ej, som 1905 års lagberedning antog, innebära att arrendatorn i realiteten bestämmer priset. Om jordägaren – som i utredningens förslag – bibehåller rätten att få lösa har den ena parten inte mer att bestämma än den andra när det gäller priset på anläggningen. Inte heller finns det med denna ordning anledning att antaga att de fall där parterna träffar fri-

¹ Jfr Holmbäck, SvJT 1945 s. 812.

² NJA II 1908 nr 5 s. 71.

villig överenskommelse skall bli mindre talrika än vad som f. n. är fallet.

Det torde vid jordbruksarrende vara vanligt att bestämmandet av ersättning för överloppshus av parterna i samband med avträdessyn anförtros åt synemännen. Detta är givetvis ofta lämpligt och praktiskt. Något hinder mot att också i framtiden fortsätta därmed möter ej i utredningens förslag. Det bör emellertid framhållas att vad synemännen sålunda bestämmer inte i lagens mening utgör en del av synen. Reglerna om klander av syn gäller sålunda inte för värderingen av överloppshus.

Av rättsfallet *NJA 1956 s. 640* framgår att regeln i 18 § tredje stycket andra punkten arrendelagen, att överloppshus under vissa förutsättningar kan tillfalla jordägaren gratis, inte befriar arrendatorn från skyldigheten att avlägsna ett hus som jordägaren inte vill ha. Det var i rättsfallet fråga om brandrester, och arrendatorn hade före tremånadersfristens utgång anmanats att taga bort dem.

Innehar arrendatorn vid avträdet *annan egendom* än sådan som omnämns i 18 § första stycket arrendelagen, ingår det i hans allmänna vårdnadsskyldighet att taga den med sig när han flyttar. Lämnar arrendatorn kvar lösören inträffar det ibland att synemännen vid avträdessynen såsom brist upptar visst belopp för »städning». Vid avräkningen kommer beloppet att belasta arrendatorn, om han inte verkställer städningen.

Det har hänt, när jordägaren städat efter arrendatorns avflyttning, att arrendatorn angivit jordägaren till åtal för att jordägaren förstört eller på annat sätt undanskaffat arrendatorns kvarlämnade tillhörigheter. Något fall där straff utdömts för sådan gärning har dock inte kommit till utredningens kännedom. Det har också för utredningen framhållits att jordägaren borde ha rätt att utan straffansvar få undanskaffa tillhörigheterna. I de fall där det är fråga enbart om en städning är det uppenbart att straff (exv. för egenmäktigt förfarande) inte

kan utdömas för att jordägaren röjer upp efter arrendatorn. Frågan om jordägarens förfarande skall rubriceras som en »städning» beror bl. a. på om den kvarlämnade egendomen varit av något påtagligt värde. Ofta är situationen den att kvarlämnad egendom har ett visst värde för brukaren på platsen, men att egendomen på grund av ålder eller slitning saknar egentligt försäljningsvärde; inte heller lönar det sig då att transportera bort den. Om fråga är om egendom, som vid en objektiv bedömning måste anses vara utan egentligt värde för ägaren, kan straffansvar ej anses föreligga för jordägaren om han förstör eller undanskaffar egendomen.

Men även i de fall där ett visst värde finns på egendomen, kan jordägaren ha ett legitimt intresse av att undanskaffa egendom som arrendatorn lämnar kvar och sedan inte hämtar. Det förutsätts då att särskild överenskommelse i saken ej träffats. Om arrendatorn anmanas att inom en rimligt tilltagen frist hämta egendomen och sedan inte gör det, synes jordägaren inte kunna straffas om han efter fristens utgång själv förfogar över egendomen. Överskott som uppkommer exv. vid försäljning bör med avdrag för jordägarens kostnader givetvis redovisas till arrendatorn. Jfr 1 § lagen den 13 mars 1950 om rätt för hantverkare att sälja egendom som ej avhämtats.

En viss osäkerhet råder sålunda om gränserna för jordägarens befogenheter med avseende på arrendatorns kvarlämnade lös-egendom. Problemet saknar inte praktisk betydelse. Utredningen föreslår att det löses så att kvarlämnad egendom efter tre månader utan lösen övergår i jordägarens ägo. Genom en sådan regel skapar man ett intresse hos arrendatorn att inte låta egendomen ligga kvar. Å andra sidan befriar den inte arrendatorn från skyldigheten att »städa». Detta gäller även för tiden efter tremånadersfristens utgång, om jordägaren dessförinnan framställt begäran därom. Sker ingen sådan framställning tillfaller egendomen efter fristens utgång jordägaren vare sig han vill ha den eller ej.

För att göra regeln så enkel som möjligt föreslås ingen redovisningsskyldighet för jordägaren. Detta kan synas vara hårt mot arrendatorn om egendomen skulle ha ett betydande värde. Utredningen motiverar sin ståndpunkt med att sådana fall torde vara sällsynta och att samma ordning gäller redan nu i fråga om arrendatorns överloppshus, fruktträd etc.

Från arrendatorshåll har ibland framhållits att det vore praktiskt om arrendatorn vid en tidigare tidpunkt än en månad efter avträdesdagen ägde full visshet, om inlösen kommer att ske eller ej. Visar det sig efter fristens utgång att någon inlösen ej kommer till stånd, är det ofta förenat med stort besvär för arrendatorn att vid en tidpunkt, då han kanske lämnat både fastigheten och orten behöva avlägsna anläggningen och göra marken i ordning. Om arrendatorn redan före avträdet visste att någon inlösen ej kom att ske, kunde han i stället träffa överenskommelse exv. med den tillträdande arrendatorn om övertagande av anläggningarna.

Utredningen, som har förståelse för de anförda synpunkterna, anser ej att de behöver föranleda någon lagändring. 18 § behandlar endast sådana anläggningar som finns på arrendestället *vid avträdet*. Dessförinnan har arrendatorn frihet att avlägsna dem. Om arrendatorn i god tid före avträdet underrättar jordägaren om att han kommer att bortföra eller avyttra sina överloppshus, därest ej avtal med jordägaren om inlösen kan träffas före viss tidpunkt och sådant avtal ej ingås, har arrendatorn efter sist angivna tidpunkt och fram till avträdesdagen frihet att disponera över husen. Träffar han därvid överenskommelse exv. med tillträdande arrendatorn om att denne i samband med sitt tillträde skall övertaga avträdarens hus, kan jordägaren ej åberopa 18 § mot avträdaren.³

Att å andra sidan 18 § gäller ej blott för anläggningar som arrendatorn uppfört utan också sådana som han övertagit från en tidigare arrendator är tydligt och har senast bekräftats av det nyss omnämnda

rättsfallet *NJA 1956 s. 640*. En särskild bestämmelse därom synes därför nu lika litet som tidigare vara påkallad.

Eftersom det för kvarlämnade lösören inte i lagen föreskrivits någon skyldighet för jordägaren att betala lösen, behöver han inte för att kunna disponera över kvarlämnade lösören avvakta utgången av en tvist om lösenanspråk för exv. överloppshus. Det försättes emellertid då att lösörena inte förvaras just i det omstridda huset.

Gödsel

19 §

Bortföringsförbudet bör omfatta gödsel men ej stråfoder (19 § första punkten)

Bestämmelsen motsvarar 19 § arrendelagen. Den gällande lagens förbud för arrendatorn att bortföra gödsel kvarstår i första punkten i förslaget. I detta återfinns däremot inte arrendelagens förbud att bortföra stråfoder. Den särskilda hembudsregeln i arrendelagen har därmed också blivit överflödig. Förslaget upptar i andra punkten en kompletterande bestämmelse med tanke på sådana fall där en arrendegård består av jord från skilda fastigheter med olika ägare.

19 § arrendelagen har till sitt sakliga innehåll varit oförändrad sedan tillkomsten år 1907. I 10 § fastslås principen att jordägaren vid arrendetidens slut skall få tillbaka arrendestället utan försämring. 19 § kan betraktas som en närmare bestämning av denna princip. Eftersom det gått lång tid sedan bestämmelsen kom till och då jordbruket under samma tid genomgått en omfattande utveckling, är det ofrånkomligt att undersöka i vad mån det alltjämt finns motiv för bestämmelsen.

Den bärande tanken bakom 19 § är önskemålet att bevara jordens näringstillstånd och därmed dess växtkraft. Även om metoderna för jordens gödsling nu delvis

³ Överensstämmande: Skarstedt m. fl., 1946, s. 170.

är andra än vid seklets början, är dock själva omsorgen om jordens alstringsför- måga genom gödsling alltjämt lika aktuell. *Den naturliga gödseln* har numera mindre betydelse i detta arbete än vid tiden för nyttjanderättslagens tillkomst. Att den dock ingalunda spelat ut sin roll i detta hän- seende får bl. a. anses framgå av att den naturliga gödseln — i motsats till handels- gödsel — ännu i lagen den 29 juni 1966 om vad som är fast egendom kommit att bibehålla sin ställning av tillhörighet till fas- tighet (2 § st. 1).¹

Utredningen har övervägt att föreslå slopandet av förbudet att bortföra gödsel. På en del platser råder stor efterfrågan på naturlig gödsel. Om arrendatorerna fritt skulle få sälja gödsel finns risk att närings- tillståndet för den arrenderade jorden för- sämras. Om jorden ett eller annat år inte blivit gödslad är det en sak som synemän- nen med vanliga undersökningsmetoder knappast kan fastställa. — Har arrendatorn på ett litet arrendeställe en "fläskfabrik" eller liknande specialanläggning, där fodret inte kan produceras på platsen, får det dock anses ligga i sakens natur att arrendatorn skall kunna disponera över gödseln. Man torde kunna räkna med att frågan i all- mänhet regleras i avtalet.

Med tanke på normalfallen bör det en- ligt utredningens mening därför inte ifråga- komma att ändra på principen att gödsel, varmed arrendelagen endast avser naturlig gödsel, inte får föras bort från arrende- stället. Bestämmelsen är inte vare sig i lagen eller i förslaget i något fall tvingande, varför parterna alltid har möjlighet att av- tala om en från lagen avvikande ordning.

Omsorgen om jordens näringstillstånd ligger också bakom förbudet att bortföra *stråfoder*. Vanligen kommer stråfodret jor- den tillgodo antingen indirekt i form av na- turlig gödsel eller direkt genom nedplöjning. Om arrendatorn fick fritt förfoga över strå- fodret men inte över gödseln har man me- nat att risk finns att han för att kunna sälja stråfoder kommer att slakta eller svältföda sina djur, vilket skulle kunna få till följd

att gödselmängden till förfång för jordäga- ren obehörigen minskades.²

Ett annat skäl för bestämelsen har varit att en efterföljande brukare, vare sig det är jordägaren eller en ny arrendator, inte skall sakna foder för den tid som normalt för- flyter från fardagen den 14 mars till dess betesgången kan börja.

Vad beträffar den sistnämnda synpunk- ten finns det knappast någon anledning att en avträdande arrendator, även om full ersättning utgår skall behöva bidra till efterföljarens foderbehov. Normalt bör goda förutsättningar föreligga för ett avtal va- rigenom efterträdaren får köpa avträdarens kvarvarande foder. Kommer av någon an- ledning ett sådant avtal inte till stånd, är det rimligt att avträdaren fritt får förfoga över fodret.

Vad härefter beträffar gödslingssynpunk- ten som skäl för att behålla förbudet mot att bortföra stråfoder må till en början er- inras om att även i detta avseende gäller arrendelagens allmänna princip att arren- destället skall återställas till jordägaren utan försämring. F. ö. måste man säga sig att om det är fråga om jordbruk med kreatur är risken liten eller ingen att en arrendator för att få tillfälle att sälja foder skall slakta eller svältföda sina djur.

Enligt 1966 års jordbruksräkning drevs 22 procent av brukningsenheterna över två hektar helt utan nötkreatur (s. 41). Vid sådan drift uppkommer inte sällan stora halmmängder, som det kan vara svårt att bli av med genom nedplöjning. Alltför stora halmmängder i jorden kan också föranleda svårigheter vid brukningen. Ofta bränner man därför halmen. Bränningen hindrar inte att halmens mineralämnen återföres till jorden. Däremot går de mullbildande äm- nena förlorade. Det är inom jordbruks-

¹ Utan egentlig betydelse för den här förda diskussionen får det anses vara att strafflagens uttryckliga förbud (i 24 kap. 7 §) för brukare av annans mark att olovligen bortföra exv. gödsel och stråfoder år 1948 upphävdes utan att få någon direkt motsvarighet i den nya lagen. Gärningen kan nämligen komma att rubriceras som olovligt förfogande; BrB 10 kap. 4 §. Jfr även motiven till 36 § punkt 6.

² NJA II 1908 nr 5 s. 73.

forskningen en omdiskuterad fråga huruvida halmbränning är skadlig för jorden eller ej.

Arrendelagen förbjuder inte uttryckligen bränning av halm. Om arrendatorn genom konstgödning eller på annat sätt ser till att jorden kvalitativt och kvantitativt inte försämras, finns knappast anledning att i arrendesammanhang reagera mot halmbränning. Synpunkten får anses redan vara tillvaratagen inom ramen för 10 §:s underhållsansvar. Om man nu anser att arrendatorn redan enligt gällande lag har denna dispositionsfrihet i fråga om stråfodret, finns det knappast något skäl att hindra honom från att även i övrigt fritt få förfoga däröver. Utredningen har i annat sammanhang gjort gällande att vanhävdsynpunkten ej bör tillgodoses inom arrendelagens ram. Dispositionsförbudet beträffande stråfoder lägger ett onödigt strängt band på brukarna; det gäller särskilt de talrika arrendatorer som driver sitt jordbruk utan kreatur. Här må även erinras om att förbudet mot bortförande av stråfoder i tider av livsmedelsbrist eller vid svaga skördeår visat sig inte vara ändamålsenligt från folkförsörjningssynpunkt. Förbudet var således provisoriskt upphävt under åren 1941—1946 och 1948—1949.³

Tiden får därför anses vara mogen att avlägsna förbudet ur lagen. Därmed kan också den speciella prisbestämmelsen i samma lagrum avvaras. Denna verkar nu inte sällan på det mindre tillfredsställande sättet att avträdande arrendatorn för hälften av ortens pris tvingas sälja sitt foderinnehav till jordägaren, varefter denne säljer det till tillträdande arrendatorn för fullt pris.

Det finns anledning tro att den föreslagna lagändringen ej skall leda till nämnvärda förändringar i det faktiska rättsläget. Visar det sig vid avträdet att arrendatorn sålt sitt stråfoder eller att det ligger kvar i stack och att han inte tillfört jorden andra motsvarande näringsämnen, kan det utgöra grund för synemännen att åsätta jorden ett bristbelopp för försämrat näringstillstånd.

Om man inför rätt för arrendatorerna att fritt förfoga över stråfoder, ger man dem

större möjligheter att välja den driftsform som passar dem bäst och att lättare anpassa sig efter växlande konjunkturen. Det är antagligt att detta inte skall leda till markförstörelse. Snarare har man anledning att räkna med motsatsen. Redan nu finns det många arrendatorer som driver jordbruket kreaturslöst. Det gällande förbudet att disponera över stråfodret föranleder ofta sådana arrendatorer att driva jordbruket så att stråfodersköörden blir så liten som möjligt. Detta sker vanligen genom att vallodlingen i möjligaste mån begränsas. Härigenom blir växtföljden ensidig. Får arrendatorerna frihet att sälja stråfoder, kan det tänkas stimulera till en mera fullständig växtföljd, vilket begränsar ogräsförekomsten och även i övrigt främjar näringstillståndet hos jorden.

Den av utredningen förordade ordningen utgör inget hinder för parterna att i kontraktet träffa överenskommelse som i ett eller annat avseende närmare reglerar arrendatorns disposition av stråfodret.

Frågan om gödsel vid sidoarrende (19 § andra punkten)

Många brukningsenheter är i dag sammansatta av jord som brukaren till en del äger och till en del arrenderar eller av jord som arrenderas från skilda jordägare. Det har från flera håll framhållits att 19 § arrendelagen ger endast ofullständig ledning för hur gödslingsynpunkten skall tillgodoses i sådana fall.

Antag att en brukningsenhet består av två lika stora fastigheter, som båda innehas med arrenderätt. Den ena är bebyggd och den andra obebyggd. Brukaren har mjölkkor som han under större delen av året har stående i ladugården. En fråga som man i praktiken ofta ställt sig är, om arrendatorn bryter mot 19 § om han fördelar den naturliga gödseln från ladugården så att hälften tillföres den obebyggda fastigheten (jfr 36 §

³ NJA II 1941 s. 433, 1945 s. 629, 1948 s. 527; jfr 1919 s. 675 med hänvisningar. Prop. 1948: 26 s. 12.

st. 1 p. 5 AL). Likaså har det diskuterats om brukaren får föra hö och annat stråfoder från den obebyggda fastigheten till ladugården på den andra fastigheten.

Vad beträffar det sista fallet (hö forslas från en fastighet till ladugården på en annan) är väl läget i regel det att man har anledning antaga att det vid upplåtelsen (av den obebyggda fastigheten) tyst eller uttryckligen varit förutsatt att dylikt överförande får ske. Det förutsattes då att lagens regel om jordens återställande i oförsämrat skick gäller. Med utredningens förslag att taga bort stråfoderförbudet ur lagen ger man arrendatorn här den frihet som han behöver för en rationell drift. Eventuella begränsningar måste därefter införas i kontraktet.

När det gäller forslingen av gödsel (i motsatt riktning) är nog läget inte alltid detsamma, särskilt som upplåtelsen av den byggda fastigheten (gårdsarrendet) i regel skett tidigare än sidoarrendet. Ser man problemet mot bakgrunden av de syften som förelegat vid utformningen av de gällande bestämmelserna måste man säga sig att någon anmärkning knappast kan riktas mot brukaren, om gödseln fördelas mellan de båda fastigheterna i proportion till de jordar varifrån fodret ursprungligen kommit. Likväl kan det knappast förnekas att ett sådant handlande — åtminstone vid en mera strikt lagtillämpning — strider mot lagen. Eftersom sidoarrende är en så vanlig företeelse, bör det övervägas att jämka lagen till bättre överensstämmelse med det förfarande som nyss beskrivits.

Arrendekontrakten innehåller vanligen förbud för arrendatorn att inneha annat jordbruk eller arrende. Av elva undersökta kontraktsformulär för vanliga arrenden innehöll nio sådant förbud. Likväl vet man genom jordbruksstatistiken att sidoarrende är en mycket vanlig brukningsform både bland självägande brukare och bland gårdsarrendatorer. Man har anledning att räkna med att frågan om arrendatorns disposition av gödsel och stråfoder inte alltid blir föremål för reglering i kontrakten. Det är då

givetvis angeläget att lagen inte lägger hinder i vägen för en rationell drift av hela brukningsenheten förutsatt att jordägarens intressen inte blir åsidosatta.

En sådan avvägning mellan parternas ståndpunkter kan i regel åstadkommas, om brukaren berättigas att inom brukningsenheten fritt få förfoga över gödsel och stråfoder och gödslingssynpunkten samtidigt beaktas. Detta får anses ske, om det foderproducerande området tillgodoförs en gödselmängd som svarar mot den bortförda grödan. En regel som gör ett dylikt brukande möjligt har insatts i 19 § andra punkten. Bestämmelsen har konstruerats som ett undantag från första punktens förbud. Mot arrendatorns rätt att förfoga över gödsel med en viss frihet svarar å andra sidan hans *skyldighet* enligt 10 § att återställa den mottagna jorden utan försämring. Att de föreslagna ändringarna i 19 § inte innebär något undantag från 10 § har ansetts inte behöva särskilt uttalas.

Det är givet att det inte går att tillämpa gödslingssynpunkten på ett helt siffermässigt sätt. Om sidoarrendet ingår i en cirkulationsplan är det naturligt att både utnyttjandet och gödslingen av den sidoarrenderade jorden får anpassas efter planen, om avtalet ej föreskriver annat. Utredningen tror för sin del att en bestämmelse sådan som den föreslagna lika litet som borttagandet av stråfoderförbudet skall föranleda missbruk. Det må erinras om att även enligt förslaget arrenderätten förverkas om arrendatorn vanvårdar jorden.

Rätten till skog m. m.

20 §

Nyodlingsbestämmelsen och svedjeförbudet kan numera undvaras

Bestämmelsen motsvarar 20 § andra stycket arrendelagen, som förbjuder arrendatorn att tillgodogöra sig skog eller göra ingrepp i fastighetens substans. Förslaget saknar däremot motsvarighet till den gällande lagens bestämmelser (i 20 § st. 1) om nyodling, betesbruk, jordbränning och svedjebbruk.

Av äldre författningar på jordlegorättens område framgår att jordupplåtelser ännu på 1800-talet ofta omfattade hela fastigheter. Arrendatorn eller landbon kom därmed att förfoga även över den *skog* och övriga åtföljder som hörde till jorden, exv. fiske och andel i samfälligheter. I dag är det regel att arrendeupplåtelseerna omfattar endast för jordbruk ägnade områden.¹ Att skogsmark ingår i arrendet är således rena undantag. Ibland tillerkännes dock arrendatorn rätt att låta kreatur beta på skogsmark som eljest ej ingår i arrendet (jfr 64 § st. 2 AL). Både för dessa sistnämnda fall och andra där — vanligen mindre — skogsområden finns inom arrendeställets gränser torde för framtiden liksom hittills erfordras en bestämmelse om att arrende ej utan särskild överenskommelse innefattar rätt att nyttja skogen eller annan substansupplåtelse.

I den ursprungliga lydelsen av arrendelagen sades ingenting om att arrendatorn fick *nyodla* eller anordna *betesbruk*. Det råder å andra sidan knappast någon tvekan om att arrendatorn hade *rätt att nyodla*, om det kunde ske utan skada på skog eller annan värdefullare mark. Rätt till ersättning för nyodling och annan jordförbättring tillerkändes däremot arrendatorn först i 1909 års norrländska arrendelag. Där uttalades också uttryckligen att arrendatorn var oförhindrad att nyodla å viss närmare angiven mark (21 §). En motsvarande rätt, utvidgad på sätt framgår av 20 § första stycket arrendelagen, infördes i denna år 1927. *Jordsakkunniga* uttalade att, i och med att arrendatorn i lagen tillerkändes rätt att av jordägaren få ersättning för nyodling framstod det som nödvändigt att även arrendatorns befogenhet att företaga sådan närmare reglerades i lagen.²

Rätten att få nyodla och anordna betesbruk är tvingande mot jordägaren vid sociala arrenden men eljest inte. Rätten är alltid begränsad till det område som omfattas av arrendeupplåtelsen.

I utredningens förslag till ny lydelse av 17 § nämns ej längre nyodling som exempel på ersättningsgrundande förbättring. Detta

innebär ej att inte också nyodling under speciella förutsättningar eller i ett annat konjunkturläge skulle kunna föranleda ersättningsrätt för arrendatorn. Det finns dock i dagens läge inte någon anledning att särskilt uppmuntra till nyodling. Det synes då också mest konsekvent att inte längre särskilt framhålla nyodling och den därmed likställda betesförbättringen som åtgärder som arrendatorn får företaga. Detta betyder inte att nyodling förbjuds.

Det finns också ett annat skäl att avlägsna bestämmelsen om nyodlingsrätten. Den omständigheten att lagen särskilt uttalar att arrendatorn får nyodla och anordna betesbruk, föranleder läsaren att tro att lagrummet innehåller en uttömmande uppräkningslista och att andra åtgärder i fråga om arrendestället skulle vara förbjudna. Så är emellertid inte fallet. Tvärtom får arrendatorn anses ha en ganska omfattande rätt att vidtaga förändringar beträffande arrendeställets byggnader och ägor. Av 16 § framgår t. ex. att arrendatorn får anses ha rätt att riva hus och ersätta dem med nya. Den yttersta gränsen för vad han får företaga sig bestäms av 10 §, som utgår från att arrendestället som helhet inte får försämrats. Att inom denna ram mera i detalj ange vad arrendatorn får eller inte får göra bör dock inte ske i lagen. Jfr 17 § andra stycket och 36 § första stycket tredje punkten i förslaget.

Går gränsen mellan arrendestället och fastighetens övriga ägor i en skogskant ger arrendelagen inte arrendatorn någon rätt — exv. för att få mera sol till sina odlingar — att röja i skogen på andra sidan gränsen.

Finns det däremot i diken eller andra delar av arrendestället buskar och värdelösa småträdd, som hindrar odlingen eller avrinningen, får lagens ståndpunkt anses vara att arrendatorn har rätt att avlägsna dem. Är det så att denna växtlighet uppkommit under arrendatorns besittningstid, får han dessutom anses äga skyldighet att avlägsna den.

¹ Betr. allmänning se ovan s. 208, betr. fiske se nedan vid 21 §.

² NJA II 1928 s. 35.

I förbudet att tillgodogöra sig skog får också anses ligga att arrendatorn inte utan jordägarens samtycke får fälla *enstaka träd*, t. ex. ekar, som ibland kan vara till hinders för brukningen.

Den gällande lagen förbjuder också *svedjebruk* och *jordbränning*. Det är i båda fallen fråga om ålderdomliga brukningsformer, som numera ej torde förekomma i Sverige.

Svedjebruket förutsätter att upplåtelsen omfattar skog, något som redan i sig är ovanligt. Bränning av jord torde endast ha förekommit på torvjordar och då i syfte att åstadkomma en för odling mera lämpad jordmån. Då förbuden mot svedjebruk och jordbränning ej längre torde ha någon uppgift att fylla, föreslår utredningen att de utmönstras ur lagen. Detta får givetvis inte uppfattas så att svedjande eller jordbränning hädanefter skulle vara tillåtna. — Från jordbränning är att skilja sådan jordbrand som oavsiktligt kan uppstå i samband med halmbränning på lätta mossjordar.

Jakt och fiske

21 §

Förslaget motsvarar utan några sakliga ändringar 21 § arrendelagen.

Det materiella innehållet i arrendatorns *jakträtt* framgår av 7 § andra och tredje styckena samt 9 § jaktlagen. Enligt dennas huvudregel "äge brukaren, där ej annat avtalats, nyttja den jakt som hör till marken". Jfr även not 2 under 7 § ovan.

Frågor som berör arrendators *fiskerätt* behandlas närmare vid 10 kap. 13 § Nya JB (jfr 63 § AL) och i betänkandets sjunde kapitel.

Besiktning

22 §

Förslaget överensstämmer i sakligt hänseende med den gällande lagen.

Fastighetsskatt

23 §

I förslaget har bestämmelsen om att "allmän tunga" jämställs med fastighetsskatt utmönstrats. Även om allmän tunga alltjämt i något enstaka fall kan ifrågakomma, representerar dock företeelsen ett förgånget skede i den svenska finansrätten och bestämmelsen är därför överflödig.

Utredningen har i denna fråga samrått med kammarkollegiet och sjöfartsstyrelsen, som båda tillstyrkt den här föreslagna ändringen. Kammarkollegiets utredning i ärendet bifogas betänkandet som *bilaga 19*.

Skulle arrendeavtalet föreskriva att arrendatorn skall betala jordägarens övriga skatter eller betala ett arrende som varierar i förhållande till samma skatter, kommer ett förbehåll därom i konflikt med 8 kap. 6 § Nya JB och blir därmed inte giltigt (jfr s. 236).

Lega av inventarier

24 §

Förslaget motsvarar med endast språkliga ändringar 24 § arrendelagen.

Oriktiga uppgifter

25 §

Förslaget motsvarar med endast språkliga ändringar 25 § i den gällande lagen.

Östergötlands länsförbund av RLF har i sitt yttrande till utredningen framhållit att bestämmelsen ger ofullständig ledning i de fall där arealen ej anges med ett exakt tal utan som en *cirkauppgift*. Förbundet skriver.

I många arrendeavtal uppges åkerarealen till c:a så och så många hektar. Arealuppgiften tages i allmänhet från äldre handlingar. Sker uppmätning och kartläggning av arealen visar det sig i regel, för att ej säga i 95 procent av fallen att arealen är mindre. Ej sällan uppstår då tvist om vad som menas med »ca». Det finns de som menar att ca = 10 procent men också de som menar (och dit hör vi) att ca = 5 procent differens. Någon definition av ca-begreppet finns ej i arrendelagen men väl i köplagen.

Enligt köplagen skall, om annat ej följer av avtal, handelsbruk eller annan sedvänja, uttrycket *cirka* anses innebära att avvikelse från angiven myckenhet får ske med högst fem procent, såvida fråga ej är om (hel) fartygslast, då avvikelserna får uppgå till tio procent (1 och 66 §§). Eftersom köplagens regler vanligen tillämpas analogivis inom närliggande rättsområden och då någon avvikande rättssedvänja eller vägledande praxis från arrendeområdet inte är känd, är det sannolikt att RLF-förbundets uppfattning av rättsläget är riktig.¹

Då frågor om tolkningen av sådana uttryck i arrendekontrakt och o. dyl. som *cirka* och liknande synes böra följa allmänna avtalsrättsliga principer, har utredningen ansett det ej vara erforderligt att föreslå särskilda bestämmelser i ämnet.

Förändringar av arrendestället

26 §

Skada genom naturhändelse m. m.

Bestämmelsen behandlar sådana fall, där skada uppkommer för arrendatorn genom att fastigheten drabbas av en naturkatastrof (st. 1) eller genom att någon del av arrendestället frångår arrendatorn till följd av företräde för annat rättsförvärv (st. 2). Om *hela* arrenderätten av sistnämnda anledning går arrendatorn ur händerna regleras situationen av 1 kap. 3—6 §§ nyttjanderättslagen, motsvarande 7 kap. 14, 16—18 och 21—24 §§ NyaJB. Ändringarna i arrendelagen är endast av redaktionell och språklig art.

Andra skador till följd av förändringar av arrendestället kan drabba arrendatorn genom fastighetsbildning (»lantmäteriförrättning») på den fastighet där arrendestället ingår. Dessa fall behandlas nedan under 27 och 28 §§.

De olika slag av skador som kan drabba arrendestället och därmed arrendatorn är

emellertid inte med det sagda uttömmande angivna. I samband med möjligheten till arrendenedsättning vid missväxt har tidigare i betänkande berörts sådana förändringar i avkastningsförmågan som sammanhänger med *varaktiga* förändringar av fastigheten (s. 259 o. 262). Som exempel på sådana i regel långsamt skeende förändringar kan nämnas att grundvattennivån förändras på grund av förhållanden som ligger utanför arrendatorns rådighet. En del lätta mossjordar kan ibland så förändras att de inte längre kan anses odlingsbara. Ett för flera fastigheter gemensamt torrlägningsföretag kanske inte underhålls kontinuerligt, vilket kan medföra försumpning av jorden. Markerosionen kan också på sina håll leda till väsentliga förändringar. En annan typ av förändringar är sådana som föranleds av beslut av myndighet, exv. om förbud mot svinhållning i närheten av bostadsbebyggelse, eller förbud mot tidigare allmänt brukade avloppssystem för kloakvatten.

Arrendelagen innehåller i motsats till fiskearrendelagen ingen bestämmelse om möjlighet till nedsättning i arrendet, om arrendestället utan arrendatorns vållande undergår en väsentlig förändring under arrendetiden. Av allmänna avtalsrättsliga regler följer dock att även en jordbruksarrendator får anses äga dylik rätt. Om skadan ej är ringa får också rätt till uppsägning anses föreligga. Onekligen talar flera skäl för att man även i arrendelagen inför en allmän bestämmelse om att ändrade förhållanden under närmare angivna förutsättningar skall kunna leda till jämkning eller hävande av avtalet. En dylik bestämmelse bör dock göras mera omfattande än motsvarande bestämmelse i fiskearrendelagen som *dels* inte upptar annan påföljd än nedsättning av arrendet, *dels* får sägas i varje fall i första hand åsyfta rent yttre förändringar av arrendestället men däremot lämnar frågan om ändrade förutsättningar på grund av exv. myndighets beslut obeaktade. Förevarande spörsmål utgör emellertid bara en del av en betydligt större fråga, nämligen den i vad

¹ Jfr Rodhe, Obligationsrätt, § 9 vid not 54.

mån ändrade förhållanden överhuvudtaget skall leda till jämkning av avtal. Såvitt utredningen kunnat finna har frånvaron i arrendelagen av särskilda regler i ämnet inte känts särskilt besvärande. Svårigheterna att formulera en regel för alla tänkbara fall är också betydande.¹ Det synes därför vara bäst att man ej inför någon generalklausul just för arrendeförhållanden utan liksom hittills löser uppkommande spörsmål enligt allmänt tillämpade avtalsrättsliga grundsatser.

27 §

Arrenderättens utövande efter lantmäteri-förrättning

Första punkten innehåller endast en hänvisning till den föreslagna bestämmelsen i 7 kap. 26 § NyaJB, som föreskriver att området för en nyttjanderättsupplåtelse "ligger kvar" även efter värdfastighetens delning. Andra punkten föreskriver, såvitt angår arrende, att i fråga om andra lantmäteriförrättningar som kan övergå värdfastigheten *arrenderätten* följer denna genom förrättningen. Det har därvid ingen betydelse huruvida arrendestället sammanfaller med fastigheten eller är en del av denna. I sistnämnda del får bestämmelsen anses vara en nyhet. När det gäller det närmare realiserandet av denna rätt innehåller sista punkten en hänvisning till (den under arbete varande) nya fastighetsbildningslagen.

Gällande rätt

Den gällande fastighetsindelningen är i princip en indelning i äganderättsenheter. Detta förhållande kommer att bli än påtagligare, om föreliggande förslag till ny JB

¹ Professor Malmström yttrar på tal om möjligheten att för liknande situationer tillämpa 33 § avtalslagen: "- - det är omöjligt att i detta avseende fastslå några enkla och klara regler"; Norstedts juridiska handbok, 1966, s. 47. Jfr Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål, särskilt s. 125 not 66, Förhandlingarna å det nittonde nordiska juristmötet 1951, s. 208 och J. Sundberg, Fel i lejt gods, s. 53.

och ny fastighetsbildningslag antages. Ändringar i fastighetsindelningen sker numera helt genom ett i detalj reglerat förfarande, som utmynnar i beslut av myndighet ("lantmäteriförrättning"). I motsats härtill är indelningen i nyttjanderättsenheter helt fri (jfr SOU 1966:26 s. 183). Arrendelagens tvingande bestämmelser kan ibland verka korrigerande på denna indelning (exv. i fråga om en social arrendators rätt till fiske eller bete) men i princip råder här avtalsfrihet. Det är emellertid påtagligt att även indelningen i nyttjanderättsenheter visar en betydande stadga.

En för både jordägare och arrendator betydelsefull fråga är i vad mån en lantmäteriförrättning berörande arrendeställets värdfastighet påverkar arrendatorns rätt och då närmast arrendeställets utsträckning på marken. Följer arrendestället värdfastigheten genom förrättningen? Eller ligger arrendestället kvar på marken opåverkat av ändringarna i fastighetsindelningen? Ett generellt och för alla typer av arrende avpassat svar kan ej ges. Man får ta hänsyn till karaktären både hos upplåtelsen och förrättningen. Området där arrenderätten får utövas kan t. ex. vara identiskt med en eller flera (hela) fastigheter. Men upplåtelsen kan också avse en eller flera delar av en eller flera fastigheter (jfr ovan vid 5 §). Vidare kan förrättningen vara sådan att den berör hela arrendestället eller endast delar därav. Lagen reglerar endast ofullständigt de arrenderättsliga konsekvenserna av att en — helt eller delvis — utarrenderad fastighet undergår laga skifte eller annan fastighetsbildningsåtgärd.

Omfattar arrendet en hel fastighet och undergår den *laga skifte*, har det allmänt ansetts att arrenderätten s. a. s. följer fastigheten genom skiftet.¹ Det torde därvid vara utan betydelse, om området på marken efter skiftet helt eller delvis är ett annat än före förrättningen. Har arrendestället efter skiftet blivit bättre och har detta inneburit skyldighet för jordägaren att betala skifteslikvider, har han rätt att kräva arrendatorn

¹ NJA II 1926 s. 598 ff.

på en motsvarande höjning av arrendet. Är arrendatorn ovillig därtill har jordägaren uppsägningsrätt.

Men fastigheten kan också ha blivit sämre för arrendatorn genom skiftet. Det kan t. o. m. inträffa att arrenderätten efter skiftet överhuvudtaget inte kan utövas på fastigheten. Detta inträffar vid jordbruksarrende om fastigheten efter skiftet förvandlas exv. till en ren skogsfastighet och vid alla slag av markarrenden, om fastigheten genom skiftet förvandlas till en andel i en samfällighet. Har arrendestället blivit sämre, har arrendatorn rätt till nedsättning av arrendet. Han har dessutom uppsägningsrätt, om förändringen är större än »ringa» (27 § AL, motsvarande 28 § st. 1 o. 3 i förslaget). Någon rätt till skadestånd har han däremot inte.

Om en utarrenderad fastighet *delas* torde detta enligt lagberedningens mening vara utan inverkan på arrenderätten.²

Överlåtes i samband med delningen, exv. ett avstyckat område från en utarrenderad fastighet, får sålunda arrenderätten anses gälla mot den nye ägaren, om avtalet var skriftligt och arrendatorn tillträtt arrendet. Eventuell tveksamhet på denna punkt bortfaller efter antagandet av föreliggande förslag till ny JB, som (i 7 kap. 26 §) uttryckligen föreskriver att efter delning av fastighet bl. a. nyttjanderätt skall gälla i var och en av de nya fastigheterna.

Utgöres arrendestället av en del av en fastighet, som undergår laga skifte, kan läget vara det att arrendestället utan någon förflyttning även efter förrättningen rymms inom fastigheten. Det kan inte råda något tvivel om att en sådan förrättning är utan betydelse för det arrenderättsliga förhållandet. Inte heller är 27 § arrendelagen tillämplig på denna situation. Skiftet kan emellertid också få till resultat att den ursprungliga värdfastigheten får ett sådant läge att arrendeställets markområde inte alls eller endast till en del ingår i densamma. Frågan i vilken mån 27 § arrendelagen — såvitt gäller den fränskilda delen — är tillämplig på denna situation är beroende av vad arren-

derätten skall anses omfatta efter förrättningen.

Ett arrende, som ej omfattar hel fastighet, torde i praktiken nästan alltid avse vissa områden på marken. (Här bortses från sådana i regel mindre betydelsefulla rättigheter som består i rätt att nyttja oskiftat fiske eller annan samfällighet.) Om nu genom skiftet ett eller flera av dessa områden överförs till en annan fastighet, finns ingestädes föreskrivet att arrendatorn har någon rätt till vederlagsjord inom det nya område som tilldelats värdfastigheten. Inte heller kan det anses att exv. 27 § arrendelagen utgår ifrån att en sådan rätt finns. Det finns ingen föreskrift exv. i jorddelningslagen att nytt område skall utläggas för arrendatorn. Förhållandena kan ju även i detta fall vara sådana att värdfastigheten efter skiftet alldeles saknar mark som lämpar sig för det med arrendet avsedda ändamålet. Även om man anser 27 § arrendelagen analogivis tillämplig, ger den dock arrendatorn inte annat än rätt till nedsättning av arrendeavgiften (till 0) och till uppsägning. Någon rätt att från värdfastighetens ägare få vederlagsjord eller skadestånd har han således inte. "Som princip torde få anses gälla att en icke rättsligen lokaliserad rättighet automatiskt medföljer till upplåtelsefastighetens nya område, men att rättsligen lokaliserad rätt icke längre kan utövas".³

En annan fråga är om arrendatorn mot

² SOU 1960: 25 s. 339.

³ Lantmäteristyrelsen i remissyttrande över 1960 och 1963 års förslag till ny JB, styrelsens meddelande 1964: 4 s. 38. Beträffande 27 § arrendelagen uttalar styrelsen att bestämmelsen synes vila på antagandet att arrenderätten följer fastigheten till dess nya ägor samt att denna reglering uppenbarligen syftar "närmast på upplåtelse av hel fastighet eller fastighets all inägojord" (kurs. här). I den mån man med den kursiverade delen av uttalandet velat säga att arrendeställe, som utgöres av exv. den utarrenderade inägojorden, följer värdfastigheten till det nya området strider uttalandet mot det tidigare återgivna och även mot styrelsens i NJA II: 1926 s. 600 återgivna uttalande i samma ämne. Det sagda hindrar givetvis inte att även den som arrenderar en del av en fastighet kan ha rätt att kräva nedsättning i arrendet, om arrendestället med reducerad areal efter förrättningen ligger kvar inom värdfastigheten; jfr s. 367.

ägaren av den fastighet, till vilken arrendeställets markområde genom skiftet blivit överfört, har någon rätt att exv. få sitta kvar. Om lantmäteriförrättningen är en avstyckning eller annan "delning" finns det ingen anledning att räkna med att gällande rätt i detta fall skall ha annat innehåll än när arrendet omfattar hela fastigheten. I förslaget till ny JB är också detta fall förutsatt och reglerat i enlighet härmed (7 kap. 26 § p. 2). Är det däremot fråga om andra typer av förrättningar, exv. laga skifte eller ägoutbyte eller — enligt den föreslagna fastighetsbildningslagens terminologi — fastighetsreglering, synes man i brist på uttryckligt stadgande ha att räkna med att en arrendator, som vid förrättningen får arrendestället eller del därav överfört till annan fastighet, inte har någon rätt till vare sig mark eller ersättning av den nye ägaren. Ett skäl att inte behandla exv. ägoutbytesfallen på samma sätt som delningsfallen är att vid de senare markens övergång till ny ägare förutsätter en överlåtelse eller annat "laga fång", medan så ej är fallet vid övriga förrättningstyper, som kan drabba jordägaren även mot hans vilja.⁴

Sammanfattningsvis kan om lantmäteriförrättnings inverkan på sådan arrenderätt som omfattar del av fastighet sägas att om förrättningen ej är att beteckna som delning, förrättningen medför att arrenderätten upphör i den del av arrendeställets område som överföres till annan fastighet. Överföres hela arrendestället, upphör också arrenderätten helt. Rätt för arrendatorn till skadestånd eller vederlagsjord finns inte. Överföres hela arrendestället, kommer 27 § arrendelagen att sakna praktisk betydelse (jfr not 1 o. 3). Om arrendet omfattar en del av en fastighet och om vidare en del av arrendestället genom skiftet går förlorad för arrendatorn, synes det emellertid inte vare sig i lagtexten eller eljest möta något hinder att i förhållande till värdfastighetens ägare tillämpa 27 § första stycket arrendelagen också i denna situation beträffande den del av arrendestället som ligger kvar inom värdfastigheten. I allt fall får en sådan tillämpning anses vara analogivis till-

låten. (Däremot torde 27 § andra stycket första punkten arrendelagen ej kunna tillämpas i andra fall än när arrendet omfattar en hel fastighet.)

Kritik och förslag

Ett laga skifte liksom annan fastighetsbildning kan komma att leda till betydande ingrepp i sakägarnas rätt. En allmän utgångspunkt för såväl jorddelningslagen som fastighetsbildningskommitténs förslag är dock att ingens rätt genom förrättningen skall försämrans. När här diskuteras nyttjanderättshavares och då närmast arrendatorers rätt efter en dylik förrättning är det givet att även de måste finna sig i de förändringar som ett laga skifte kan medföra. För utredningen har det emellertid också varit en utgångspunkt att inte heller arrendatorerna skall behöva lida rättsförlust genom skiftet. Som den tidigare redogörelsen torde ha visat motsvarar gällande rätt inte i alla avseenden detta krav. Flera vägar kan tänkas leda till en ändamålsenligare ordning.

Det prekära i nyttjanderättshavarens ställning vid ett laga skifte observerades redan vid jorddelningslagens tillkomst. Särskilt utsett är hans rätt om nyttjanderätten ej omfattar hela värdfastigheten. Att märka är att detta är den utan tvekan vanligaste situationen. Lagrådets majoritet ansåg att arrendatorer såväl som andra nyttjanderättshavare borde ges en principiell rätt till vederlagsjord inom den ursprungliga värdfastighetens område. Frågan borde tas upp vid lantmäteriförrättning "i sammanhang med eller kanske hellre efter skiftet" (jfr not 1). Någon bestämmelse av ifrågasatt art har emellertid aldrig införts i lagen.

Arrendator betraktas inte som sakägare vid skifte. Hans synpunkter på skiftesläggningen behöver inte beaktas och han har ej rätt att överklaga beslut, som meddelas vid förrättningen. Vid jorddelningslagens antagande uttalade lagrådet att arrendatorn exv. vid ett mångårigt arrendeavtal kan ha ett väl så stort intresse av skiftets resultat

⁴ Jfr NJA II 1908 nr 5 s. 84.

som jordägaren och att arrendatorn kan ha större förutsättningar än jordägaren att framlägga de synpunkter, som har betydelse för tillvaratagandet av fastighetens intressen. Det kunde därför enligt lagrådet ifrågasättas att ge föreskrift om att nyttjanderättshavare skulle *beredas tillfälle att yttra sig* vid skiftet.⁵ Någon bestämmelse av det slag lagrådet ifrågasatte har såvitt gäller arrendatorer dock inte införts i jorddelningslagen — bortsett från ett mindre betydelsefullt undantag i 1 kap. 17 § andra stycket. Av intresse i sammanhanget är att vissa med arrendatorer jämställda nyttjanderättshavare, nämligen brukare av avsöndring som gjorts för viss tid eller för livstid, i jorddelningslagen tillerkänts rätt att vid skiftesläggningen få område för sig utlagt (13 kap. 10 §). De är därigenom otvivelaktigt att anse som sakägare. Anledningen till att denna grupp av nyttjanderättshavare men ej exv. arrendatorer fått denna rätt är att för avsöndringsinnehavarna ej finns någon motsvarighet till 27 § arrendelagen, som ansetts i erforderlig grad reglera de spörsmål som för arrendatorernas del kunde aktualiseras genom skiftet (jfr not 1). Som framgått av den tidigare redogörelsen ger emellertid 27 § arrendatorerna endast ett ofullständigt skydd.

Fastighetsbildningskommittén har berört dessa problem i sitt betänkande SOU 1963: 68 (s. 410). Bl. a. föreslås där att vid fastighetsbildningsförrättning nytt område för arrendeställe skall kunna utläggas på värdfastigheten om detta befinns lämpligt. Eftersom det enklaste och bästa torde vara att arrendestället får ligga kvar, bör dock enligt kommitténs förslag förrättningsmännen försöka att få till stånd en överenskommelse mellan nyttjanderättshavaren och den nye markägaren (5 kap. 32 §). Misslyckas förrättningsmännen härmed finns det dock i förslaget lika litet som i gällande lag någon skyldighet för någondera jordägaren att under alla förhållanden ta emot arrendatorn på sin fastighet. Kommittén uttalar (s. 412) att den är medveten om att den föreslagna bestämmelsen måhända bör föranleda att i nyttjanderättslagen upptages en grundläggande

bestämmelse om nyttjanderättshavares rätt till vederlagsjord vid fastighetsreglering. Frågan härom liksom om en mera tidsenlig utformning av 2 kap. 27 § arrendelagen ansågs emellertid inte åtminstone då böra upptagas av kommittén.

Kommittén uppger att man i finländsk skifteslagstiftning upptagit en bestämmelse, varigenom arrendestället med full civilrättslig verkan genom förrättningsbeslut kan överföras från en fastighet till en annan. Bestämmelsen har varit värdefull. Kommittén avråder dock från att i svensk rätt tillämpa en liknande lösning, då den skulle ge upphov till alltför stora svårigheter.

Medan den metod för frågans lösning, som närmast synes ha föresvävat fastighetsbildningskommittén har varit en rätt för arrendatorn till vederlagsjord inom värdfastigheten, har en annan metod valts i 1966 års förslag till ny JB. Enligt det senare, som dock enbart behandlar det fallet att fastigheten *delas* (avstyckning och klyvning), kommer fastigheten efter förrättningen att besvärans av bl. a. nyttjanderätt som före delningen gällde i fastigheten. Är rättigheten lokaliserad till visst område gäller den dock efter delningen endast i den fastighet inom vilken området ligger. I annat fall och som princip står rättigheten kvar i alla de fastigheter som uppkommit genom delningen (7 kap. 26 §). Vid delning kommer alltså, för den del av arrendestället som finns kvar inom den ursprungliga värdfastigheten, rättsförhållandet att vara oförändrat med de ändringar som följer av att arealen reduceras. I förhållande till ägaren av den utbrutna delen av arrendestället, kommer läget att vara detsamma som till en ägare som köpt jorden efter arrendatorns tillträde.

De vägar som från praktisk synpunkt står till buds, när det gäller att säkra arrendatorns rätt vid ett laga skifte (fastighetsreglering), är *antingen* att låta arrendestället ligga kvar på sin ursprungliga plats *eller* att låta arrenderätten följa värdfastigheten genom skiftet, med rätt i det senare fallet att få nytt område utlagt på det område

⁵ NJA II 1926 s. 251; jfr not 1.

fastigheten erhållit genom skiftet.⁶

Väljer man den linjen att arrendestället ligger kvar an knyter man till regeln i 7 kap. 26 § att *delning* ej påverkar arrendatorns rätt. Väljer man i stället den motsatta metoden an knyter man till vad som redan nu får anses gälla beträffande en i sin helhet utarrenderad fastighet. Båda metoderna har både fördelar och nackdelar.

Det är sannolikt att de flesta arrendatorer skulle vilja se den principen förverkligad att arrendestället skall ligga kvar. Men man skulle då å andra sidan ge arrendatorerna en starkare rätt än vad lagen velat tillerkänna ägarna. Denna linje kan också från förrättnings synpunkt medföra vissa svårigheter. Särskilda bestämmelser erfordras sålunda när det gäller att inplacera arrenderätten bland övriga begränsade sakrätter som besvärar mottagarfastigheten. Inte heller kan man bortse från risken att fastighetsägare, som motsätter sig skiftet, ingår avtal om långtidsarrende i syfte att sabotera förrättningen.

Principen att arrendestället följer värdfastigheten ansluter sig otvivelaktigt bättre till gällande rätt. Metoden medför mindre komplikationer i rättsförhållandet till jordägaren och övriga sakrättsinnehavare. Utredningen anser att de skäl som talar för denna linje är starkare än de som talar för den motsatta. Principen har hittills utan uttryckligt stadgande ansetts gälla, när arrenderätten omfattar en hel fastighet. Eftersom det är mycket vanligt att ett arrende omfattar en del av en fastighet, erfordras enligt utredningens mening en regel som omfattar båda dessa situationer. I 27 § i förslaget föreslås därför en bestämmelse, som, utom det att den för delningsfallen hänvisar till 7 kap. 26 §, ger arrendatorn en rätt till vederlagsjord inom värdfastigheten, när denna undergått annan fastighetsbildningsförrättning än delning.

En sådan regel måste emellertid kompletteras med tanke på *dels* det fallet att arrendet omfattar endast en del av fastigheten (*lokaliseringsregeln*), *dels* det fallet att något område för arrenderätten inte kan utläggas eller arrendatorn på annat sätt lider

skada (*skadeståndsregeln*). Beträffande den senare hänvisas till 28 §.

För att en rätt för arrendatorn till vederlagsjord skall bli av något egentligt värde, bör den — om parterna ej träffar frivillig uppgörelse — ge arrendatorn möjlighet att i nära samband med huvudförrättningen få ett nytt område utlagt åt sig (jfr lagrådet ovan vid not 5).

Fastighetsbildningskommittén har i princip ställt sig positiv till tanken på en rätt till vederlagsjord för nyttjanderättshavare men avvisar — likaledes i princip — tanken att låta nyttjanderättshavarna bli sakägare vid förrättningen (s. 411). Undantag skall emellertid gälla, om förrättning för utläggande av arrendeställe påkallas eller om en byggnad som tillhör en nyttjanderättshavare berörs (5 kap. 33 §). Detta torde bl. a. innebära att arrendatorn i sistnämnda fall får rätt att överklaga förrättningen, såvitt den rör hans rätt. Arrendelagsutredningen anser att förslaget innebär ett betydelsefullt framsteg när det gäller att bättre än hittills tillgodose arrendatorernas rätt. En nyttjanderättsreglering enligt 5 kap. 32 § i förslaget är emellertid beroende av initiativ av arrendatorn eller ägaren till den fastighet från vilken upplåtelsen skett. Tas inget sådant initiativ finns risk att rätten till vederlagsjord inte realiserar. Utredningen anser därför att jordbruksarrendatorer och i övrigt alla arrendatorer som har skriftligt kontrakt och har tillträtt eller vars rätt blivit in-tecknad skall betraktas som sakägare i den utsträckning som erfordras för tillgodoseendet av deras rätt. De bör således kallas till förrättningen och de bör i

⁶ En tredje möjlighet att lösa problemet har kommit till användning i en den 15/3 1968 beslutad ändring i jorddelningslagen, syftande till en liberalisering av förutsättningarna för ägoutbyte, SFS 1968:73. I anledning av anmärkning av lagrådet har här arrendator med skriftligt avtal som tillträtt arrendestället givits *vetorätt* beträffande ägoutbyte som kan påverka hans rättsställning. En vidgad tillämpning av denna princip kan emellertid komma att helt lamslå förrättningsverksamheten. Det framgår också att den lösning som här kommit till användning får anses som provisorisk i av-bidan på den blivande fastighetsbildningslagen, se prop. 1967: 167 s. 151.

likhet med ägarna ha rätt att ej blott framföra sin uppfattning om skiftesläggningen utan även inom ramen för sin sakägarställning få sina synpunkter härpå beaktade.

Spörsmålet om lokaliseringen av nyttjanderätter vid laga skifte är aktuellt även för andra särskilda rättigheter än arrenderätt. Frågan kanske därför hade varit mest betjänt av att lösas i ett större sammanhang än det nu förevarande. Då emellertid inte vare sig lagberedningen eller fastighetsbildningskommittén gjort det, föreslår arrendelagsutredningen att frågan såvitt gäller arrende löses på det viset att i den under arbete varande nya fastighetsbildningslagen arrendator i erforderlig utsträckning jämställs med andra sakägare.

Det sistnämnda kan knappast anses som något från principiell synpunkt nytt. Som ovan anmärkts behandlas arrendatorer och andra nyttjanderättshavare redan nu av jorddelningslagen i vissa lägen som sakägare. Detta gäller i utvidgad utsträckning även om fastighetsbildningskommitténs förslag. Det finns inom beslätade rättsområden talrika exempel på att arrendatorer vid sidan om fastighetsägare betraktas som sakägare. I detta hänseende må här hänvisas till expropriationslagen (2 och 49 §§), vattenlagen (9 kap. 7, 52 §§, 10 kap. 5, 8, 40 §§, 11 kap. 33 §), lagen om enskilda vägar (16 §), lagen om sammanföring av samfällid vägmärk, etc. (22 §), byggnadsstadgan (17 § 4 mom.), lagen om fiskevårdsområden (3 §) och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (10 § st. 2).

Skälet till att man hittills inte velat tillerkänna arrendatorerna ställning av sakägare vid lantmäteriförrättning synes i mindre grad vara principiella betänkligheter mot att utsträcka sakägarbegreppet, utan mera farhågor för att en sådan reform skulle tynga och fördröja förrättningsverksamheten. Det skall inte förnekas att detta ibland kan komma att inträffa. Det kan dock inte anses vara skäl nog för att avvisa den ifrågasatta reformen. Det torde också vara möjligt att utforma de tekniska reglerna om exv. förrättningens kungörande och sakägarnas kallelse så att den här förordade

utvidgningen inte skall verka så tyngande som ibland befarats.

Arrende är ett i hög grad livskraftigt rättsinstitut. Det gäller både om jordbruks- och lägenhetsarrende. I såväl detta som utredningens tidigare avgivna förslag har i ökad utsträckning tyngdpunkten lagts på arrendatorns trygghet i besittningen. Det är således starka praktiska skäl som talar för att arrendatorernas rätt till vederlagsjord kompletteras med rätt (och skyldighet) att vara sakägare vid förrättningen. Några välgående invändningar häremot synes svårt att förebringa. Tvärtom får man med utredningens förslag en betydelsefull möjlighet att minska den ofta påtalade bristen på överensstämmelse mellan jordens rättsliga och faktiska indelning.

Utredningen, som ej haft fastighetsbildningskommitténs huvudbetänkande på remiss, hemställer att vad som under 27 och 28 §§ anförts beaktas under det pågående arbetet med ny fastighetsbildningslag.⁷

28 §

Allmänt om arrendevillkoren efter lantmäteriförrättning

28 § arrendelagen föreskriver att arrenderätt gäller mot den som genom överlåtelse efter arrendatorns tillträde blivit ägare till den arrenderade jorden. I föreliggande förslag till ny JB har bestämmelsen överförs till de för nyttjanderätt i allmänhet gemensamma bestämmelserna i 7 kap. och motsvaras där av 13 § (i 1966 års förslag). — Innehållet i 28 § första och tredje styckena i utredningens förslag har sin närmaste motsvarighet i 27 § arrendelagen. Rätten till skadestånd är dock en nyhet. Andra stycket av förslaget är också nytt. Det utgör en komplettering till 7 kap. 26 § i jordabalksförslaget.

Som framgått av motiveringen till 27 § i förslaget utgår 27 § arrendelagen från att fastighet, som i sin helhet är utarrenderad

⁷ Detta har skett i ett den 19/4 1968 till lagrådet remitterat förslag i ämnet, s. 423 o. 487.

och undergår annan lantmäteriförrättning än delning även efter förrättningen besvärar av arrenderätten. (Delningsfallen har behandlats ovan s. 366.) Genom de föreslagna bestämmelserna i 7 kap. 26 § och 8 kap. 27 § NyaJB fastslås uttryckligen inte blott denna regel utan också att arrenderätten kan "överleva" en lantmäteriförrättning både när denna är att hänföra till delning och när arrendet omfattar mindre än hela fastigheten. Det har dessutom föreslagits att området för nyttjanderätten skall kunna bli föremål för omplacering under förrättningen. Även om man anser att 27 § arrendelagen ger uttryck för en allmän princip, är det likväl ofrånkomligt att de däri omnämnda möjligheterna till villkorsändring i samband med lantmäteriförrättning anpassas till de grundläggande stadgandena i 7 kap. 26 § och 8 kap. 27 § NyaJB.¹

Villkoren om arrendestället försämras (28 § första stycket)

I 27 § andra punkten i förslaget föreskrivs att arrenderätten efter ett laga skifte besvärar värdfastigheten, sådan denna är efter skiftet. Innebär skiftet att arrendestället försämras får arrendatorn enligt 27 § arrendelagen rätt till arrendenedsättning och i vissa fall uppsägning. Blir arrendestället bättre får jordägaren rätt att säga upp avtalet, om arrendatorn inte vill gå med på en skälig höjning av arrendet. Dessa bestämmelser återfinns också i utredningens förslag. Emellertid är inte heller dessa bestämmelser tillräckliga för att tillgodose arrendatorns krav på rättssäkerhet. Ett laga skifte kan exv. få till resultat att värdfastigheten helt saknar mark, som lämpar sig för det med arrendet avsedda ändamålet. Det kan också komma att inträffa att värdfastigheten efter skiftet utgöres av en andel i en samfällighet (exv. gemensamhetsskog), varvid den alltså överhuvudtaget inte motsvaras av något bestämt område på marken. Möjligheten att genomföra förrättningar av här antydd typ blir med all säkerhet större i framtiden (jfr not 6 vid 27 §). I sådana

situationer är arrendatorn inte hjälpt med de tidigare berörda förslagen. Rätten för arrendatorn till vederlagsjord och arrendenedsättning bör för att ge arrendatorn erforderlig trygghet kompletteras med en rätt till skadestånd, när de andra metoderna visat sig verkningslösa. Skälet till att någon skadeståndsrätt för arrendatorn hittills inte förelegat i denna situation har varit att skadan kan inträffa helt utan jordägarens vållande (jfr not 4 vid 27 §). Man får räkna med att detta kan bli fallet även i framtiden. Emellertid är det en genomgående princip i både den gällande och den planerade fastighetsbildningslagstiftningen att jordägaren skall gå ut ur skiftet utan att hans egendom undergått någon försämring.

Om sålunda ägaren till en värdfastighet för ett jordbruksarrende går ut ur skiftet helt utan jordbruksjord, kan det antagas att han fått vederlag antingen i annan mark eller i form av skifteslikvider. Det får därmed anses vara i sin ordning att jordägaren i samband med fastighetsregleringen kompenserar arrendatorn för liden skada.²

Om jordägaren skulle kunna räkna med att utan skadeståndspåföljd gå ut ur skiftet ej blott med samma fastighetsvärde utan också med sin egendom befriad från ett för honom måhända besvärande arrendeförhållande, kan man inte bortse från risken att dylika förrättningar kan komma till stånd för att göra slut på besvärande arrendeavtal eller att jordägaren under förrättningens gång söker få till stånd en skiftesläggning som är förmånlig för honom och oförmånlig för arrendatorn.

Den belastning på värdfastigheten som skadeståndet till arrendatorn normalt kommer att utgöra bör beaktas under förrättningen. Om jordägaren går ut ur skiftet med en fastighet som är värd exakt lika mycket som den fastighet varmed han gick in i skiftet och han dessutom har att utge skadestånd till en förutvarande arrendator, bör jordägaren ha rätt att erhålla täckning för

¹ Jfr NJA II 1952 s. 465, 1965 s. 346.

² Jfr prop. 1967: 167 s. 135, 139, 151 och not 6 vid 27 §.

skadeståndet i form av skifteslikvider från övriga skiftesdelägare.

Skadeståndet till arrendatorn bör alltså ingå som post i jordägarens avräkning med övriga skiftesdelägare. Det bör därför i likhet med andra skifteslikvider bestämmas av förrättningsmännen. Uppgiften kan ej anses som principiellt skild från de uppskattningar i övrigt som kan komma att göras av förrättningsmännen. Utredningen förutsätter att besvär över förrättningen liksom hittills kommer att falla under domstols prövning.

I det i not 7 vid 27 § omnämnda förslaget till ny fastighetsbildningslag har i 5 kap. 12 § upptagits bestämmelser om skyldighet för sakägare att betala ersättning till arrendator i de situationer som här berörs. Det har förutsatts att bestämmandet av skadeståndet skall ske vid förrättningen. Då den föreslagna bestämmelsen, som utformats i samråd med arrendelagsutredningen, får anses innebära en ändamålsenlig anordning, föreslås att i arrendelagstiftningen upptages endast en hänvisning till vad fastighetsbildningslagen i denna del innehåller.

I 27 § första stycket arrendelagen jämställs lantmäteriförrättning med *dom i ägovist*. Så har ej skett i förslaget. Skälet är att de fall där arrendatorns rätt kan påverkas av en sådan dom får anses i erforderlig utsträckning ha blivit reglerade av de föreslagna bestämmelserna i 7 kap. NyaJB.

Villkoren efter delning (28 § andra stycket)

Om den föreslagna bestämmelsen i 7 kap. 26 § NyaJB — som utredningen förutsätter och förordar — upphöjes till lag, kommer en delning av en helt eller delvis utarrenderad fastighet inte att inverka på arrendeställets utsträckning på marken. Om i samband med delningen en ny eller ändrad fastighetsgräns kommer att dras över arrendestället, kommer alltså arrenderätten att besvära andra fastigheter än förut. Om dessa tillhör andra ägare kommer då nya jordägare in i det tidigare arrendeförhållan-

det samtidigt som arrendestället "ligger kvar". När det gäller ny och gammal ägares rättigheter och skyldigheter med avseende på den överförda delen (delarna), torde de allmänna reglerna om verkan av frivillig överlåtelse i 7 kap. NyaJB i allmänhet ge tillräcklig vägledning. Emellertid finns inte vare sig där eller i arrendelagen någon regel om arrendeavgiftens fördelning på de olika delarna. 26 och 27 §§ arrendelagen kan visserligen sägas ge vissa allmänna riktlinjer för hur en dylik situation bör behandlas. Det är emellertid inte alldeles givet att exv. 27 § arrendelagen analogivis kan anses tillämplig på det fallet att arrendestället och dess värdfastighet delas. Inte heller kan en ren proportionalitetsregel alltid tillämpas. Antag att arrendestället delas i två lika stora fastigheter men att samtliga byggnader kommer att befinna sig på en av fastigheterna. Arrendeavgift och husrötesbelopp kan då uppenbarligen inte fördelas lika på de båda områdena. En regel i ämnet torde alltså vara erforderlig för det fall att områdena har skilda ägare.

Eftersom utgångspunkten är att arrendestället även efter delningen ligger kvar på sin gamla plats, synes delningen som sådan inte böra föranleda någon ändring av den totala arrendeavgiften eller övriga villkor. Inom den sålunda givna ramen bör avgiften och övriga villkor fördelas efter skälighet. En regel härom har upptagits i 28 § andra stycket. I den mån vissa rättigheter eller skyldigheter är geografiskt bundna bör sådant särskilt beaktas. Om det åligger arrendatorn att dagligen till jordägaren leverera två liter mjölk bör en dylik prestation i allmänhet ej mot arrendatorns bestridande uppdelas på flera jordägare. Att i lagtexten ge mera i detalj gående föreskrifter torde dock inte vara vare sig erforderligt eller lämpligt.

Villkoren om arrendestället förbättras (28 § tredje stycket)

Den föreslagna bestämmelsen motsvarar med endast språkliga ändringar 27 § andra stycket arrendelagen.

Verkan i vissa fall av jordens överlåtelse samt av konkurs m. m.

29 §

Verkan av exekutiv auktion och ändringsavtal

Paragrafens första stycke motsvarar såvitt gäller arrende 133 § första stycket tredje punkten första ledet utsökningslagen. — Andra stycket motsvarar när det gäller frivillig överlåtelse 29 § arrendelagen och i fråga om exekutiv försäljning 133 § fjärde stycket utsökningslagen. — Tredje stycket innebär inte någon saklig nyhet utan är att anse som ett förtydligande. Förslagets innehåll överensstämmer med lagberedningens förslag av år 1960.¹

En gårdsarrendator, som enligt förslaget har optionsrätt, har vid exekutiv försäljning av arrendestället ett bättre besittningsskydd än andra jordbruksarrendatorer, se härom nedan vid 10 kap. 6 §.

30 §

Ny ägares rättsställning

I denna paragraf upptas endast en hänvisning till de för nyttjanderätt gemensamma bestämmelserna i 7 kap. (jfr not 1 vid föregående paragraf). De där föreslagna bestämmelserna avviker endast obetydligt från gällande rätt.

31 §

Verkan av jordägarens konkurs m. m.

Den föreslagna bestämmelsen motsvarar med redaktionella ändringar 32 § första och andra styckena arrendelagen. I prop. 1968: 131 har föreslagits att lagen om återköpsrätt till fast egendom från och med den 1 januari 1969 skall upphöra att gälla. I utredningens förslag saknas därför motsvarighet till 32 § tredje stycket.

¹ SOU 1960: 24 s. 66, 1960: 25 s. 354; jfr 1963: 55 s. 57.

Bestämmelserna i förslaget om verkan av jordägares eller arrendators konkurs överensstämmer med nyss nämnt undantag med gällande rätt. Det behov av ändrade regler som här föreligger och som f. ö. till en del torde vara gemensamma med hyreslagstiftningen torde komma att beaktas av lagberedningen vid dess pågående översyn av hithörande delar av konkurs- och förmånsrättslagstiftningen.¹

32 §

Uppsägningsrätt och bundenhet för arrendatorns konkursbo

Paragrafen motsvarar utan några sakliga ändringar dels 33 § första stycket arrendelagen, dels 33 § tredje stycket arrendelagen, det sistnämnda lagrummet dock endast såvitt gäller uppsägning från arrendatorssidan. Återstoden av 33 §, dvs. jordägarens rätt till uppsägning, behandlas i förslagets 33 §.

33 §

Jordägarens uppsägningsrätt vid arrendatorns konkurs

De delar av 33 § arrendelagen som behandlar jordägarens rätt att i anledning av arrendatorns konkurs uppsäga avtalet har utan sakliga ändringar i förslaget sammanförts i 33 §.

34 §

Pant och borgen

Bestämmelsen motsvarar med endast språkliga ändringar 34 § arrendelagen.

Genom att NyaJB i större utsträckning än den gällande rätten betraktar ett fortsatt besittningsförhållande som en förlängning av det gamla avtalet (och inte som ett nytt

¹ Jfr ovan s. 315 och SOU 1966: 14 s. 399.

avtal), kan ett borgensåtagande, som inte begränsats till tiden, i den nya lagen komma att få ett mera vidsträckt innehåll än vad fallet är i dag. Härom hänvisas till s. 310 ovan och rättsfallet *NJA 1967 s. 79*. Spörsmålet om arrendeborgens ersättning med en annan och mera tidsenlig form av säkerhet har behandlats i kapitel 4 avsnittet V:8.

35 §

Arrendestället överges

Bestämmelsen motsvarar med endast språkliga ändringar 35 § arrendelagen.

Arrenderättens förverkande

36 §

Förverkandeskäl (36 § första stycket)

Förverkandeparagrafen har i förslaget erhållit samma nummer och principiella uppbyggnad som i arrendelagen. I några fall föreslås sakliga ändringar. Även i fall då så ej sker får förverkandereglerne i vissa fall ett annat innehåll till följd av ändringar i sådana delar av lagen till vilka 36 § hänvisar. De föreslagna ändringarna i 36 § upptas här punktvis.

Punkt 1. Tredska i arbetet kan enligt arrendelagen medföra arrenderättens förverkande. Inställer sig arrendatorn till ett i arrendeavtalet föreskrivet arbete, men vägrar han att följa arbetsledningens anvisningar eller utföres arbetet på ett försumligt sätt, har han emellertid redan därigenom undandragit sig "att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete". Det särskilda tillägget om tredska i arbetet, kan därför som överflödigt och otidsenligt strykas ur lagen.

Spörsmålet, om underlåtenhet att fullgöra åtagen leveransskyldighet kan leda till förverkande, har utredningen tidigare behandlat under 6 § vid not 14.

Punkt 2 har i förslaget bibehållits i sak

oförändrad. Det må dock påpekas att bestämmelsen efter de av utredningen förordade ändringarna i underhållsskyldigheten kan få ett något annat och till dagens jordbrukssituation bättre anpassat innehåll.

I den mån annat ej föreskrivs i avtalet åligger det arrendatorn enligt förslaget att vid arrendetidens slut återställa arrendestället i samma skick som han mottog det (10 §). Varje försämring på en från början bristfri fastighetsdel skall dock ej belasta arrendatorn. Här blir i stället reparationsbehovet bestämmande för vad som är försämring, jfr ovan s. 295. Enligt förslaget har arrendatorn att fullgöra detta åliggande även vid de — i princip vart tionde år — återkommande avräkningarna.

Huvudstadgandet om arrendatorns ansvar för arrendestället är 10 § första stycket arrendelagen (och förslaget). Det ifrågasvarande "husröte- och vanhävdansansvaret" aktualiseras i de flesta fall ej förrän vid arrendetidens slut. 36 §, men även 35 §, kompletterar huvudregeln med föreskrifter som arrendatorn har att beakta under hela arrendetiden. Med hänsyn till att det är arrendatorn som har besittningen till egendomen, har det ansetts att det bör tillkomma honom att utöva den tillsyn och vård som på grund härav framstår som naturlig. Han skall t. ex. vid behov röja snö från taken, släcka eldsvådor, hindra översvämningar och förebygga köldskador. Överhuvudtaget får han ej underlåta att vidta sådana åtgärder som erfordras för att skydda arrendestället från uppkommande skaderisker. I allmänhet får han inte dröja med åtgärden till avträdet (eller avräkningen). Han bör även i övrigt hålla arrendestället i ett så värdat och välskött skick som omständigheterna medger. Åliggandet i 10 § första stycket att *vårda* kommer därigenom att korrespondera mot förverkandepåföljden *vanvård* (och 35 §), även i situationer då denna kanske inte medför någon ersättningsskyldighet för arrendatorn.

Situationen är i viss mån en annan i fråga om jordens hävd. Enligt gällande lag åvilar det arrendatorn som en direkt skyldighet att i princip redan från början avhjälpa vid

tillträdet befintlig vanhävd och därefter under hela arrendetiden hålla jorden i bristfritt skick. Underlåter han det, kan arrenderätten förverkas på grund av vanvård. Där emot leder denna hans försummelse inte till någon ersättningskyldighet, om tillträdet hävdebrister inte försämras.

Utredningen har ansett detta inte vara tillfredsställande och har (i 10 §) föreslagit att samma vårdnads- och underhållsprinciper skall gälla för jord och hus. Arrendatorn skall sålunda inte behöva riskera förverkande därför att han underlåtit att "väl hävda" en redan vid tillträdet vanhävdad jord. Det sagda betyder å andra sidan inte att arrendatorn får lämna den vanhävdade jorden utan tillsyn. Om en lindrig vanhävd övergår till grov eller om jorden blir ett tillhåll för skadedjur och parasiter, bör jordägaren ha möjlighet att ingripa redan under löpande arrendetid. Regeln om förverkande vid vanvård gör detta möjligt.

Punkt 3 återger motsvarande bestämmelse i arrendelagen utan saklig ändring. Vid tillämpningen måste emellertid beaktas den utvidgning av sublokationsrätten (7 §) som utredningen tidigare förordat.

Bl. a. på grund av att arrendatorn inte bara skall vårda fastigheten utan också underhålla den, har det sedan gammalt ansetts att en arrendator har större frihet än t. ex. en hyresgäst att göra omdisponeringar beträffande exv. arrendeställets hus (jfr 16 § AL). Genom 7 § i förslaget ges arrendatorn, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren, rätt att hyra ut lediga utrymmen i byggnad. Det är då givet att han också utan förverkandepåföljd bör kunna använda ett hus till annat ändamål än det avsedda och även göra härför nödiga omdisponeringar och ändringsarbeten, allt under förutsättning att någon olägenhet ej därigenom uppstår för jordägaren.

För dagens svenska jordbruk föreligger ett stort behov av att kunna anpassa driften till växlande konjunkturer. I den mån härför erforderliga ändringar av den arrenderade egendomen håller sig inom rimliga gränser bör ej något hinder däremot resas

i arrendelagen. Det får bli parternas sak att i samband med kontraktsskrivningen göra de närmare preciseringar som för det särskilda fallet kan befinnas nödvändiga.

En situation som ofta förelegat och som vållat mycken diskussion är den, huruvida arrendatorn utan risk för förverkande får ändra inredningen i en ladugård avsedd för kor till att i stället inrymma svin. Ger inte arrendeavtalet någon ledning för fallets bedömning och kan arrendatorn visa att svinskötseln inte medför ökad husröta eller större slitage, innebär övergången till svinskötsel enligt utredningens mening ej förverkandeskäl. Det sagda hindrar givetvis inte att arrendatorn vid en framtida avträdessyn kan komma att belastas med kostnaden för byggnadens återställande i det skick i vilket den mottagits. Jfr s. 340 ovan.

Punkt 4 i förslaget motsvarar samma punkt i arrendelagen. Denna har här fått ny lydelse genom SFS 1968: 342. Ordalydelsen har i förslaget anpassats till formuleringen i 8 § av substitutionsförbudet.

I vissa fall, bl. a. efter arrendatorns död, får under bestämda förutsättningar ny arrendator insättas utan jordägarens hörande (se härom 8 § st. 2, 9 § AL). Om detta sker men de därför särskilt gjorda föreskrifterna (exv. om hembud till jordägaren) försummas, får det anses uppenbart att även detta är att hänföra till otillåten substitution och sålunda omfattas av den föreslagna formuleringen.

Om arrendatorn bryter mot ett substitutionsförbud som går längre än vad lagen föreskriver, får frågan om förverkande i stället bedömas med ledning av punkt 7 i denna paragraf.

Punkt 5. I 20 § i förslaget har förbudet att bortföra stråfoder avlägsnats. Motsvarande ändring har vidtagits med förevarande stadgande.

Punkt 6. I lagtexten har den tidigare förteckningen över gärningar som leder till förverkande (åverkan samt olovlig jakt och

olovligt fiske) erhållit en annan utformning.

Ändringen är närmast av redaktionell art och sammanhänger med det innehåll som efter 1948 års ändringar av strafflagen givits åt begreppet åverkan. Tidigare hade strafflagens 24 kap. rubriken: "Om åverkan; så ock om olovligt jagande och fiskande." Kapitlet innehöll i elva skilda paragrafer beskrivningar på olika åverkansbrott. Bestämmelser om skadegörelse fanns i 19 kap., som hade rubriken: "Om eldskada av uppsåt eller vållande; så ock om annan skadegörelse å egendom". I den gällande brottsbalken utgör åverkan beteckning för ringa skadegörelse (12 kap. 2 §). Åverkan som brottsbeskrivning har alltså numera en betydligt mera begränsad räckvidd än vad fallet var 1943. Det finns å andra sidan ej längre något straffrättsligt uttryck som motsvarar vad som 1943 betecknades som åverkan. De gärningar som före 1949 betecknades som åverkan kan numera komma att bedömas som: stöld, egenmäktigt förfarande, självtäkt, bedrägeri, olovligt förfogande, olovligt brukande eller skadegörelse. Jfr ovan s. 359 not 1.

Givet är att ej varje brott som arrendatorn kan komma att begå bör leda till förverkande. Däremot är det rimligt att jordägaren skall kunna skilja sig från en arrendator som förövar skadegörelse på arrendestället eller annan fast egendom, som tillhör jordägaren.

1936 års arrendeutredning framhöll att arrendelagen inte innehöll någon allmän förverkandegrund för det fall att arrendatorn gjorde sig skyldig till brott. Anledningen var närmast den att det skulle möta svårigheter att avgränsa de brottskategorier som borde föranleda förverkande. Arrendeutredningen påpekade vidare att brottsligt förfarande av arrendatorn oftast torde medföra tillämpning av någon av de övriga förverkandegrunderna. Att åverkan (i dess tidigare betydelse) samt olovligt jagande och fiskande borde föranleda förverkande berodde på att dessa brott innebar ett missbruk av arrendatorns dispositionsrätt till egendomen och stod i ett visst närmare samband med förhållandet mellan jordägare

och arrendator.¹

Arrendelagsutredningen ansluter sig för sin del till detta uttalande. Eftersom uttrycket åverkan ej längre har kvar sin gamla innebörd, är det dock ej längre användbart i sammanhanget. Utredningen föreslår därför en regel om att skadegörelse och annat brott som riktar sig mot jordägarrens fasta egendom skall vara förverkandeskäl. Därigenom torde det ursprungliga syftet med bestämmelsen bäst bibehållas samtidigt som gärningen till sin typ blir i erforderlig mån bestämd.

Gemensamt för lagen och förslaget är att förverkande enligt punkt 6 för sin tillämplighet ej nödvändigt förutsätter åtal eller fällande dom. Ett nyttjande av arrendeställets skog i strid mot 20 § torde alltid vara att anse som skadegörelse. Det blir därmed att hänföra till förevarande lagrum oavsett den straffrättsliga bedömningen. Det må i sammanhanget anmärkas att åverkan som riktar sig mot enskild egendom föranleder åtal endast om detta av särskilda skäl är påkallat från allmän synpunkt. Är arrendatorns (privaträttsliga) försummelse "ringa", inträder emellertid inte heller någon förverkandepåföljd, se 36 § andra stycket.

Förslaget innehåller ingen motsvarighet till 36 § punkterna 7 och 8 arrendelagen. Den förra stadgar förverkande, om jordägaren underlåter att avskeda en *arbetslagare* som gör sig skyldig till åverkan eller olovligt jagande eller fiskande. Den senare punkten stadgar förverkande, om på arrendestället föres "sådant *leverne*, som väcker allmän förargelse eller verkar störande på omgivningen". Dessa bestämmelser undergick en viss liberalisering år 1943. Utredningen har ansett att båda bestämmelserna även i sin nuvarande form är otidsenliga och utan större praktisk betydelse. De är också så utformade att de inte utesluter möjligheten att bedriva trakasserier mot arrendatorn. Med nuvarande korta arrendetider kan jordägareintresset i regel ändå komma till uttryck i samband med frågan om förlängning av arrendet. Har arrendatorn optionsrätt kan de förhållanden varom

¹ NJA II 1944 s. 230.

här är fråga också tas i beaktande när det gäller att avgöra huruvida arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser, se här om 10 kap. 5 § i förslaget. Jfr även nästa punkt.

Punkt 7 i förslaget motsvarar punkt 9 i arrendelagen. Förslaget innehåller inga sakliga ändringar i förhållande till den gällande lagtexten. Till följd av de ändringar som utredningen föreslagit beträffande såväl 36 § i övrigt som andra lagrum kan tillämpningen av bestämmelsen dock på vissa punkter bli en annan. Jfr vid punkt 4 ovan.

Utredningen har föreslagit att förargelseväckande eller störande "leverne" ej längre skall vara förverkandeskäl. Detta hindrar givetvis inte att ett motsvarande förbud i avtalet kan utgöra skäl att anse arrendet förverkat. Det måste emellertid då finnas ett påtagligt och omedelbart intresse för jordägaren att i något avseende begränsa arrendatorns handlingsfrihet. Så kan t. ex. vara fallet, om arrendatorn har sin bostad i omedelbar närhet av jordägaren eller någon av dennes anställda.

Ej förverkande vid ringa förseelse (36 § andra stycket)

Förverkandepåföljden bortfaller om arrendatorns försummelse eller förseelse är av ringa betydelse. Bestämmelsen härom har en motsvarighet i den gällande arrendelagen och i 42 § andra stycket hyreslagen.

Från flera håll har till utredningen uppgivits att, om flera förverkandegrunder i ett kopkret fall är under bedömande domstolar och skiljenämnder vanligen tillämpar 36 § på det viset att frågan om "ringa betydelse" sätts i relation till varje särskild förverkandegrund för sig. Är varje särskild sådan grund ringa, förverkas således inte arrenderätten, även om förseelserna är talrika. Något överrättsavgörande i ämnet är ej känt.

Tanken med 36 § andra stycket är att rena bagateller eller fullkomligt ursäktliga misstag inte bör medföra att en så kännbar

påföljd som förverkande skall drabba arrendatorn.²

Är det å andra sidan fråga om ett flertal bagatellartade förseelser, så bör dock detta inte utesluta förverkande. Ett flertal sådana förseelser kan nämligen, särskilt om de trots anmaning om rättelse upprepas, ge anledning att tillämpa en samlad bedömning av de föreliggande förverkandeskalen. Den av utredningen föreslagna lagtexten utesluter inte en sådan lagtillämpning.

Skadeståndsrätt (36 § tredje stycket)

Bestämmelsen motsvarar i sak samma lagrum i arrendelagen.

37 §

Begränsningar i uppsägningsrätten vid förverkande

Första stycket i förslaget motsvarar utan saklig ändring 37 § arrendelagen.

Andra stycket är en nyhet. Dess närmaste förebild är 44 § hyreslagen.

Arrendatorn är skyldig att betala arrendet på den dag som 6 § andra stycket arrendelagen eller kontraktet föreskriver. Betalar han inte i rätt tid leder dock försummelsen till förverkande först om dröjsmålet varat mer än en månad. Häri gör förslaget ingen ändring. Det kan emellertid hända att arrendet inte betalas under respitmånaden, trots att arrendatorn har grundad anledning att tro att så skett. Detta kan t. ex. inträffa om arrendatorn överlämnat hela sin bokföring, inklusive arrendebetalingarna, till en bokföringsbyrå eller en anställd

² NJA II 1908 nr 5 s. 105. Dröjsmål med betalning av arrende under fem dagar utöver respitmånaden har ansetts ej vara av ringa betydelse. NJA 1930 s. 565. Tre av HD:s sju ledamöter framhöll särskilt att dröjsmålet inte avsett endast en del av arrendet. - Olovlig älgjakt på arrendestället har - med tre röster mot en - ansetts ej vara av ringa betydelse. SvJT 1959 rf. s. 31.

tjänsteman som av någon anledning underlåter att betala. Det kan visserligen sägas att arrendatorn under respitmånaden kan och bör kontrollera att arrendet betalts. Om arrendatorn har en omfattande verksamhet kan dock ett misstag lätt nog inträffa. Ett sådant fall har enligt meddelande inträffat i samband med att arrendatorn övergick till databehandling av sin bokföring. Detta behöver inte ha något samband med bristande betalningsförmåga. Det bör beaktas att förverkandebestämmelserna gäller även vid lägenhetsarrende.

Om *hyresrätt* förverkas på grund av försummad hyresbetalning får hyresgästen inte skiljas från lägenheten förrän 14 vardagar gått efter uppsägningen. Betalas hyran inom 12 vardagar efter uppsägningen återvinnes hyresrätten. Bestämmelsen har funnits i hyreslagen sedan år 1923.¹

Utredningen anser att en regel som motsvarar den ifrågavarande bestämmelsen i hyreslagen skulle fylla ett praktiskt behov även inom arrendelagens område. Visserligen är betalningsfristen vid arrende (en månad) betydligt längre än vid hyra (två vardagar). Risken för rättsförluster är trots det avsevärd även vid arrende. Lagen bör därför kompletteras med tanke på här berörda fall.

Innan arrendatorn på grund av försumelse att i rätt tid betala arrendeavgiften får skiljas från arrendet, bör det därför åligga jordägaren att anmana arrendatorn att betala. Eftersom skyldighet att betala föreligger redan från och med förfalldagen, bör en anmaning redan följande dag anses som giltig. Rimligt är dock att arrendatorn även efter en dylik anmaning erhåller en viss respittid. Denna kan lämpligen bestämmas till två veckor.

Den här föreslagna ordningen innebär att arrendatorn trots underlåten arrendebetalning inte kan skiljas från arrendet utan att *dels* jordägaren anmanat arrendatorn att betala, *dels* en månad gått efter förfalldagen. De häremot svarande bestämmelserna har fått en tekniskt annan konstruktion än motsvarande bestämmelse i hyres-

¹ NJA II 1923 s. 26, 1939 s. 548.

lagen. Anledningen är att utredningen anser det inte vara lämpligt att ytterligare förlänga den redan förut långa respittiden vid arrendebetalning, vilket skulle ske om man här kopierade hyreslagen. Å andra sidan vill utredningen inte heller föreslå en förkortning av respitmånaden, som funnits i lagen sedan år 1907 och som kan antagas därigenom ha ingått i rättsmedvetandet hos de av saken berörda.

Jordägaren bör vara beviskyldig för att anmaning gjorts i tid. Om han vill slippa besväret med delgivning, först av anmaningen och därefter av uppsägningen, möter inget hinder att de görs samtidigt och i samma handling. Någon förverkandepåföljd inträder dock inte före respitmånadens utgång.

Uppsägning

38 §

Sättet för uppsägning

Bestämmelsen motsvarar med några smärre ändringar 38 § arrendelagen. Det senare lagrummets hänvisningar till gamla rättegångsbalken motsvaras av 33 kap. 16—19 §§ gällande RB. Bestämmelserna avser det fall att delgivning skall ske med juridisk person eller därmed likställd samfällighet.

Eftersom arrendelagen saknar föreskrift om *dels* att vägran att mottaga uppsägningshandling inte hindrar att uppsägning skall anses ha skett, *dels* att det förhållandet att uppsägningen — oavsett sättet — rent faktiskt kommit mottagaren tillhanda likställs med uppsägning, men RB numera innehåller regler för båda dessa fall, har det ansetts lämpligt att i förslaget intaga hänvisning även till 33 kap. 6 § första stycket andra punkten och 14 § RB.¹

Sakliga ändringar har även skett i tredje stycket från och med andra punkten. Ändringarna, som överensstämmer med motsvarande år 1968 gjorda ändringar i hyreslagen (8 §), framgår omedelbart vid en jämförelse mellan lagtexterna.

¹ SOU 1938: 44 s. 366; NJA II 1943 s. 432.

Uppsägningstid och avflyttningsdag

Bestämmelsen motsvarar med endast språkliga ändringar 39 § arrendelagen. Ändringen i 9 § andra stycket har medfört en redaktionell ändring i sista stycket.

Bevarande av rätt till talan m. m.**40 §***Preskription*

Förslaget innehåller inte någon motsvarighet till 40 § arrendelagen om verkställighet av domstols dom, varigenom arrendator förklarats skyldig avflytta utan hinder av att domen inte vunnit laga kraft. Bestämmelser härom finns nämligen i RB och utsokningslagen (jfr SOU 1960: 25 s. 356).

Bestämmelsen i 40 § i förslaget motsvarar 41 § arrendelagen. Den innebär, liksom motsvarande bestämmelser i arrendelagen, en begränsning av den för fordringsanspråk eljest gällande tioåriga preskriptionstiden. Medan den senare får anses vara av tvingande natur¹ har motsatsen ansetts gälla om bl. a. den speciella preskriptionsregeln i arrendelagen och hyreslagen.² För att undanröja all tvekan härom har efter förebild av 61 § 1968 års hyreslag en uttrycklig erinran intagits i lagtexten. Parterna bör emellertid tillse att de inte genom överenskommelse överskrider den tioåriga preskriptionstiden.

Enligt gällande lag tar preskriptionstiden sin början när "avtalet upphörde att gälla". Om arrendator avflyttar i samband med avtalets upphörande innebär bestämmandet av preskriptionstiden i allmänhet inte några svårigheter. Emellertid är det mycket vanligt att en arrendator efter det första avtalet och den första arrendeperioden kvarsitter på arrendestället en eller flera arrendeperioder. Tveksamhet föreligger då inte sällan om när de olika avtalen upphörde att gälla och från vilken dag preskriptionstiden skall räknas.³

Sveriges advokatsamfund och Östergöt-

lands länsförbund av RLF har i sina yttranden efterlyst klarare bestämmelser på denna punkt. Advokatsamfundet skriver.

Det kan ifrågasättas att då vid förlängning av arrende ett nytt arrendeförhållande anses uppkomma, preskriptionstiden i det tidigare arrendeförhållandet skulle bli två år från den dag detta tidigare arrendeförhållande upphörde. Om detta är innebörden av lagbestämmelsen (jfr NJA 1913 s. 549) synes en ändring påkallad.

Av den tidigare framställningen (se särskilt s. 310 och 312) har framgått att det föreligger stor fara för rättsförlust om ett ursprungligt arrendeavtal med tillhörande tillträdessyn förnyas eller förlängs upprepade gånger utan att avräkning sker förrän vid den sista periodens utgång. Utredningen har sökt få till stånd en ordning som för permanenta arrenden innebär regelbundet återkommande avräkningar. Som regel skall ej mer än tio år förflyta mellan avräkningarna (10 § st. 2 o. 3 i förslaget). För att detta syfte, som utredningen betraktar som väsentligt, skall kunna förverkligas men också för att undanröja den nuvarande tveksamheten om innebörden hos gällande rätt, förordar utredningen att den tvååriga preskriptionstiden skall räknas med utgångspunkt från *avräkningsdagen* och inte från det avtalet upphör att gälla.

Det i lagtextförslaget förekommande uttrycket »avräkningssyn» motsvarar såväl den hittillsvarande avträdessynen som den nya »mellansynen»; jfr 8 kap. 11 § fjärde stycket NyaJB.

Fall kan tänkas där klander av syn anställs i rätt tid utan att rätttegången likväl avslutas med någon dom. Klandertalan kan återkallas av parten eller avvisas av domstolen. Från vilken tidpunkt skall i ett sådant fall preskriptionstiden börja löpa?

En snarlik fråga var under bedömning i rättsfallet *NJA 1964 s. 122*. I högsta domstolen förekom skilda meningar. Domstolens

¹ NJA 1919 s. 457

² Skarstedt m. fl., 1946, s. 250; Walin, s. 229.

³ Lejman, Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, 1951, s. 245; Walin, s. 225.

majoritet uttalade att den särskilda preskriptionsbestämmelsen i 41 § arrendelagen bör tillämpas även i fall då klanderområdet inte leder fram till en prövning i sak. Utredningen ansluter sig till denna uppfattning och anser att den bör komma till uttryck i lagtexten.

En regel härom bör tillämpas även om klandret prövas av skiljemän, om förfarandet avslutas med ett beslut som vinner laga kraft. Däremot anser utredningen att bärande skäl saknas att – som skedde i rättsfallet – medge förlängd preskriptionstid även i det fallet att skiljedom påkallas men någon domför skiljenämnd ej tillsätts.

41 §

Jordägarens retentionsrätt

Bestämmelsen motsvarar 42 § arrendelagen.

Sedan arrendatorn ej längre kan åläggas att svara för skatt eller allmän tunga, synes behov att i förevarande lagrum särskilt nämna »utskyld eller avgift» ej längre föreligga. Åligger det arrendatorn att betala exv. brandförsäkringsavgift för arrendeställets hus (se härom vid 6 § förslaget) får detta anses vara en del av arrendet och kräver ej särskilt omnämnande i denna paragraf.

”Ersättning som bestämts vid avträdesyn eller genom skriftlig överenskommelse” har i förslaget ändrats till ”ersättning för brister”. Ändringen avser att utmärka att avträdesynens bristbelopp inte utan vidare kan läggas till grund för parternas avräkning (jfr s. 308). Synemännen har inte vare sig enligt lagen eller förslaget någon befogenhet att fastställa ersättningar parterna emellan.

Bestämmelsen om jordägarens retentionsrätt har kritiserats av *Sveriges jordägareförbund*, som ansett den vara ett alltför svagt skydd, som arrendatorn lätt kan omintetgöra genom att i förväg flytta bort sina tillhörigheter. Därtill kom att husröteersättningen i allmänhet inte var fastställd före avträdesdagen, och att retentionsrätten ej kunde utövas i fråga om avbetalningsgods. Jordägareförbundet yttrade vidare.

Överhuvudtaget är jordägarens möjlighet att skaffa sig säkerhet hos en arrendator alltför begränsad. Till följd av det mindre, moderna jordbrukets kredit- och avbetalningsförhållanden är i de flesta fallen den växande grödan det enda som arrendatorn helt disponerar över och som alltså skulle kunna vara säkerhetsobjekt för jordägaren utan att denne därigenom komme i konflikt med någon redan etablerad tredje mans rätt. En jordägare, som ser sin arrendegård misskötas, utan att dock vanhävd äger rum, har i dag ingen annan möjlighet att ingripa än att hålla syn så tidigt under arrendeavtalets sista höst, att arrendatorn icke hunnit avyttra sin gröda. Först genom synen kan han göra sannolikt att han har en fordran och utverka kvarstad eller skingringsförbud. Skulle arrendatorn hinna avyttra grödan innan syn hållits, synes jordägaren i praktiken i dessa fall icke kunna skaffa sig säkerhet.

Utredningen har ej föreslagit någon ändring i 42 § arrendelagen i anledning av denna framställning. Skälet därtill är i första hand att åtgärd som till gagnet är att jämställa med retentionsrätt kan utverkas genom beslut av myndighet om handräckning enligt 15 kap. 3 § RB eller 187 a § utskönningslagen. Förutsättning för att sådant beslut på begäran av jordägare skall meddelas mot en arrendator föreligger i allmänhet, om jordägaren har ett på sannolika skäl grundat anspråk mot arrendatorn och det finns anledning att befara att arrendatorn skall omintetgöra anspråkets realiserande. Har syn ej hållits före arrendatorns avträde, något som kan ske inom sex månader före fardagen, torde det likväl genom en värdering eller besiktning vara möjligt att förelägga det mått av utredning som erfordras för att ”sannolika skäl” exv. för ersättningsanspråk skall anses vara för handen.

Genom den föreslagna ordningen med regelbundet återkommande syner och avräkningar kan det antagas att jordägarens tillgodohavande vid arrendatorns avflyttning skall komma att begränsas. Jordägaren erhåller därigenom också bättre möjligheter till kontroll och överblick över den ekonomiska situationen i avseende på varje särskilt arrende. Här må även erinras om den förmånsrätt vid utmätning och konkurs som

enligt 17 kap. 6 § HB tillkommer jordägaren bl. a. för arrende, husröta och vanhävd. Utredningen hänvisar även till vad som ovan anförts vid not 1 under 31 §.

42 §

Begränsning i rätten att träffa skiljeavtal

Bestämmelsen motsvarar med endast språkliga och redaktionella ändringar 43 § arrendelagen. Den har också en viss motsvarighet i 67 § hyreslagen.

Arrendenämnd

43 §

Arrendenämndens sammansättning

Bestämmelsen motsvarar 49 a § arrendelagen.

I den gällande lagen är arrendenämndens befogenhet begränsad till sociala arrenden (se 55, 66, 67 och 68 §§ AL). Beträffande nämndernas uppgifter och arbetsböda hänvisas till *bilaga 21*. I förslaget motsvaras de sociala arrendena och arrendenämndernas befattning med dem i viss mån av gårdsarrendena. Emellertid föreslås dessutom att arrendenämnden skall erhålla vissa befogenheter även i fråga om jordbruksarrende i allmänhet (se 2, 3, 11 och 14 §§). Det är därför motiverat att lagbestämmelsen om arrendenämnden placeras i 8 kap. och inte i 10 kap. NyaJB. De nya uppgifterna liksom den föreslagna utvidgningen av optionsrätten kan antagas medföra en viss ökning av nämndernas arbetsböda. Av denna anledning föreslår utredningen att man tar bort det nuvarande hindret att utse mer än en ersättare för varje ledamot. Därigenom kan också skilda delar av ett län och olika typer av arrenden och jordbruksförvaltningar tänkas bli bättre representerade.

De uppgifter som enligt gällande lag handhas av arrendenämnderna åvilade före den 1 juli 1948 jordbrukskommissionerna. Deras verksamhetsområden sammanföll med

hushållningssällskapens. Detta gäller också om de nuvarande arrendenämnderna. Efter 1967 års reform av sällskapens och lantbruksnämndernas arbetsuppgifter framstår i stället länet som den mest ändamålsenliga indelningsgrunden. De justeringar i arrendenämndernas verksamhetsområden som därav föranledes är obetydliga. Den enda avvikelser från länsindelningen som f. n. finns torde vara att Älvsborgs län är delat i två områden. De båda arrendenämnderna i länet har dock redan nu gemensam ordförande.

Arrangemanget med gemensam ordförande för flera nämnder (kommissioner) har f. ö. varit vanligt ända sedan 1943 års reform. Systemet har sina givna fördelar. Eftersom det är sannolikt att ett genomförande av utredningens förslag kommer att medföra en inte obetydlig ökning av arrendenämndernas arbetsböda, vill utredningen här peka på att tillsättandet av ett större antal ordförande kan vara en lämplig åtgärd, om man vill bibehålla nämndernas hittillsvarande allmänna karaktär.

Särskilda kompetenskrav uppställs nu endast på nämndens bisittare. Till ordförande har dock hittills alltid utsetts lagfarna domare. Dessa har i några fall efter det de lämnat sina domarämbeten fått förlängt förordnande som nämndordförande. Utredningen anser det vara lämpligt att nu legalisera denna praxis genom att föreskriva att ordföranden skall vara eller ha varit ordinarie domare.¹

Enligt gällande lag skall den ene bisittaren vara ägare av jordbruksfastighet. Tanken har uppenbarligen varit att en av ledamöterna skall vara jordägare med erfarenhet av arrendeförhållandena och särskilt då från den sociala arrendelagstiftningens område. I södra och mellersta Sverige har det i allmänhet inte varit svårt att finna härför lämpliga personer. I Norrland och angränsande delar av landet ägs de

¹ Jfr 28 § st. 2 lagen den 16 juni 1966 om beredande av sluten psykiatrisk vård, 37 kap. 2 § st. 1 BrB, 2 § 1968 års lag om hyresnämnder.

sociala arrendeställena i regel av bolag, varför det där ibland inte varit möjligt att finna personer som haft arrendegårdar på egen mark. Med förslaget utvidgas tillämpningsområdet för arrendenämndernas verksamhet väsentligt. Särskilt må här framhållas den stora gruppen av publika arrenden. Med tanke härpå och vad som sagts om förhållandena i norra Sverige är det därför lämpligt att även den som på annat sätt än som jordägare förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden skall kunna utses till ledamot eller ersättare i arrendenämnd. Utredningen har särskilt tänkt på personer som i enskild eller allmän tjänst haft att förvalta utarrenderade jordbruksfastigheter.

44 §

Besvär över arrendenämndens beslut

Bestämmelsen i första stycket motsvarar 68 § tredje stycket arrendelagen.

När arrendenämnden (enligt 55 § AL) fungerar som skiljenämnd kan nämndens avgörande överklagas endast i den ordning som gäller om klander av skiljedom. Nämndens beslut i dispensärenden kan överklagas till länsstyrelsen enligt bestämmelse i 68 § tredje stycket arrendelagen. Enligt länsstyrelsernas svar till utredningen hade under tiden 1943—1960 totalt endast förekommit tre dylika besvärärenden. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* ansåg det vara önskvärt att i lagen infördes bestämmelse om besvär rätt även i fråga om andra beslut av arrendenämnd, exv. angående tillstånd att ånyo upplåta jord på arrende enligt 67 §.

Den omständigheten att bestämmelser om besvär rätt saknas för vissa slag av arrendenämnds beslut, kan ej anses innebära att besluten inte kan överklagas. Utredningen föreslår att bestämmelsen i 68 § tredje stycket ändras på det viset att alla nämndens beslut — med undantag för sådana där nämnden fastställt villkoren för ett förlängt avtal — får överklagas till länsstyrelsen enligt enhetliga grunder.

Föreskriften i andra stycket att arrendenämnds beslut i ärenden om ändring av villkor endast i undantagsfall kan överklagas följer av den föreslagna bestämmelsen i 10 kap. 10 § andra stycket NyaJB. För större tydlighets skull har det emellertid ansetts erforderligt med en erinran härom även i 44 §.

9 kap. jordabalken. Arbets- och leveransavtal i samband med jordbruksarrende

1 §

Grundregler för arrendatorns arbets- skyldighet

I förslaget har i likhet med vad som skett i lagberedningens förslag av år 1960 reglerna om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende brutits ut till ett särskilt kapitel i NyaJB. Av skäl som närmare anges under 2 § har kapitelrubriken utvidgats att omfatta även leveransavtal.

Bestämmelsen i förslagens 1 § motsvarar utan sakliga ändringar 45 § arrendelagen. I denna föreskrives upprepade gånger att lagrummets bestämmelser är tvingande mot jordägaren. Då detta är en genomgående princip för 1—3 §§ (motsvarande 45—47 §§ arrendelagen) har av redaktionella skäl en allmän erinran härom insatts i kapitlets sista paragraf.

2 §

Ersättning för arbete och varor

Vad bestämmelsen innehåller om ersättning för arbete som arrendatorn utför åt jordägaren motsvarar utan sakliga ändringar 46 § arrendelagen. Att bestämmelsen är tvingande framgår av 4 §.

Genom 2 § bestäms att också jordbruksprodukter, som arrendatorn åtagit sig att

leverera till jordägaren, skall betalas efter ortens pris. Bestämmelsen som är ny har tidigare motiverats under 8 kap. 6 § NyaJB (s. 240).

3 §

Underlåtenhet av jordägaren att tillhandahålla arbete

Bestämmelsen motsvarar utan sakliga ändringar 47 § första, andra och tredje styckena arrendelagen. 47 § sista stycket föreskriver att paragrafen är tvingande. Denna regel återfinns i 4 § i förslaget.

4 §

Kapitlet i princip tvingande

Bestämmelsen motsvarar *dels* 48 § arrendelagen, *dels* de delar av 46—47 §§ varigenom nämnda lagrum görs tvingande.

Lagberedningen har påpekat att det av 45 § första stycket arrendelagen ej klart framgår, huruvida i fall då förbehåll innefattar både giltiga och ogiltiga bestämmelser förbehållet i sin helhet eller endast den ogiltiga delen är utan verkan. Lagberedningen finner att den sistnämnda tolkningen torde vara åsyftad och förordad att lagen avfattas i överensstämmelse därmed.¹

Den arbetsrättsliga reglering som 45—47 §§ innehåller är genomgående tvingande till arrendatorns förmån. Endast 46 § är ömsesidigt tvingande. I syfte att få en enklare och mer enhetlig reglering av denna del av lagen föreslår utredningen att den i sin helhet görs tvingande enbart mot jordägaren. Liksom hittills bör dock någon begränsning ej ske i avtalsfriheten när det gäller sådana ringa tjänstbarheter som vedhuggning, skjutsning m. m. Därmed bör jämföras sådana leveranser av jordbruksprodukter som ävenledes kan betecknas som varande av ringa betydenhet (jfr 2 §).

Ibland innehåller arrendekontrakten uppräknningar av flera olika slag av prestationer som det åligger arrendatorn att utföra. Även om varje prestationsslag för sig är av ringa betydenhet, kan det ibland finnas anledning att se de olika prestationerna som en helhet. Därmed blir också kapitlets huvudprinciper tillämpliga. Jfr motiveringen till 8 kap. 36 § andra stycket NyaJB.

10 kap. jordabalken. Gårdsarrende

Tillämpningsområde

1 §

Definition (1 § första stycket)

Bestämmelsen har sin närmaste motsvarighet i 49 § arrendelagen. Innehållet i de båda paragraferna avviker dock betydligt från varandra. Vad som är gemensamt är att båda anger gränserna för en arrendekategori med särskilda bestämmelser. Mellan arrendelagens sociala bestämmelser och NyaJB:s gårdsarrenden föreligger betydande skiljaktigheter både i fråga om bestämmelsernas materiella innehåll och tillämpningsområde. Men det finns också i båda avseendena vissa likheter.

Likheterna när det gäller reglernas materiella innehåll består framför allt i rätten för arrendatorn till viss minsta arrendetid och till option till nytt eller förlängt arrende. Däremot innehåller förslaget avsnitt om gårdsarrenden inte någon motsvarighet till den sociala arrendelagstiftningens regler om exv. jordägarens byggnads- och underhållsskyldighet i fråga om arrendeställets hus. Denna del av den gällande arrendelagen har i förslaget brutits ut och sammansmälts med de underhålls- och byggnadsbestämmelser som hittills gällt för publika och vanliga arrenden. Enhetliga underhålls- och byggnadsbestämmelser kommer därigenom att gälla för alla slag av jordbruksarrenden. En sådan sammansmält-

¹ SOU 1960: 25 s. 356.

ning av »sociala» och »vanliga» bestämmelser har också skett beträffande reglerna om arrendeavgiftens bestämmande (jfr 49 § st. 3, 58 § AL och 8 kap. 6 § st. 1 NyaJB).

I en del fall har de hittillsvarande »sociala» reglerna i förslaget givits tillämplighet på såväl gårdsarrenden som vanliga arrenden. Det gäller exv. om synekostnadens fördelning. I andra fall saknas i förslaget helt motsvarighet till de sociala bestämmelserna. Detta gäller t. ex. om arrendatorns förköpsrätt, och om den *ovillkorliga* rätten a) till substitution efter arrendatorns död eller vid avtal på viss tid minst tio år¹ b) att företa nyodling eller anordna varaktigt betesbruk och c) till ersättning för vissa fristående förbättringar enligt 17 och 18 §§ arrendelagen.

Genom 10 kap. 1 § bestäms tillämpningsområdet för den för gårdsarrendena gällande speciella regleringen, där optionsrätten bildar den materiella rättens kärna. I den allmänna motiveringen har uttalats att utredningen anser att denna rätt bör tillkomma alla arrendatorer som har sin bostad på arrendestället men att den ej bör tillkomma innehavare av sidoarrenden.

Bestämmelserna om gårdsarrende utgör endast en påbyggnad på de allmänna bestämmelserna i 7—9 kap. NyaJB. Alla bestämmelser om jordbruksarrende som finns i nämnda kapitel gäller också vid gårdsarrende. Dispositiva och tvingande regler gäller med samma verkan vid gårdsarrenden och andra. Utmärkande för de särskilda bestämmelserna i 10 kap. är att de är tvingande mot jordägaren men att dispens kan lämnas av arrendenämnden. Detta framgår av 14 § första stycket.

Genom att i lagtexten använda uttrycket *arrendatorns* bostad (och ej: bostad åt arrendatorn el. dyl.) har utredningen velat markera att flera bostäder, som alla åtnjuter skydd som gårdsarrende, inte kan föreligga (annat än vid övergång från ett arrende till ett annat).²

Ändring av anknytningsfaktum (1 § andra stycket)

Optionsrätten och övriga bestämmelser om

gårdsarrende är tänkta som ett skydd för jordbruksarrendatorer som har sitt *hem* på arrendestället. Därmed kommer arrendets rättsliga rubricering att bestämmas av ett anknytningsfaktum som är mera naturligt än 50-hektarsgränsen vid sociala arrenden. Har arrendatorn flera bostäder bestäms gårdsarrendet av var han har sin huvudsakliga bostad. I allmänhet framgår denna av mantalsskrivningen. Det kan därför antagas att gränsdragningen i allmänhet inte skall behöva föranleda några svårigheter. Dock kan sådana givetvis förekomma, när förändringar av anknytningsfakta inträffar under arrendetiden.

Exempel på förändringar som har betydelse för ett visst arrendes rättsliga rubricering är vid gällande rätt att ägaren av ett socialt arrendeställe flyttar och mantalsskrives på »fastigheten eller å fastighet, som är i samband med densamma etc.» (49 § AL). Förändringar som kan medföra ändrad rubricering enligt förslaget är att en arrendator bosätter sig på ett arrendeställe som från början varit ett sidoarrende eller att en stad köper en arrendegård, som är belägen inom område med fastställd stadsplan eller byggnadsplan (jfr 2 § p. 3).

Det är uppenbarligen en stor fördel om frågan, om ett jordbruksarrende är ett gårdsarrende eller ett sidoarrende är klar redan när avtalet ingås. Eftersom det normalt förflyter en viss tid mellan avtalets tillkomst och arrendatorns tillträde är det inte lämpligt att låta avtalets rubricering bestämmas av, om arrendatorn verkligen tar sin bostad på arrendestället eller inte.

En konsekvens av förslagets ståndpunkt i denna del är att avtalets rättsliga rubricering inte påverkas av att någondera parten *ensidigt* vidtar ändringar som strider mot själva avtalet. Om det vid avtalets tillkomst tyst eller uttryckligen var förutsatt att arrendatorn skulle bo kvar i sin gamla

¹ Den »sociala» bestämmelsen att arrendatorns död ej utgör uppsägningsgrund för jordägaren skall enligt förslaget gälla vid gårdsarrende, se 10 kap. 4 § NyaJB.

² Vid bestämmandet av begreppet bostadsarrende har en annan metod kommit till användning, se 71 § AL.

bostad utanför arrendestället och att arrendeställets bostäder skulle användas för lantarbetare eller sommargäster, ändras ej avtalets karaktär av sidoarrende av att arrendatorn i strid med avtalet flyttar sin bostad till arrendestället. På samma sätt gäller att, om jordägaren lovat att bygga »nödiga hus» på ett obebyggt arrendeställe, karaktären av gårdsarrende inte upphör därför att åtagandet inte fullgöres.

Situationen kan ibland vara sådan att det är svårt att enbart med ledning av avtalet och vad därvid förekommit avgöra huruvida gårdsarrende föreligger eller ej. Om en tvist i saken anhängiggöres efter arrendatorns tillträde, kan det förhållandet, att arrendatorn tagit sin bostad på arrendestället många gånger anses utgöra ett stöd för att det är fråga om ett gårdsarrende. Omvänt kan en tolkning av avtalet utfalla med motsatt resultat, om någon inflyttning ej skett. Detta strider ej mot vad som förut sagts att arrendet får sin rättsliga bestämning i samband med avtalet. Inte heller innebär det att avtalets innehåll i efterhand kan påverkas av arrendatorn exv. genom en flyttning, men själva flyttningen (eller frånvaron därav) kan tänkas vara av ett visst bevisvärde, när det gäller att tolka ett oklart avtal.

Principen att avtalets rättsliga rubricering avgörs av förhållandena vid avtalets tillkomst har utan uttrycklig bestämmelse ansetts gälla ända sedan den sociala arrendelagstiftningens tillkomst år 1909.³

1936 års arrendeutredning hade föreslagit att förhållandena vid det ursprungliga avtalets ingående skulle vara avgörande så länge arrendatorn eller hans rättsinnehavare satt kvar på arrendestället. I propositionen (nr 346) till 1943 års riksdag uttalades däremot att det vore önskvärt att frågan avgjordes med hänsyn till förhållandena vid *utgången av den arrendeperiod varunder förändringen inträffat*. Till denna ståndpunkt anslöt sig även riksdagen. Utskottet uttalade.

Att under en arrendeperiod sådan förändring inträffar, att de i lagen angivna förutsättningarna för specialregleringens tillämplighet ej längre äro för handen, kan ej beröva arrendatorn förmåner, som han förvärvat genom avtalet,

och hindrar icke, att optionsrätt utövas vid arrendeperiodens utgång, varvid villkoren för det nya, under de allmänna bestämmelserna lydande arrendet kunna bestämmas genom skiljemän enligt 54 och 55 §§. Om åter med avseende å ett arrende under de allmänna bestämmelserna en förändring inträffar av motsatt innebörd mot vad nyss nämnts, kan förändringen tydligen icke medföra någon rätt till nytt arrende vid periodens utgång.

Till sistnämnda båda uttalanden, som uppenbarligen utgår från tanken att avtalsförlängning genom optionsrätt innebär tillkomsten av ett nytt avtal, ansluter sig utgången i rättsfallet *NJA 1956 s. 298*. Av detta framgår vidare att högsta domstolen ansett att den tidpunkt, då det nya avtalet skall anses ha tillkommit, är den dag då meddelande om optionsavbrott enligt 53 § arrendelagen senast kan lämnas, dvs. ett år före arrendetidens slut.

Läget i gällande rätt är alltså det att avtalets rubricering (som socialt eller vanligt) bestäms av förhållandena vid dess tillkomst. Ett besittningsförhållande som förlängs på grund av lagreglerna om arrendators optionsrätt anses enligt gällande rätt innebära att nytt avtal kommit till stånd. Förändras anknytningsfakta beträffande ett socialt arrende under arrendetiden, bestäms rubriceringen för den andra arrendeperiodens förhållanden av läget ett år före den första periodens slut; dock har arrendatorn optionsrätt till en andra period (jämte rätt till opartisk prövning av villkoren), även om arrendet under den andra arrendeperioden inte är socialt.

När det gäller att i den nya arrendelagen lösa denna fråga har man bl. a. att beakta att förlängning genom optionsrätt enligt 1943 års lag anses medföra tillkomsten av ett *nytt* avtal, medan principen enligt Nya JB i stället är att det ursprungliga avtalet normalt fortsätter. Inte ens en överenskomelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet (exv. att arrendatorn inte längre skall ha sin bostad på arrendestället) anses — parterna emellan — innebära tillkomsten av en ny upplåtelse (7 kap. 8 § st. 1

³ Skarstedt m. fl., 1946, s. 319; jfr s. 327 o. lagrådets yttrande i prop. 1968: 19 s. 147.

förslaget till NyaJB; jfr ovan s. 311). Detta skulle kunna medföra att ett arrende som börjat som sidoarrende behöll denna egenkap under all framtid och lång tid efter det att det rent faktiskt förvandlats till gårdsarrende (och vice versa). För att undvika stötande konsekvenser anser utredningen att principen om att den rättsliga rubriceringen skall avgöras av förhållandena vid avtalets tillkomst bör modifieras på det sättet att även förhållandena vid tidpunkten för ett ändrings- eller tilläggsavtal bör ges motsvarande betydelse. Eftersom vad utredningen här förordat innebär ett avsteg från de i 7 kap. förslaget till NyaJB antagna principerna om innebörden av ändrings- och tilläggsavtal, föreslår utredningen i 1 § andra stycket *dels* som huvudregel att den rättsliga rubriceringen bestäms av förhållandena vid avtalets tillkomst, *dels* som en komplettering härav att förhållandena vid tidpunkten för ett tillägg eller ändring av avtalet skall vara bestämmande för avtalets rubricering på samma sätt som ett nytt avtal.

En sådan förändring av avtalets rättsliga rubricering kan således göras när som helst, om parterna är överens. I annat fall krävs uppsägning för ändring av villkoren. Eftersom en sådan uppsägning måste göras senast ett år före löpande arrendeperiods slut, blir läget på denna punkt i praktiken detsamma som i gällande rätt. Om en kommun under löpande arrendeperiod förvärvar marken och denna är belägen inom kommunens »privilegerade område» (se 2 § p. 3), får även ett i och för sig obetydligt tillägg till avtalet betydelse för den rättsliga rubriceringen. Däremot är det givetvis inte meningen att bestämmelsen i andra styckets andra punkt i övrigt skall bryta principen att avtalet kan bestå trots betydelsefulla ändringar.

I utredningens förslag har den ettåriga uppsägningstiden för brytande av optionsrätt bibehållits (6 § i förslaget). Detta betyder att innehavaren av ett gårdsarrende efter utgången av den första arrendeperioden har rätt till fem års förlängning även

om anknypningsfakta ändrats under perioden. Trots att då den andra periodens arrende inte är ett gårdsarrende kan villkoren för detsamma, om uppsägningsföreskrifterna i 6 § iakttages, bestämmas av opartiskt organ. Detta överensstämmer med vad som redan nu gäller, jfr arrendeuskottets uttalande ovan.

2 §

Undantag för livstidsarrenden (2 § första punkten)

Även ett livstidsarrende kan vara socialt arrende. Dock gäller inte reglerna om minimi- tid, optionsrätt och förköpsrätt för dylika arrenden (50, 51, 57 §§ AL). Eftersom livstidsarrendena numera är ovanliga och rätten till minimi- tid och optionsrätt utgör det egentliga innehållet i gårdsarrendatorns särskilda rätt, finner utredningen det vara mest följdriktigt att helt utesluta livstidsarrendena från tillämpningsområdet för 10 kap. Nya JB. Jfr 71 § andra stycket och 83 § första stycket arrendelagen.

Undantag för arrendatorer som är juridiska personer (2 § andra punkten)

Det synes f. n. inte möta något hinder att bestämmelserna om sociala jordbruksarrenden tillämpas även i ett fall där arrendatorn är ett aktiebolag eller annan juridisk person. Sådana fall förekommer sällan i praktiken. De sociala synpunkter som bär upp den ifrågavarande lagstiftningen får anses i första hand vara avsedda till skydd för arrendatorer som är fysiska personer eller dödsbon efter sådana. Även om sociala synpunkter understundom kan åberopas till stöd för sammanslutningar av jordbrukare, får det dock på det hela taget anses rimma illa med syftet hos specialregleringen att låta den gälla också när juridisk person (som ej är dödsbo) arrenderar. Med utredningens förslag försvinner den hittillsvarande 50-hektarsgränsen (i 49 § AL). Om ett aktiebolag arrenderar all jord i en by, synes

det mest rimliga vara att frågor om upplåtelse och besittningsskydd för arrendatorn får bli en förhandlingsfråga mellan parterna. Uttryckssättet »arrendatorns bostad» syftar naturligt på fysiska personer (jämte dödsbon). För tydlighets skull synes dock i lagtexten böra anges att specialbestämmelserna om gårdsarrende ej är tillämpliga i sådana fall där arrendatorn är annan juridisk person än dödsbo.¹

Undantag för viss jord som ägs av kommun (2 § tredje punkten)

Ägs marken av kommun gäller inte de sociala bestämmelserna enligt arrendelagen men däremot i vissa fall lagen den 12/4 1946. Ett led i utredningens strävan att få till stånd en enhetlig arrendelagstiftning har varit att sammansmäla innehållet i dessa båda lagar. Den närmare motiveringen här för lämnas under 15 § nedan.

F. n. gäller att, om den utarrenderade brukningsenheten i sin helhet ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan, varken arrendelagens sociala bestämmelser eller 1946 års kommunala arrendelag är tillämpliga. Från svenska stadsförbundets sida har hävdats att det för den kommunala verksamheten är mycket angeläget att detta undantag får kvarstå i lagen. Utredningen godtar resonemanget och föreslår att motsvarande undantag görs i den nya arrendelagen.

3 §

Underarrendators ställning

Upplåtelse av nyttjanderätt i andra hand (*sublokation*) är både vid arrende och hyra i princip förbjuden (7 § AL, 39—41 §§ HL). Lämnar ägaren samtycke till sublokationen möter emellertid inga hinder. Dyliga andrahandsupplåtelser är förhållandevis vanliga. Inte sällan är de från ägarens sida förenade med villkor av ett eller annat slag.

En (över)arrendators upplåtelse av ar-

¹ Jfr betr. fiskearrende NJA II 1957 s. 236.

renderätt benämnes vanligen *underarrende*. Utredningen har tidigare påpekat att det förekommer att exv. en stad upplåter obebyggda områden i stadens utkanter till en arrendatorsförening och att denna — i enlighet med huvudavtalet — i sin tur utarrenderar kolonilotter till sina medlemmar (SOU 1966: 26 s. 206). Det förekommer också att hela gods — av skatteskäl eller med hänsyn till bokföringen — av ägaren eller fideikommissinnehavaren utarrenderas till ett aktiebolag där fastighetsägaren (innehavaren) äger aktierna. Aktiebolaget upplåter sedan i sin tur jorden till brukarna. Uteslutet är inte att systemet med underarrendatorer i framtiden blir vanligare. Områden med stark ägosplittring eller otidsenlig arrendering kan komma att arrenderas av en livsmedelsindustri eller av lantbruksnämnden. Ett sådant område kanske sedan utarrenderas som en eller flera brukningsenheter till underarrendatorer. Även jordbruksutredningen har tagit upp tanken på dylika projekt.¹

Gäller lagens regler om arrende också på förhållandet mellan överarrendatorn och underarrendatorn? Trots att upplåtaren konsekvent benämns jordägaren, råder inget tvivel om att även upplåtelsen till underarrendatorn är att betrakta som arrende i lagens mening. Detta får anses framgå av 2 § första stycket arrendelagen. Det bekräftas även att rättsfallen *SvJT 1930 rf. s. 43* och *NJA 1966 s. 27*.² Detta överensstämmer även med vad för motsvarande fall gäller vid hyra.³

Även om det får anses vara klart att arrendelagen gäller även för underarrende, är det en öppen fråga huruvida de sociala arrendebestämmelserna skall gälla när ej både ägaren och upplåtaren tillhör de »sociala jordägare» som uppräknas i 49 § arrendelagen.⁴ Den rättsosäkerhet som här före-

¹ SOU 1966: 31 s. 83.

² I rubrikerna till rättsfallen talas om överlåtelse av arrenderätt. I båda fallen synes dock ha varit fråga om sublokation och ej substitution; betr. det senare beaktat under Rättelser.

³ NJA II 1908 nr 5 s. 120; Walin, a.a. s. 11.

⁴ En sådan partskombination illustreras av 1966 års nyssnämnda rättsfall.

ligger upphör med utredningens förslag, som, när det gäller att rubricera ett arrende som gårdsarrende eller ej, inte gör någon principiell åtskillnad på olika kategorier av jordägare.

Men om det blir fullt klart att också vid underarrende arrendebestämmelserna och i förekommande fall även reglerna om gårdsarrende gäller, kan detta inte anses vara tillräckligt, sett från underarrendatorns synpunkt. Enligt gällande rätt får underarrendatorn inte någon bättre rätt än vad överarrendatorn-upplåtaren har. Om överarrendatorns rätt förverkas eller — som skedde i 1930 års nyssnämnda rättsfall — överarrendatorn och jordägaren överenskommer att deras avtal omedelbart skall upphöra, ger lagen f. n. inte underarrendatorn någon särskild rätt mot ägaren. Hans besittningsrätt kan då bli värdelös eller förvandlas till en osäker skadeståndsrätt.

Några direkta missförhållanden som följd av den nuvarande ordningen på detta område har ej kommit till utredningens kännedom i annan mån än att underarrendatorer ibland känt en viss osäkerhet om innebörden av sin rätt. Uppenbarligen är det inte tillfredsställande att den trygghet i besittningen, som lagen velat tillerkänna en arrendator, på detta sätt skall kunna åsidosättas. Detta gäller särskilt om det är fråga om arrendatorer med optionsrätt. Inte heller kan man avfärda kravet på ett förbättrat besittningsskydd med den invändningen att arrendatorn, som tagit ett arrende utan avtal med ägaren, får skylla sig själv. Det finns jordägare som satt metoden i system och det är knappast troligt att den kommer att bli mindre vanlig.

Skulle det bli tvist mellan en brukare och jordens ägare kan ägaren säkerligen inte alltid freda sig med att det mellan honom och brukaren finns en överarrendator med vilken brukaren träffat avtalet. Om överarrendatorn är ett aktiebolag, där jordägaren äger alla eller så gott som alla aktierna, är det inte uteslutet att en domstol kommer till resultatet att jordägaren i vissa situationer måste svara för sådana skyldigheter

som överarrendatorn inte uppfyllt. Från underarrendatorns synpunkt är det emellertid inte tillräckligt att en *möjlighet* kan finnas att vända sig direkt mot jordägaren.

Det möter vissa svårigheter att inom ramen för den gällande lagens principer på ett fullt tillfredsställande sätt lösa problemet med underarrendatorernas rättsställning, närmast besittningsskyddet. Utredningen avvisar för sin del såväl tanken att förbjuda eller ogiltigförklara avtal om underarrende som tanken att betrakta jordägare och överarrendator som solidariskt ansvariga gentemot underarrendatorn.

Utredningen föreslår i stället att den rätt som tillkommer gårdsarrendatorer vid underarrende skall gälla även mot ägaren, om denne ej inom en tidsfrist och innan överarrendatorns rätt upphört friskrivit sig från en sådan bundenhet. Upphör överarrendatorns rätt, bör underarrendatorn gentemot ägaren ha samma rätt som vid vanliga arrenden tillkommer arrendatorn när arrendestället överlåtits till annan ägare. Det kan sägas att en sådan rätt inte är av stort värde, om ägaren utan begränsningar kan friskriva sig enbart genom ett meddelande till underarrendatorn. Denne blir emellertid då varskodd om läget och kan inrätta sig därefter på ett bättre sätt än vad som nu är fallet. På grund av den intressegemenskap som i de flesta kända fall föreligger mellan ägaren och överarrendatorn är det f. ö. sannolikt att ägarna i allmänhet inte kommer att begagna sig av friskrivningsrätten. Skulle systemet med underarrende bli vanligare och ägarna generellt friskriva sig, torde ytterligare särskilda lagstiftningsåtgärder böra övervägas.

De problem som sammanhänger med underarrende kan naturligtvis förekomma även vid andra arrendeformer än gårdsarrende. Utredningen har emellertid ansett att man t. v. och i avvaktan på gjorda erfarenheter bör begränsa den föreslagna nyheten till gårdsarrenden, där de sociala synpunkterna för en reform av detta slag väger tungt.

Av lagtexten torde framgå att bundenhet för jordägaren ej inträder, om han får vetskap om underarrendet vid en så sen tidpunkt att tre månader ej återstår tills överarrendatorns rätt upphör. Ytterligare konsekvenser av jordägarens friskrivning behandlas under 4 § första stycket nedan.

Arrendetiden

4 §

Minimitid för gårdsarrende (4 § första stycket)

Bestämmelsen motsvarar i fråga om sociala arrenden 50 § arrendelagen. Eftersom reglerna om gårdsarrende inte skall gälla för livstidsarrende, erfordras ej längre någon regel om att bestämmelsen om viss minsta tid endast gäller vid upplåtelse för viss tid.

Regler om *maximitid* för upplåtelse av nyttjanderätt finns i 7 kap. 5 § NyaJB (mot svarande 1 kap. 1 och 8 §§ NJL). För jordbruksarrende i allmänhet, som ej är livstidsarrende, gäller att upplåtelsen i princip skall avse bestämd tid. Däremot finns för denna arrendekategori ingen föreskrift om minimitid.

Vid utarrendering av statens jordbruksdomän, akademihemman, ecklesiastikt löneboställe eller ecklesiastik arrendegård gäller att upplåtelsen i regel skall avse minst tio år.¹ Samtliga bestämmelser härom är av annan karaktär än 50 § arrendelagen i det att de ej kan sägas äga civilrättslig giltighet, jfr s. 195 ovan. Eftersom specialförfattningarnas bestämmelser om minimitid inte strider mot någon bestämmelse i den nya arrendelagen, föreslår inte arrendelagsutredningen att de skall avlägnas.

Då tio år redan nu gäller som minsta arrendetid för en ganska stor del, ca 20 procent, av alla gårdsarrenden, finns det skäl överväga, om även i *lagen* tiden bör bestämmas till tio år eller annan tid som är längre än fem år.

Det råder inget tvivel om att en sådan längre arrendetid från flera synpunkter är lämpligare än endast fem år. Å andra sidan

finns det — både vid publika gårdsarrenden och andra — inte sällan särskilda skäl som gör att en eller båda parter inte vill vara bundna så lång tid som tio år. Om minsta tiden i *lagen* sättes så lång som tio år, finns det anledning att räkna med *dels* att jordägarna i ökad utsträckning skulle dra sig för att arrendera ut sin jord, *dels* att de utarrenderingar som likväl kom till stånd i ett mycket stort antal fall skulle förse med förbehåll om arrendenämndens dispens för kortare arrendetid. Dessutom torde det förhålla sig så att förekomsten av ett effektivt uppsägnings- och besittningsskydd för arrendatorn minskar behovet av en lång minimitid.² Eftersom uppsägnings- och besittningsskyddet genom det framlagda förslaget *dels* får anses i sig självt bli bättre, *dels* utsträcker till nya kategorier arrendatorer, anser utredningen att den hittillsvarande femåriga minimitiden bör bestå. — I stället har utredningen på olika punkter utformat de nya arrendereglerna så, att parterna själva kan finna det vara fördelaktigt att bestämma tiden längre än de nu vanligen förekommande femårsperioderna.

Enligt gällande rätt begränsas i vissa fall tillämpligheten av regeln om minimitid. Anledningen kan vara att jordägarens befogenhet att upplåta begränsas av andra författningar eller att upplåtaren själv inte är ägare och fördenskull inte kan utarrendera för längre tid än sin egen besittningstid.

Begränsningar av det förra slaget finns i 4 § *samäganderättslagen* och 10 § *bysamfällighetslagen*. Enligt båda lagarna gäller att god man, som förordnas av rätten, inte får upplåta arrenderätt för längre tid än till den fardag som följer närmast efter förordnandets upphörande.³ En utväg som f. n. praktiseras när god man exv. enligt samäganderättslagen önskar upplåta sociala arrendeställen är att dispens från bestämmelserna om minimitid och optionsrätt inhämtas från arrendenämnden.

¹ KF 22/6 1934, 7 §; KS 15/11 1945, 5 §; EBO 30/8 1932, 27 §; KS 29/6 1945, 5 §
1 mom.

² Jfr SOU 1966: 26 s. 97.

³ Jfr 15 kap. 15 § föräldrabalken.

Utredningen anser för sin del att reglerna om minimitid och optionsrätt bör gälla även vid upplåtelser som görs av god man. Det finns i och för sig inga skäl för att arrendatorer av dylik egendom skall ha ett sämre besittningsskydd än andra. Därtill kommer att den nuvarande ordningen, såvitt den gäller samäganderättslagen, inte utesluter möjlighet att genom illojala förfaranden kringgå lagen. Om ägaren exv. i samband med en försäljning eller att godmansförordnandet upphör önskar ta jorden under eget bruk, får han med utredningens förslag vänta därmed till utgången av den löpande femårsperioden. Å andra sidan har han då samma möjlighet därtill som andra jordägare.

Utredningen föreslår därför att samäganderättslagen och bysamfällighetslagen ändras i överensstämmelse med det sagda.

Andra fall där arrendatorn inte kan vara säker på att alltid kunna utnyttja minimitiden föreligger, när upplåtaren inte är ägare eller företräder denne. Avser upplåtelsen huvudgården till ett fideikommiss gäller upplåtelsen i princip inte för längre tid än upplåtarens besittningstid jämte därpå följande fardagstid.⁴ Bestämmelserna om sociala arrenden gäller inte heller för sådana gårdar, även om de ej överskrider 50-hektarsgränsen.⁵ Beträffande fideikommissens undergårdar är upplåtarens efterträdare i princip bunden av de avtal som företräddaren träffat. Dock finns möjlighet att uppsäga avtal som framstår som oskäliga för efterträdaren (1 kap. 9 § NJL, 15 § fideikommissavvecklingslagen). Bestämmelserna gäller för både sociala och vanliga arrenden. Med tanke på att här berörda principer tillerkänts giltighet så sent som vid den år 1963 genomförda lagstiftningen om fideikommissavveckling, finns det enligt utredningens mening ej anledning att nu intaga en annan ståndpunkt i dessa frågor. Till förekommande av osäkerhet om lagens innehåll bör dock en förtydligande bestämmelse insättas i övergångsbestämmelserna till den nya arrendelagstiftningen.

Är situationen den att arrendatorn härle-

der sin rätt från en överarrendator eller en boställshavare, har genom närmast föregående paragraf öppnats möjlighet för en brukare som är gårdsarrendator att även i förhållande till upplåtarens efterträdare komma i åtnjutande av minimitid och optionsrätt.

Betydelsen av gårdsarrendatorns död (4 § andra stycket)

Betydelsen av arrendatorns död vid vanliga arrenden behandlas under 8 kap. 9 § NyaJB. Medan det vid vanliga arrenden är giltigt att bestämma att en upplåtelse på viss tid skall upphöra, om arrendatorn dör under arrendetiden, är ett sådant förbehåll inte giltigt vid sociala arrenden (65 § st. 1 AL). Enligt förslaget skall den sistnämnda regeln gälla vid gårdsarrenden.

Av 14 § framgår att alla de särskilda bestämmelserna i 10 kap. NyaJB gäller med tvingande verkan *mot jordägaren*. Samma princip gäller enligt 65 § andra stycket arrendelagen för sociala arrenden. Om jordägaren åtager sig hela underhållet för arrendeställets hus är det ett giltigt åtagande, medan det inte är giltigt att arrendatorn åtager sig samma prestation (60 § st. 2 AL). Bestämmelserna om femårig minimitid, femåriga förlängningar genom optionsrätt och förbud att uppsäga avtalet vid arrendatorns död har tillkommit i arrendatorns intresse. Det är dock givet att fall kan tänkas där arrendatorn har ett intresse av kortare tider eller att hans död skall vara uppsägningskäl. Är avtal härom giltiga när de görs i arrendatorns intresse? Av 65 § andra stycket arrendelagen synes närmast framgå att så är fallet.

Vid utformandet av lagregler på detta område är det nödvändigt att ta hänsyn till bevisningssvårigheterna. Stadgar avtalet att jordägaren skall svara för hela underhållet torde det i regel uppfattas som ett förbehåll till arrendatorns förmån. Om det däremot blir tvist, huruvida en ettårig arrende-

⁴ NJA II 1963 s. 262.

⁵ Skarstedt m. fl., 1946, s. 302.

tid tillkommit i arrendatorns eller jordägarens intresse, kan det bli svårt att efteråt utreda rätta förhållandet.⁶ Bestämmelsen om själva arrendetiden vid gårdsarrenden bör därför vara ömsesidigt tvingande. Så har också rättsläget uppfattats i gällande rätt.⁷ Även om en inskränkning av arrendetiden görs i arrendatorns intresse, bör sålunda arrendenämndens dispens inhämtas. Den nya lagtexten har utformats för att tydligare framhäva detta förhållande.

Optionsrätt

5 §

Allmänt om optionsrätten

Utredningens förslag innebär att optionsrätten vid jordbruksarrende *utvidgas* så att den kommer att omfatta alla slag av gårdsarrenden men *inskränks* så att den inte kommer att gälla vid sidoarrende. Motiven härför har lämnats i fjärde kapitlets avsnitt V: 3 och 4. Där redogörs också närmare för optionsrättens innebörd.

Bestämmelserna om gårdsarrendators optionsrätt är i allt väsentligt kopierade på den år 1943 införda optionsrätten för sociala jordbruksarrendatorer. De modifieringar i den tekniska utformningen som här föreslås är föranledda *dels* av de erfarenheter som gjorts sedan 1943 års reform, *dels* av önskemålet att få största möjliga överensstämmelse med den nya jordabalken i övrigt och de nya bestämmelserna om bostadsarrende, som också enligt planerna skall ingå i balken. Jfr ovan s. 311.

Enligt gällande lag bildar de olika avtalsperioderna i ett genom optionsrätt förlängt socialt arrendeförhållande en serie sinesmellan fristående avtal. Enligt NyaJB och utredningens förslag kommer rättsförhållandet i stället att gestalta sig som ett enda avtal, där vardera parten har möjlighet att med vissa intervaller påkalla ändring eller upphörande. Är parterna överens kan de dessutom alltid – både enligt gällande och föreslagen lag – bestämma om avtalets upphörande och om ändringar, i det senare

fallet dock med beaktande av tvingande lagregler.

Föreligger inget av de i paragrafen omnämnda fyra undantagsfallen har gårdsarrendator en i lagen grundad rätt till fortsatt arrende under fem år, vilken rätt vid den sistnämnda periodens utgång på nytt kan förlängas om förutsättningar därför då är för handen. Bestämmelsen motsvaras i dessa delar av 51 och 53 §§ arrendelagen.

Vid utformningen av de regler enligt vilka jordägaren kan bryta arrendatorns optionsrätt måste beaktas att, om reglerna görs mycket detaljerade, de tämligen snabbt kan komma att framstå som föråldrade. Detta kan synas tala för att man i lagen inför en *generalklausul* som helt allmänt medger jordägaren rätt att bryta optionsrätten, om jordägarens intresse framstår som mera beaktansvärt än arrendatorns.¹ En dylik generell rätt finns f. n. inte vid socialt jordbruksarrende och arrendelagsutredningen anser inte heller att den bör införas. Bortsett från att den ställer den prövande myndigheten inför utomordentliga svårigheter, medför den ett moment av rättsosäkerhet, som gör jordägarna mindre benägna att arrendera ut, samtidigt som den minskar arrendatorernas intresse för att planera sin verksamhet utöver den löpande arrendetiden. Det är också angeläget att en bestämmelse i ämnet är så utformad att antalet tvister inte blir för stort. En generalklausul i förening med en så småningom utvecklad domstolspraxis kan måhända leda till en godtagbar ordning. Risken med en generalklausul är dock att parterna föranleds att förhållandevis ofta dra saken inför domstol, därför att de inte själva har möjlighet att bedöma utgången av en tvist eller också — vilket är mera sannolikt — att arrendatorn för att slippa börja en rättegång, vars

⁶ Jfr NJA 1961 s. 677.

⁷ Skarstedt m. fl., 1946, s. 402. Jfr lagrådet i prop. 1968: 19 s. 150.

¹ Jfr *dels* 46 § HL » — — — icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen», *dels* 75 § AL » — — — jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet», *dels* TLU 1968 nr 38 s. 50.

utgång nästan aldrig är given, frivilligt avstår från sitt rätt.

Utredningen anser därför att lagen likasom hittills bör innehålla en uttömmande förteckning över de optionsbrytande grunderna. Dessa bör vara så preciserade att de ger parter och domstolar erforderlig vägledning utan att därför gå så långt i detaljreglering att de hindrar att lagens tillämpning anpassas till den allmänna utvecklingen på jordbrukets och jordbrukspolitikens område.

Optionsavbrott på grund av arrendatorns försumlighet (5 § punkt 1)

För att arrendatorn skall kunna åberopa optionsrätt, förutsättes att arrenderätten kvarstår. Föreligger förverkandeskäl (exv. försummelse att i rätt tid betala arrendet) och uppsägs avtalet i anledning därav, upphör arrenderätten på sätt närmare regleras i 36—39 §§ arrendelagen (motsvarande 8 kap. 36—39 §§ NyaJB). Detsamma gäller om annat uppsägningsskäl (exv. borgen blir värdelös) föreligger och uppsägning i anledning därav sker. Sedan arrenderätten upphört, upphör också optionsrätten. Det är därför inte erforderligt att i lagtexten omnämna att optionsrätt inte kan utövas, sedan arrenderätten upphört till följd av förverkande eller annan giltig uppsägningsgrund.

Förhållandet kan emellertid vara det att förverkandeskäl föreligger, men att jordägaren inte säger upp avtalet under åberopande av förverkande utan föredrar att göra det i samband med brytande av optionsrätt. Sker detta inom samma tid som gäller för uppsägning i anledning av förverkande, råder inget tvivel om att förverkandeskålet omfattas av formuleringen »påtagligen eftersatt sina förpliktelser» (53 § AL).² Svaret på frågan är inte lika givet om fristen för förverkandegrundens åberopande förfallit. Vid prövningen av optionsrättens förfallande (på grund av påtagligt eftersatta förpliktelser) har domstolen betydligt större möjligheter till ett fritt bedömande än vid förverkande eller annan uppsägning enligt

3 § arrendelagen. Föreligger sålunda förverkandeskäl men har fristen för dess åberopande nyligen löpt ut, möter inte i 53 § något hinder att lägga detta förhållande till grund för optionsavbrott, om arrendatorns handlande kan rubriceras enligt beskrivningen i 53 §. Enligt förslaget skall störande eller förargelseväckande leverne på arrendestället inte längre vara förverkandeskäl. Det hindrar givetvis inte att sådant förfarande från arrendatorns sida kan komma i beaktande vid prövning av optionsavbrott enligt förevarande bestämmelse. Jfr ovan under 8 kap. 36 § punkt 6 NyaJB. Är arrendatorns olika förseelser så ringa att förverkandepåföljden på grund av 36 § andra stycket arrendelagen upphävs, är det även tänkbart att de vid den samlade bedömning av arrendatorns förhållande som 53 § medger kan medföra optionsavbrott.³ I sistnämnda fall kommer dock vid ett genomförande av förslaget en friare bedömning att medges även vid förverkande, se härom motiveringen till 8 kap. 36 § andra stycket NyaJB.

Optionsavbrott på grund av jordägarens självinträde (5 § punkt 2)

Andra punkten reglerar jordägarens rätt att bryta optionsrätten när jordägaren själv eller vissa anhöriga till honom önskar övertaga brukandet av arrendestället. Detta skäl för optionsavbrott finns också i den gällande arrendelagen. Kretsen av anhöriga är i båda fallen densamma, medan förutsättningarna i övrigt för självinträde såsom optionsbrytande grund något modifierats. Enligt 53 § arrendelagen bryts optionsrätten, om jordägaren (eller anhörig) avser att själv bruka arrendestället, medan enligt förslaget jordägaren har att göra sannolikt att han (eller den anhörige), om arrendatorn flyttar, kommer att bruka egendomen.

Som utredningen redan i inledningen (s. 76) framhållit ligger i kravet att jordägaren

² Jfr arrendeutredningens yttrande, NJA II 1944 s. 262.

³ Jfr Skarstedt m. fl., 1946, s. 332.

själv skall bruka arrendestället inte att han själv skall vara aktiv jordbrukare utan endast att han och inte en arrendator i fortsättningen skall ha det ekonomiska ansvaret för driften. Häre gör ingen ändring genom förslaget.

Frågan om jordägarens självinträde som optionsbrytande grund har prövats i rättsfallet *NJA 1961 s. 634*. Arrendet var ett »gårdsarrende» om 24 hektar, varav 5 hektar åker, beläget i Kronobergs län. Jordägaren var sågverksägare. Båda underinstanserna ansåg att jordägaren inte hade någon allvarlig avsikt att själv bruka jorden för jordbruksändamål och underkände därför jordägarens försök att bryta optionsrätten under återopande av självinträde. Det framhölls bl. a. att jordägaren tidigare sökt tillstånd att utlägga åkerjorden till skogsmark. Högsta domstolen fastslog att en jordägares uppgift i meddelande till arrendatorn att jordägaren avser att vid arrendetidens slut själv bruka arrendestället, »skall — — — tagas för god, såframt det ej med hänsyn till omständigheterna är *uppenbart* (kurs. här) att den ej förtjänar tilltro». Eftersom förhållandena i målet ej föranledde att jordägarens uppgift ej borde godtagas ogillades arrendatorns talan. Lejman uttalar att efter detta rättsfall förefaller det som om endast skäl sådana som att jordägaren uttalat avsikt att kringgå den sociala arrendelagstiftningen kunde leda till arrenderättens bortfall.⁴

1961 års rättsfall har visat på en lucka i arrendatorns optionsrättsskydd. Om jordägaren under återopande av självinträde bryter optionsrätten men sedan inte ägnar sig åt arrendeställets brukande utan i stället säljer eller arrenderar ut det, kan han straffas i enlighet med 67 § arrendelagen. Men jordägaren kan utan påföljd driva ett jordbruk som är så extensivt att det står på gränsen till vanhävd. Och låter han marken ligga helt obrukad eller planterar den med skog, torde med nuvarande liberala tillämpning av uppsiktslagen sannolikheten för ett ingripande med stöd av nämnda lag vara liten.

Som närmare skall beröras vid punkt 4 anser utredningen att optionsrätten inte

skall gälla i en situation där fortsatt arrende för jordägaren är klart förlustbringande. Men om arrendatorn är villig att betala ett arrende, som gör att fallet ej kan hänföras under punkt 4, bör ett naket påstående om eget bruk inte utan vidare godtagas, även om påståendet i och för sig förtjänar tilltro. För optionsavbrott på grund av jordägarens självinträde bör krävas att utredningen i målet ger vid handen att det från jordägarens (eller den anhöriges) sida finns ett verkligt intresse av att driva jordbruket i egen regi och att han har de erforderliga resurserna att genomföra sin plan. Trots att jordägaren i en rättegång i en sådan sak normalt kommer att stå som svarande, tvekar inte utredningen att lägga bevisskyldigheten på honom. Eftersom det här blir fråga om en utredning om framtida förhållanden kan det givetvis inte bli fråga om mer än en sannolikhetsbevisning.

Inför den liberalisering av vanhävdslagstiftningen som kan förutses och som i praktiken redan skett kan det tänkas att jordägarens »eget bruk» av arrendestället kommer att bestå i att han låter jorden ligga utan någon tillsyn eller odling eller att han för formens skull ägnar sig åt ett mycket extensivt betesbruk eller dylikt. Om utredningen i optionsmålet ger vid handen att jordägarens motiv för optionsavbrottet är förestavat mera av intresset att bli av med en måhända för honom besvärlig arrendator än av intresset att utnyttja marken på ett mera lönsamt sätt framstår det som naturligt att jordägarens intresse får vika.

Det sagda innebär å andra sidan inte att jordägaren för att bryta optionsrätten nödvändigt måste planera jordbruket på arrendestället så att detta skall bestå som brukningsenhet. Sammanläggningsfallen behandlas närmare i nästa avsnitt.

Optionsavbrott för strukturförändringar (5 § punkt 3)

I samband med redogörelsen för strukturutvecklingen på 58 slumpvis utvalda gods

⁴ SvJT 1963 s. 429; jfr Holmbäck, SvJT 1946 s. 683.

(jfr kap. 3 avsnitt II:3 och bilaga 5) har utredningen framhållit att strukturutvecklingen på arrendegodsen gått till på det sättet att den åkerjord som blivit kvar i jordbruksproduktionen i vissa fall av jordägaren tagits under eget bruk, vanligen genom att läggas till huvudgården, men oftare lagts till bestående arrendegårdar. Den senare formen av storleksrationalisering kan i förekommande fall framstå som lika välmotiverad som den förra. I den mån lagen kan anses lägga hinder i vägen därför bör det undanröjas.

Vid tillkomsten av 1943 års lagstiftning uttalades av såväl jordbruksministern som arrendeutskottet att meningen med optionsrätten inte var att hindra en jordägare att genom sammanslagning bilda större och mera bärkraftiga brukningsenheter. Den optionsbrytande grund till vilken jordägaren i sådant fall hänvisades var att arrendatorns kvarsittande måste »på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men». Det synes emellertid som man därvid i första hand avsåg »ofullständiga jordbruk».⁵ Det har även ansetts ligga i linje med 1943 års lagstiftning att prövningen av de optionsbrytande grunderna sammankopplades med de syften som bär upp vanhävdslagstiftningen.⁶ Efter 1943 års arrendereform har vanhävdslagstiftningen i de delar som här har betydelse ändrats två gånger, nämligen 1946 och 1947. Innebörden av ändringarna har tidigare berörts i historiken (s. 101). Mellan 1958 års jordlagsutredning, som haft i uppgift att överse vanhävdslagstiftningen, och arrendelagsutredningen har rått enighet om att därest en dylik lagstiftning erfordras för framtiden, den likväl ej bör ha som självständigt syfte att utgöra ett stöd för jordbruksarrendatorernas rättsställning. Alla regler härom bör i stället samlas i den egentliga arrendelagsstiftningen (SOU 1968:22 s. 37).

Mot bakgrunden av det sagda anser arrendelagsutredningen att det av lagen tydligt bör framgå att en förestående sammanslagning av arrendegårdar för bildande av mera bärkraftiga brukningsenheter som optionsbrytande grund bör jämföras med

jordägarens (anhörigs) självinträde.

I sammanhanget erinras om förslaget (i 7 § st. 1) att göra optionsrätten elastisk på det sättet att denna skall kunna bestå även om arrendestället undergår arealförändringar.

Optionsavbrott på grund av påtagligt men för jordägaren (5 § punkt 4)

Har jordägaren för avsikt att använda marken för bostads- eller industribyggelse eller annat sådant ändamål som gör att fortsatt utarrendering för jordbruksändamål framstår som klart olönsam i förhållande till det tilltänkta ändamålet, bör arrendatorns intresse vika för jordägarens. Detta får anses framgå redan av vad i gällande rätt stadgas om påtagligt men som optionsbrytande grund (jfr närmast föregående avsnitt).

Men även om den nya markanvändningen inte är mera lönsam än den gamla, kan arrendatorns kvarsittande för jordägaren innebära sådant påtagligt men att optionsrätten bör få brytas. Det gäller t. ex. om marken skall användas till allmänna ändamål, där det inte alltid går att påvisa någon lönsamhet i vanlig mening. Är det nya ändamålet sådant att det i det konkreta fallet skulle kunna tillgodoses genom expropriation (eller annat motsvarande tvångsförvärv), får arrendatorns kvarsittande i regel anses innebära påtagligt men för jordägaren.

Jämförelsen mellan den faktiska och den planerade användningen bör i första hand begränsas till arrendestället. Utarrenderingens inverkan på parternas — och då närmast jordägarens — förhållanden i övrigt är däremot av underordnad betydelse. Om å andra sidan jordägaren under flera arrendeperioder försummat sin byggnads-skyldighet och i anledning därav föreläggs att göra en upprustning föranleder detta ej i och för sig att jordägaren kan bryta optionsrätten under åberopande av »påtagligt men».

⁵ NJA II 1944 s. 264 ff.

⁶ Skarstedt m. fl., 1946, s. 336.

Att optionsavbrott på grund av 5 § fjärde punkten enligt förslaget i vissa fall kan medföra rätt för arrendatorn till ersättning framgår av 12 §.

6 §

Särskild uppsägningstid vid gårdsarrende

Den föreslagna bestämmelsen motsvarar delvis 52 och 53 §§ arrendelagen. I de senare föreskrivs att arrendator eller jordägare, som vill hindra att ett med optionsrätt utrustat arrende förnyas, skall meddela motparten detta senast ett år före den löpande arrendeperiodens slut. Meddelandet skall göras på samma sätt som i lagen är föreskrivet beträffande uppsägning. Enligt förslaget ersätts meddelandet av uppsägning. Detta överensstämmer också med vad som i motsvarande situation gäller vid bostadsarrende.

Den föreslagna uppsägningstiden av minst ett år motsvarar den ettåriga varsel tiden i 52 och 53 §§ arrendelagen men också den frist av minst åtta månader före arrendetidens slut som f. n. enligt 54 § arrendelagen gäller, om part önskar få till stånd ändring i avtalsvillkoren, se härom närmare under 7 §.

För de *publika arrenden*, som f. n. är för enade med optionsrätt, innebär förslaget en betydelsefull nyhet. Bortsett från lagen 12/4 1946 finns i de publika arrendeförfattningarna inga bestämmelser om varsel- och uppsägningstider för det fall att jordägaren vill bryta optionsrätten eller få till stånd ändrade villkor. Detta anser utredningen vara en av de mest påtagliga bristerna i den publika optionsrätten.

Genom Kungl. Maj:ts cirkulär den 23 maj 1941 har stiftsnämnderna anbefallts att när det gäller förnyelse av upplåtelse av ecklesiastika löneboställen tillse att förslag till nytt arrendekontrakt delges arrendatorn senast sex månader före arrendeperiodens slut. Cirkuläret har emellertid ej intagits eller anmärkts i Svensk författningssamling. Anmärkningsvärt är också att cirkulärets in-

nehåll inte inarbetades i boställsordningen vid den ändring som denna undergick år 1950.¹ — Enligt samtliga här inventerade publika författningar — med undantag för lagen 12/4 1946 — gäller däremot att det åligger *arrendatorn* att inom en månad efter erhållet hembud ge besked huruvida anbudet godtas eller ej.²

En nyhet i förslaget är att uppsägning som jordägaren gör tidigare än två år före arrendetidens slut ej är giltig. På utredningens förslag har en liknande bestämmelse införts vid bostadsarrende.³ Motivet är att man därigenom vill hindra bruket att avtalet sägs upp på ett så tidigt skede att mottagaren av uppsägningen rimligtvis inte kan vara beredd att ta slutlig ställning till frågan om fortsatt arrende. Det förekommer ibland att avtalet sägs upp genom en tryckt klausul i själva kontraktet. Det kan då hända att uppsägningen överhuvudtaget inte uppmärksammas av mottagaren. Mot svarigheter till den föreslagna bestämmelsen finns i 30 § 1 mom. boställsordningen (som föreskriver att arrendatorn ej behöver svara på hembud om fortsatt arrende förrän nio månader före arrendetidens slut), i 4 kap. 15 § första stycket nyttjanderättslagen (som föreskriver att jordägarens uppsägning av tomträttsavtal inte får göras tidigare än fem år före avtalsperiodens slut) samt i 1965 års norska arrendelag (§ 8).

Säljs arrendestället på *exekutiv auktion* gäller andra uppsägningstider. Detta framgår av 133 § första stycket utsökningslagen (motsvarande 8 kap. 29 § st. 1 NyaJB). Det har ansetts inte vara nödvändigt att särskilt uttala detta i lagtexten.⁴

Utredningen föreslog i sitt första betänkande (som 74 § första st. AL) en bestämmelse av innebörd att optionsrätten efter exekutiv auktion gäller rätt till nytt, i stället för fortsatt, arrende. I motiven härtill (s. 212)

¹ TLU 1959 nr 7 s. 13; se även AK prot. 30/5 1968 s. 99.

² EBO 30 § 1 mom. st. 2; KF 22/6 1945, 19 § 2 mom.; KS 15/11 1945, 7 § st. 5.

³ 73 § st. 2 AL. Jfr SOU 1966: 26 s. 210, prop. 1968: 19 s. 145.

⁴ Jfr lagrådet i prop. 1968: 19 s. 146.

framhölls — med sikte på såväl bostadsarrendatorer som sociala jordbruksarrendatorer — att det fanns skäl att låta optionsrätten bestå även efter en exekutiv försäljning men att arrendatorn dock måste finna sig i att villkoren kunde ändras.

I 1968 års lagstiftning om bostadsarrenden återfinns inte den av utredningen föreslagna särskilda bestämmelsen. Å andra sidan har inte heller genom motivuttalande under det fortsatta lagstiftningsarbetet något avståndstagande skett från utredningens år 1966 uttalade uppfattning. Utredningen förutsätter därför att denna utan någon särskild bestämmelse ansetts omfattad av den nya lagen. Av dessa skäl har utredningen nu ej föreslagit någon särskild regel i ämnet.

7 §

Klander av uppsägning

Gemensamt för optionsrättsreglerna i arrendelagen och i förslaget är att man velat tillförsäkra arrendatorn möjlighet till fortsatt besittning även efter det den ursprungligen avtalade upplåtelseiden löpt ut. Detta syfte nås antingen genom parternas passivitet (underlåtenhet att säga upp) eller genom uppsägnings underkännande vid en rättslig prövning. Jordägarens intresse kräver att även arrendatorn skall vara bunden av ett fortsatt arrende, om inte arrendatorn inom en rimlig frist i förväg meddelat att han vill flytta. Meddelar arrendatorn i föreskriven ordning att han vid den avtalade tidens utgång vill flytta, finns det å andra sidan inte något intresse att denna hans uppsägning skall rättsligen prövas. Förslaget (7 § st. 2) överensstämmer även häri med gällande rätt.

Uppsägningens innehåll och betydelse

Förhåller sig båda parter passiva i uppsägningsfrågan förlängs upplåtelsen — med stöd av 8 kap. 2 § andra stycket och 10 kap. 4 § första stycket NyaJB — automatiskt

och på oförändrade villkor med fem år i sänder. En något avvikande ordning gäller enligt arrendelagen. Underlåter båda parter att bryta optionsrätten (enligt 52 eller 53 §), är de visserligen båda bundna för en ny femårsperiod men det är inte därmed säkert att villkoren blir oförändrade. Vardera parten kan nämligen intill åtta månader före arrendetidens slut — och således vid en tidpunkt då båda är bundna för en ny femårsperiod — få till stånd ändring av villkoren.

Tanken med denna ordning torde ha varit den att frågan om fortsatt besittning för arrendatorn inte skall vara beroende av de villkor som jordägaren kan uppnå. Om detta antagande är riktigt kan konstateras att denna lagstiftarens avsikt lätt kan omintetgöras genom att jordägaren påbörjar förfarande för villkorsändring så tidigt att frågan hinner avgöras, innan slutdagen för brytande av optionsrätt enligt 53 § arrendelagen är inne. *Skånes provinsförbund av RLF* påpekar att det förekommer att jordägare mer än ett år i förväg förelägger arrendatorn förslag till nya villkor med anhängan om svar senast ett år före arrendetidens utgång. Enas inte parterna, händer det att optionsrätten bryts under återopande av självinträde av jordägaren.

Vidare kan det med fog ifrågasättas om det inte är i båda parternas intresse att frågan om de fortsatta villkoren kan bedömas samtidigt med frågan om fortsatt besittning. Med den nuvarande ordningen kan det inträffa att, efter det att båda parter blivit bundna för en ny femårsperiod, arrendavgiften på jordägarens yrkande höjs så mycket att arrendatorn måste säga sig att han inte skulle ha bundit sig för fortsatt arrende, om han från början vetat att avgiften skulle ha blivit så hög, varmed inte är sagt att den är oskäligt hög. Omvänt kan det inträffa — och har säkerligen också inträffat — att jordägaren bryter optionsrätten för att taga arrendestället under eget bruk därför att han inte vet, om han för nästa arrendeperiod skall få så högt arrende som han med tanke på kostnadsläget kan finna motiverat.

Samtidigt som arrendatorns besittningsskydd utvidgas, bör även i detta sammanhang företagsekonomiska överväganden i ökad utsträckning komma till uttryck. Detta talar för att frågan om fortsatt besittning och villkoren därför tas upp till *en samlad bedömning* vid ett och samma tillfälle. Det kan ske om samma frister gäller för brytande av optionsrätt och ändring av villkor. Utredningen föreslår i 6 § en regel härom. En konsekvens blir att uppsägning i fortsättningen kan ske inte blott för avflyttning (avtalets upphörande) utan också för ändring av villkoren.

Eftersom i viss mån skilda regler skall gälla för prövningen av optionsavbrott och villkorsändring, är det av vikt att uppsägningen tydligt anger vad den uppsägande parten åsyftar. En regel härom föreslås i första styckets första punkt. Om bestämmelsen inte följs, föreligger ingen giltig uppsägning.

Det har ibland inträffat att en godsägare med många arrendatorer uppsagt flertalet arrendeavtal till upphörande på en gång. Anledningen har som regel varit att ägaren velat minska antalet arrendegårdar och/eller genomföra en arronderingsförbättring för arrendeställena. Utan samtycke från alla berörda arrendatorer kan f. n. en sådan åtgärd inte genomföras, om inte alla avtalen uppsägs för arrendatorernas avflyttning eller att — om det är fråga om sociala arrenden — optionsrätten bryts för samtliga. Detsamma gäller om jordägaren för en kommande arrendeperiod från arrendet vill undanta en byggnadstomt eller annan äga eller om han vill utöka arrendestället med något närbeläget skifte.¹

Den stelhet som här finns i arrendelagen skulle kunna avlägsnas om man inom vissa gränser lät optionsrätten bli elastisk, så att den kunde bestå trots att objektet för arrenderätten utvidgas eller inskränks. En lagändring av liknande motiv har tidigare föreslagits under 8 kap. 3 § NyaJB. De båda förslagen kompletterar men ersätter inte varandra.

Om villkoren för det förlängda arrendet

skall förändras på det sättet att området för arrenderättens utövande flyttas till ett helt nytt område eller om gränserna för arrendestället flyttas så radikalt att arrendatorn får bostad på annat håll, bör prövningen av uppsägningen behandlas på samma sätt som gäller vid brytande av optionsrätt, medan andra och mindre ingripande gränsjusteringar bör behandlas som ändring av villkor. En regel härom har intagits i första styckets andra punkt.

Uppsägning för gränsjustering bör kunna göras av vardera parten. Det ligger dock i sakens natur att ingendera parten mot den andres vilja på denna väg kan få till stånd en utvidgning av arrendestället. Vägrar arrendatorn att gå med på en sådan åtgärd, och framstår den i övrigt som välmotiverad, får dock skäl för optionsrättens brytande (jämlikt 5 § 3 eller 4 punkten i förslaget) anses föreligga.

Om en gårdsarrendators avtal uppsägs för avflyttning (enligt 10 kap. 5 § NyaJB) eller för villkorsändring, har han rätt att påkalla domstolsprövning av uppsägningen (*kländer*). Är en uppsägning för avflyttning inte motiverad eller grundas den på annat än någon av de särskilda i 5 § uppräknade optionsbrytande grunderna, ger lagen arrendatorn rätt till fortsatt arrende på oförändrade villkor. Det har varit åtskillig diskussion om huruvida en jordägare som vill bryta arrendatorns optionsrätt också är skyldig att redan i meddelandet till arrendatorn enligt 53 § arrendelagen ange *grunden* därför.

Gällande lag är på denna punkt ej alldeles tydlig. Frågan var föremål för prövning av högsta domstolen i rättsfallet *NJA 1967 s. 441*. Domstolen fann (med 3 röster mot 2), att det visserligen överensstämde med stadgandets syfte att jordägaren redan i meddelandet till arrendatorn angav skälen till uppsägningen, men »eftersom en skyldighet, som hänför sig till vad jordägaren i formellt hänseende har att iakttaga, kan — — — anses föreligga blott om den grundas på tydlig föreskrift i lag eller åtminsto-

¹ SvJT 1946 rf. s. 88.

ne har uttryckligt stöd av uttalanden i lagens förarbeten», och ingetdera av sistnämnda båda fall här förelåg, kunde jordägarens meddelande att han utan angivande av grund önskade återta arrendet, inte frånkännas laga verkan. Minoriteten yttrade bl. a.

Av förarbetena till detta stadgande framgår, att bland annat åsyftats att arrendatorn genom jordägarens meddelande skall ges tillfälle att överväga, huruvida han skall instämma talan om bibehållande av rätten till nytt arrende. För arrendatorns ställningstagande är uppenbarligen av väsentlig betydelse, vilken grund jordägaren vill åberopa för optionsrättens bortfallande. Är grunden, att jordägaren själv eller sådan honom närskyld person, som anges i lagrummet, skall bruka fastigheten, är sålunda som regel en talan om optionsrättens bibehållande utsiktslös. Även i andra fall kan grunden vara sådan, att det för arrendatorn måste stå klart att en dylik talan ej kan vinna framgång. Med det angivna syftet överensstämmer därför bäst, att åt stadgandet gives den innebörden, att jordägarens meddelande till arrendatorn skall angiva den omständighet som jordägaren vill åberopa såsom skäl för att rätten till nytt arrende skall förfalla. Avfattningen av stadgandet är väl förenlig med en dylik tolkning.

På grund av det anförda finner [vi] 2 kap. 53 § nyttjanderättslagen innebära, att jordägarens meddelande, för att medföra i lagrummet avsedd verkan, skall angiva den omständighet han vill åberopa som skäl för att rätten till nytt arrende skall förfalla. Därav följer också, att av meddelandet skall framgå att jordägaren gör gällande att den åberopade omständigheten är sådan som enligt stadgandet medför optionsrättens bortfallande.

När det gäller jordägarens brytande av en bostadsarrendators optionsrätt har utredningen i sitt första betänkande föreslagit att skälet för uppsägningen skall anges (74 § st. 2 p. 3). Bestämmelsen återfinns dock inte i den nya lagstiftningen om bostadsarrende.²

För att en optionsberättigad arrendator skall veta, om det är någon mening med att klandra uppsägningen eller vad han skall grunda en eventuell klandertalan på, bör enligt utredningens mening jordägaren i sin uppsägning (för arrendatorns avflyttning) ange vilken grund han stöder sig på. Utan en sådan bestämmelse är det också stor risk

att föreskriften i 67 § (motsvarande 16 § i förslaget) blir utan effekt i alla de fall, där inte jordägaren i en rättegång tvingas redovisa sina motiv.

I analogi med 53 § första punkten arrendelagen bör en uppsägning, som får klandras, också innehålla klanderhänvisning. Nyheter i förslaget är här *dels* att även arrendators uppsägning (för ändring av villkoren) skall vara försedd med dylik hänvisning, *dels* att hänvisningen också skall innehålla meddelande om *var* klandertalan skall anhängiggöras. Föreskriver arrendekontraktet att tvister om optionsrättens tillämpning skall handläggas enligt lagen om skiljemän bör sålunda hänvisning ej ske till domstol.

Enligt arrendelagen har den som mottagit varsel om optionsavbrott en månad på sig för eventuella motåtgärder (53 §). Vid meddelande om villkorsändring utlöper fristen för vidtagande av motåtgärd en månad efter den dag då varsel senast får ske (54 §). I förslaget har mottagaren av en uppsägning för optionsavbrott eller villkorsändring fått två månader på sig för eventuella motåtgärder. Även om man därigenom något förkortar den tid som står till buds för att före arrendetidens slut hinna få en lagakraftvunnen dom i optionsfrågan, är det minst lika viktigt att den tid som står till parternas förfogande för förhandlingar ej görs alltför kort.

I övrigt hänvisas till vad som anförs under följande paragraf.

8 §

Verkan av passivitet vid uppsägning (8 § första punkten)

Förhåller sig arrendatorn passiv sedan han mottagit ett i laga ordning tillkommet meddelande (enligt 53 § AL) att jordägaren vill bryta arrendatorns optionsrätt, förfaller rätten till nytt arrende, och arrendatorn blir skyldig att avflytta vid den löpande arrendetidens slut. Genom förslaget sker här ej någon ändring i sak.

När det gäller ändring av villkor är läget

² Jfr TLU 1968 nr 38 s. 51.

i gällande rätt i viss mån ett annat. Väcker ena parten frågan om ändring av villkoren, skall det ske genom meddelande i den form som är föreskriven för uppsägning. Meddelandet skall göras senast åtta månader före arrendetidens slut. Förhåller sig mottagaren passiv åligger det avsändaren att hänskjuta frågan till avgörande av skiljemän eller arrendenämnd. Sådant hänskjutande skall ske senast sju månader före arrendetidens slut (54, 55 §§). Förhåller sig även härefter motparten passiv bestäms de fortsatta villkoren av det opartiska organet efter saklig prövning. Någon rätt till »tredskodom» finns inte.

Enligt förslaget skall uppsägning komma till användning både för brytande av optionsrätt och för ändring av villkoren. Godtages inte uppsägningen och kan överenskommelse inte träffas, kan ändring utom när *arrendatorn* vill avstå från optionsrätten, åstadkommas genom klander. För detta ändamål skall uppsägningen i dessa fall innehålla »besvärshänvisning». En konsekvens härav blir då också att passivitet inför uppsägningen, oavsett om den kan klandras eller ej, medför att uppsägningen blir gällande enligt sitt innehåll. Vad utredningen här föreslår överensstämmer med vad utredningen tidigare för samma situation föreslagit beträffande bostadsarrende.¹ Utredningens förslag i denna del har emellertid endast delvis upptagits i 1968 års ändringar i lagstiftningen om lägenhetsarrende. Detta sammanhänger framför allt med att denna lagtekniskt i flera avseenden samordnats med de samtidigt genomförda ändringarna i hyreslagen. Enligt denna finns sålunda ingen möjlighet för en hyresgäst att med bibehållande av fortsatt hyresrätt få till stånd en ändring av villkoren för den fortsatta besittningstiden. *Justitieministern Kling* uttalar om utredningens förslag (prop. 1968: 19 s. 85).

För besittningsskyddets upprätthållande är det tillräckligt att arrendatorn ges möjlighet att få skäligheten av jordägarens anspråk prövad. En rätt för arrendatorn att ta initiativet till en villkorsändring skulle i själva verket innebära att man införde en form av priskontroll på arrendeområdet. Arrendatorn skulle nämligen

inte behöva känna sig bunden av de avtalade arrendevillkoren annat än för den första, kanske relativt korta arrendeperioden. För tiden därefter skulle han kunna påkalla myndighets prövning av villkoren. En sådan ordning, som avviker från vad som gäller beträffande hyresavtal, kan inte anses motiverad. Jag föreslår därför att arrendatorn inte tillerkänns någon rätt att ta initiativet till en villkorsändring. En uppsägning från arrendatorns sida bör alltså alltid gälla arrendets upphörande.

Vid optionsutrustade jordbruksarrenden har hittills förelegat rätt även för arrendatorn att efter prövning av opartiskt organ få till stånd ändring av arrendevillkoren. Denna rätt bör inte upphävas. Bestämmelsen härom kan ej heller sägas vara mera ingripande än vad som nödvändiggöres av optionsrättssystemet som sådant. Utan en viss begränsning i avtalsfriheten, när det gäller arrendevillkoren, för ett förlängt arrende blir nämligen ett system med direkt besittningsskydd genom optionsrätt knappast effektivt. Ändrade konjunkturen liksom ändrade yttre förhållanden (exv. jordförstöring, avrinningsförhållanden, kommunikationer, teknisk utrustning) kan motivera en sänkning av arrendet utan att arrendatorn fördenskull genom att säga upp avtalet för avflyttning skall behöva riskera att förlora hela arrenderätten. Inte bara ett abstrakt rättvisekrav utan också ett starkt praktiskt behov talar för att båda parter i ett optionsutrustat jordbruksarrende inom ramen för den fortsatta besittningen skall ha rätt att påkalla ändring av villkoren för en kommande arrendeperiod.

En följd av denna utredningens ståndpunkt blir att, oavsett om uppsägning sker för avflyttning eller ändring av villkoren och oavsett vem som gör uppsägningen, denna blir gällande enligt sitt innehåll om den inte klandras. Fall kan tänkas där underlåtenhet att klandra en uppsägning kan komma att leda till resultat som från materiell synpunkt framstår som mindre tillfredsställande. Risken för att detta skall bli vanligt är dock knappast större än enligt gällande rätt, där passivitet hos arrendatorn kan leda till arrenderättens totala förlust. Det måste vi-

¹ SOU 1966: 26 s. 118, 216.

dare beaktas att reglerna om avtals ogiltighet och jämkning av obilliga avtal äger tillämpning också på sådana avtal som till en del fått sitt innehåll genom ena partens passivitet.²

Kolliderande uppsägningar (8 § andra punkten)

Regeln i första punkten om oklandrad uppsägnings »laga kraft»-verkan kräver en komplettering för det fall att båda parter företar uppsägning. Man kan här välja den linjen att uppsägningarna får ta ut varandras verkan, varigenom det tidigare rättsläget består eller också låta endera gälla.

Skulle den senare uppsägningen utplåna effekten av den första, är risken stor att den part som tar emot den första uppsägningen i stället för att anföra klander försöker förtaga dess verkan genom att själv göra en uppsägning. Denna linje är därför inte lämplig. Eftersom flertalet villkorsändringar både nu och i framtiden kan antagas avse inflationsbetingade arrendehöjningar tillkomna på initiativ av jordägaren, synes det lämpligt att lagen utgår från denna situation som den normala och att man således i händelse av korsande uppsägningar låter jordägarens uppsägning gälla.

9 §

Riktlinjer för ändring av arrendevillkoren

Ett besittningsskydd som innefattar rätt till ny eller förlängd besittning vid den tidpunkt då det löpande avtalet upphör, blir inte effektivt, om det inte samtidigt innehåller någon form av spärr mot höjning av arrendavgiften. Jordägaren kan eljest som villkor för nytt eller förlängt avtal kräva ett arrende som är så högt att han kan räkna med att arrendatorn hellre avstår från förlängning än fortsätter arrendet. Gällande regler om ocker och jämkning av uppenbart obilliga avtal kan ej sägas innefatta tillräcklig garanti för att trygga arrenda-

torns rätt; jfr utredningens första betänkande s. 101.

Av det sagda följer å andra sidan att det för ett effektivt besittningsskydd inte erfordras en offentlig reglering av arrendevillkoren, när det ursprungliga avtalet ingås och att det allmännas ingripande i arrendevillkoren vid fortsatt arrende inte skall sträcka sig längre än som erfordras för att tillgodose syftet med besittningsskyddet. Inom de sålunda angivna gränserna bör avtalsfrihet råda. Villkorsregleringen karaktär av komplement till optionsrätten har markerats genom att den i lagtexten placerats under gemensam rubrik med optionsrätten.

Arrendelagen ger inga uttryckliga anvisningar till skiljemännen eller arrendenämnden vid bestämmande av villkoren för ett genom optionsrätt förnyat arrende. 1936 års arrendeutredning framhöll att skiljemännen vid bestämmandet av villkoren hade att iakttaga vad *skäligheten* i det särskilda fallet fick anses kräva.¹ Denna princip bör gälla också i den nya lagen. Det är i allmänhet naturligt att man vid bedömning av vad som i det särskilda fallet är skäligt utgår från de villkor som gäller när uppsägningen sker. Kan emellertid den part som för den nya perioden vill ha ändrade villkor förebringa utredning om att de villkor, som han framställt i uppsägningen, för den nya arrendeperioden är mera skäliga än villkoren i det gamla avtalet, bör dock uppsägningens villkor tillämpas under den nya perioden. »Bevisbördan» läggs således på den som vill ha ändring. Därmed är dock inte sagt att något mera omfattande utredningsmaterial alltid behöver företas. Begärs att arrendeavgiften skall ändras med ett belopp som motsvarar penningvärdets förändring sedan tiden för avtalets tillkomst, torde det i de flesta fall vara tillräckligt med en hänvisning till någon av de för detta ändamål förekommande indexserierna och en uppgift om hur det nya arrendet på grundval härav har uträknats; se ytterligare om index vid 8 kap. 6 § NyaJB. Har arrendestället

² Jfr SOU 1966: 26 s. 102 och ovan vid 8 kap. 26 § NyaJB.

¹ NJA II 1944 s. 271.

förbättrats genom nybyggnader eller försämrats genom naturkatastrofer eller annat, torde det i allmänhet inte vara svårt att förebringa den utredning som behövs för att bedöma vad som för en ny period skall anses som skäligt arrende.

Att närmare än här skett försöka precisera vad som i samband med en förnyelse skall anses vara skäligt arrende är vanskligt främst därför att de förhållanden som påverkar arrendenivån är så många och olikartade. Vid de jämförelser med olika arrendenivåer som då och då görs förbises ofta att arrendevillkoren exv. beträffande underhållsskyldighet, besittningstid och arrendelindring vid missväxt växlar betydligt. Det är givet att sådant påverkar arrendenivån och även rimligt att det förhåller sig så. Beaktas detta är det motiverat att vid bestämmande av skäliga villkor hänsyn tas — förutom till de »gamla» villkoren — till den allmänna arrendenivån i orten.

Läget är inte sällan det att mark som används till jordbruk på grund av *väntad tätbebyggelse* eller annan förestående eller sannolik exploatering fått ett så högt värde att det inte kan ge skälig förräntning genom vad jordbruket avkastar. Företeelsen är f. n. särskilt påtaglig i sydvästra Skåne och i övrigt runt de större städerna. Uppkommer tvist om arrendevillkoren på sådan jord, är det inte skäligt att arrendet skall förränta ett markvärde som hänför sig till en framtida ändrad markanvändning. Arrendet och övriga villkor bör i stället bestämmas med utgångspunkt från förutom de gamla villkoren *dels* den allmänna arrendenivån i orten, *dels* vad jordbruksarrendatorer i allmänhet kan antagas vara villiga att betala i arrende för jord och hus av den beskaffenhet och det läge som det är fråga om i det aktuella fallet; jfr utredningens första betänkande s. 217 med hänvisningar.

Har arrendatorn genom egna åtgärder ökat arrendeställets värde utan att han av jordägaren fått ersättning därför, utgör *förbättringen* ej ensam för sig någon grund för höjning av arrendet; jfr not 1 och utredningens första betänkande s. 119 med hänvisningar. Detta överensstämmer med

vad som i motsvarande situation gäller vid hyra.²

Om jordägaren säger upp avtalet för höjning av arrendet och arrendatorn samtidigt säger upp för sänkning ligger det i sakens natur att det fastställande organet har att bestämma arrendet till skälig nivå inom den ram som anges av parternas motsatta yrkanden. En särskild lagregel för dylika situationer kan därför ej anses vara nödvändig.

10 §

Organ för prövning av klander (10 § första stycket)

Vid sociala arrenden har hittills den ordningen gällt att frågor om kvarsittande på grund av optionsrätt prövas av allmän domstol, medan frågor om villkor för fortsatt arrende — i första och sista instans — handläggs av arrendenämnden, om parterna ej bestämt att frågan skall handläggas enligt lagen om skiljemän. Vid prövning genom skiljemän eller arrendenämnd gäller den avvikelsen från eljest gällande lag att arrendatorn, även om han framstår som förlorande part, ej får åläggas att betala mer än halva ersättningen till skiljemännen, bortsett från det fallet att han uppenbarligen påkallat förfarandet utan skäl (54, 55 §§).

Med utredningens förslag om gemensamma frister för brytande av optionsrätt och ändring av villkoren uppkommer frågan om det hittillsvarande systemet bör bibehållas. Skäl kan anföras för att ha en enhetlig ordning, och väl då närmast civil rättegång för båda dessa typer av mål. Detta är också den väg som valts i 1968 års lagstiftning om bostadsarrende. Enligt hyreslagen skall hyresnämnd pröva frågor om såväl hyresgästs optionsrätt som ändring av hyresvillkor (70 §). Det finns emellertid också skäl som talar för att vid jordbruksarrende bibehålla den gällande ordningen.

² Prop. 1968: 91 med förslag till ny HL innehåller ingen motsvarighet till 3 § st. 2 hyresregleringslagen. Detta torde dock ej få uppfattas som en ändring av gällande rätt, jfr TLU 1967 nr 58 s. 120.

Tvister om villkorsändring är betydligt vanligare än tvister om optionsrätt. De förra lämpar sig i högre grad för en mera fri prövning. Någon kritik mot det sätt varpå arrendenämnderna ombesörjt handläggningen av dessa frågor har ej rapporterats till utredningen. Arrendenämnderna har också nu hunnit få en betydande erfarenhet och överblick över arrendeförhållandena inom sina distrikt. Utredningen anser det därför lämpligt att tvister om villkorsändring även i framtiden i största möjliga utsträckning handläggs av arrendenämnderna. Det förhållandet att nya grupper av arrenden kan komma att få sina villkor bestämda på detta sätt skulle möjligen kunna påkalla införandet av en *central överprövning* av nämndernas avgöranden på samma sätt som nu sker i statens hyresråd av hyresnämndernas beslut. Utredningen har dock avstått från att föreslå en sådan nyhet, främst av det skälet att en överprövning skulle vara förenad med en tidsutdräkt som skulle vara besvärande för båda parterna. I sistnämnda fråga har utredningen samrått med ecklesiastika boställsutredningen, som ävenledes tillstyrkt den förordade linjen.

Frågor sammanhängande med arrendators optionsrätt innefattar däremot ofta prövning av frågor av rättslig art. För målets utredning erfordras inte sällan sådan bevisning som ej kan upptagas annorledes än vid domstol. Dessa mål bör därför också i framtiden handläggas av allmän domstol. Utredningen avråder av såväl principiella som praktiska skäl från att för detta syfte förvandla arrendenämnderna till domstolar.

Frågor om optionsrätt och villkorsändring kan emellertid aktualiseras samtidigt *antingen* så att jordägaren vill bryta arrendators optionsrätt samtidigt som arrendatorn påkallar ändring av villkoren för nästa arrendeperiod *eller* så att jordägaren i första hand vill bryta optionsrätten men i andra hand vill exv. höja arrendeavgiften (eller omvänt).

Utredningen anser att praktiska skäl talar för att prövningen av de båda frågorna så-

vitt möjligt prövas i samma mål (varmed ej är sagt att de nödvändigt behöver avgöras samtidigt). Innefattar en klandertalan både optionsrättsfrågor och villkorsändring, bör målet handläggas av domstol oberoende av ordningen mellan yrkandena. Domstolen är alltid oförhindrad att inhämta arrendenämndens mening i villkorsfrågan. I många fall är en sådan remiss att rekommendera.

Arrendenämnden blir på det sättet — i dessa typer av mål — behörig att besluta endast i de fall klandret är begränsat till villkorsändring. En sådan regel torde inte behöva vålla nämnvärda svårigheter vid tillämpningen. En konsekvens kan dock bli att arrendatorn klandrar till arrendenämnden (för villkorsändring) samtidigt som jordägaren klandrar till domstol (för optionsavbrott och villkorsändring). Detta skulle kunna resultera i att vardera myndigheten oberoende av varandra meddelar lagakraftägande avgöranden med skilda innehåll beträffande de framtida arrendevillkoren. Man torde kunna utgå från att myndigheterna genom parterna eller på annat sätt får vetskap om dylika parallellaktioner. Arrendenämnden bör då överlämna sitt mål till domstolen för gemensam handläggning med rättegången. Utredningen föreslår att reglementet för arrendenämnderna kompletteras med tanke på dessa fall. Bestämmelsen får ses som en följdändring av bestämmelsen i 10 § att klander, som enbart avser ändring av villkoren, skall avgöras av arrendenämnden. Är situationen den att arrendatorn väckt klander vid domstol enbart i optionsrättsfrågan samtidigt som jordägaren väckt klander vid arrendenämnden enbart för villkorsändring, bör arrendenämnden ha frihet att allt efter omständigheterna välja mellan att bestämma nya villkor oberoende av utgången av rättegången eller vänta med sitt avgörande till dess rättegången avslutats.¹

Förfarandet inför arrendenämnden (10 § andra stycket)

Utredningens förslag innehåller ingen motsvarighet till regeln (i 54 § AL jfrd med

¹ Jfr Skarstedt m. fl., 1946, s. 341.

55 §) att tvist om villkorsändring skall handläggas av skiljenämnd om avtal därom föreligger. Regeln i fråga tedde sig mera naturlig när den tillkom. Då hade nämligen arrendenämnderna ännu ej tillskapats och deras funktioner omhänderhades under de första fyra åren efter ikraftträdandet av 1943 års reform av de s. k. jordbrukskommissionerna. Genom att till ordförande i arrendenämnd hittills alltid förordnats ordinarie domare får det anses överflödigt att i arrendelagen särskilt framhålla möjligheten att hänskjuta tvisten till skiljenämnd, en rätt som parterna ändå alltid har; jfr 8 kap. 42 och 43 §§ NyaJB.

Ej heller anser utredningen att det längre finns anledning att för skiljedomsfallen bibehålla den speciella kostnadsregeln i 55 § andra stycket arrendelagen.

Från den gällande rätten har förslaget övertagit principen att arrendenämnden, när den bestämmer arrendevillkoren i tillämpliga delar skall följa lagen om skiljemän. Jfr förslaget till 8 kap. 44 § andra stycket NyaJB.

F. n. åligger det parterna att ersätta även *ledamöterna* i arrendenämnden deras *kostnader* i ärende angående villkorsändring med viss begränsning beträffande arrendatorn.² Arrendenämnder som har förhållandevis många sådana ärenden brukar vanligen tillämpa en enhetstaxa. Denna varierar för olika nämnder men utgör omkring 400 kronor för ärende, jfr bilaga 21 kol. 3.

Utredningen anser att det överhuvudtaget inte bör åligga parterna att ersätta dessa kostnader. De bör i stället betalas av statsverket. Arrendenämnden arbetar i övrigt gratis och det är därför rimligt att de skall göra det även i dessa fall. Det finns visserligen inom statsverksamheten många exempel på att man genom avgifter från allmänheten söker få täckning för statsverkets kostnader. Principen är dock inte helt genomförd, och när det gäller samhällets ansvar för rättskipningen är huvudregeln att denna del av statsverksamheten på det stora hela taget utan kostnader står till medborgarnas förfogande. De avgifter som uttages exv. för lösen av domar, täcker i regel endast en

obetydlig del av de verkliga kostnaderna för rättskipningen. Det kan visserligen ifrågasättas att även för arrendenämndernas expeditioner utkräva någon avgift. Utredningen vill dock för sin del inte tillstyrka en sådan ordning. Av förarbetena till 1968 års hyreslagstiftning framgår ej heller att någon avsikt förelegat att avgiftsbelägga hyresnämndernas och hyresrådets expeditioner.

Några av arrendenämndsordförandena har vid förfrågan uttalat att man måhända inte kan bortse från risken att antalet tvister om bestämmandet av villkor kan komma att öka, om parterna gratis får anlita nämnderna. Även om man inte helt kan bortse från en sådan tendens, kvarstår dock enligt förslaget för part risken att få betala egna och kanske även motparts kostnader. Detta torde vara en tillräcklig spärr mot missbruk.

11 §

Arrendevillkoren vid tvist

Bestämmelsen, som utan saklig ändring återger 56 § arrendelagen, reglerar principerna för arrendevillkorens fastställande, när en tvist om optionsrätt eller ändrade villkor inte hunnit avgöras före den löpande arrendeperiodens slut.¹

Flyttningersättning

12 §

Inledning

Förslaget innehåller ingen motsvarighet till 57 § arrendelagen och den därtill anslutande lagen om arrendators förköpsrätt. Motiveringen till upphävandet av dessa bestämmelser har tidigare lämnats i den allmänna motiveringen. Inte heller innehåller förslaget någon motsvarighet till 62 § arrendelagen. Bestämmelsen blir onödig i och med att begreppet nödig byggnad utmönstras ur lagen. En viss motsvarighet till 62 § arrendelagen finns i 8 kap. 10 § fjärde

² Se ovan s. 401, jfr NJA II 1944 s. 272.

¹ Jfr lagrådets yttrande i prop. 1968: 19 s. 152.

stycket tredje punkten och 15 § sista stycket i förslaget.

Bestämmelsen i 12 § om flyttningsersättning till arrendatorn är en nyhet för svensk arrenderätt. Den har fått samma placering som den gällande lagens bestämmelse om förköpsrätt, men något samband mellan förslaget att avskaffa förköpsrätten och införa en rätt till flyttningsersättning finns inte.

Gällande rätt

Utfaller domstolens prövning så att optionsrätt ej föreligger upphör arrendeavtalet. Det åligger då arrendatorn att flytta, i regel på den fardag som infaller vid arrendeperiodens slut. En optionsberättigad arrendator är i detta läge ej annorlunda ställd än andra arrendatorer. Någon särskild ersättning för arrenderättens eller optionsrättens förlust kan han ej påräkna. Detta i motsats till vad som gäller, om arrendatorn – till följd av expropriation eller annan särskild anledning – måste flytta före utgången av den löpande arrendeperioden.

Förslag har i skilda sammanhang väckts att exv. optionsberättigad arrendator, som förvägrats förlängt arrende, skulle kunna tillerkännas skadestånd av jordägaren för den förlust arrendatorn lider genom att behöva flytta. Med utgångspunkt från de speciella förhållandena på den kyrkliga jordens område har sålunda *Lunds stiftsnämnd* tagit upp denna fråga i en skrivelse till Kungl. Maj:t den 21 februari 1957, vilken skrivelse den 2 mars 1961 överlämnats till utredningen. Skrivelsen bifogas som *bilaga 20*. Ehuru vissa särskilda bestämmelser i ämnet finns på det kyrkliga området, är utgångsläget för såväl kyrkans som kronans och enskildas optionsberättigade arrendatorer här såtillvida detsamma att jordägaren inte i något fall är skyldig att ersätta arrendatorn för förlust av arrenderätten, när denna upphör vid den bestämda arrendetidens slut. Eftersom optionsrättsreglerna med utredningens förslag i framtiden blir enhetliga, kan det finnas anledning att i detta sammanhang behandla den mera principiella sidan av stiftsnämndens framställning.

Det har inte sällan inträffat att options-

berättigade arrendatorer ej fått upplåtelseerna förlängda eller förnyade av den anledningen att marken – med eller utan samband med försäljning – erfordrats för annat ändamål: bostadsbebyggelse, kommunikationsanläggningar o. a. I samband med den pågående starka urbaniseringen bl. a. i sydvästra Skåne har sådana fall ganska ofta inträffat. Ej sällan har det då varit fråga om publik, särskilt kyrklig jord.

För arrendatorer som måste flytta därför att de inte får upplåtelsen förlängd inträder säkerligen i många fall betydande ekonomiska och personliga svårigheter. Att här närmare exemplifiera dessa torde inte vara erforderligt. På kronans och kyrkans arrenden har besittningsförhållandena brukat vara mycket stabila och arrendevillkoren relativt förmånliga. Jordens ägare tar i dessa fall praktiskt taget aldrig jorden under eget bruk.¹ Arrendatorerna har därför säkerligen ofta ansett sig sitta nästan lika säkra som ägare till jorden. Det är därför inte underligt att de ibland ansett sig ha rätt till ersättning i någon form när de tvingats avstå från fortsatt arrende. Det har också framhållits att dessa arrendatorer i samband med arrendets tillträde kan ha betalt ersättning till den avträdande arrendatorn för rätten att övertaga dennes rätt enligt kontraktet. Om tillträdaren nödgas lämna arrendet, innan han hunnit nyttiggöra denna utgift, är det naturligt att han önskar få förlusten ersatt.

En rätt till ersättning av den typ som skisserats av stiftsnämnden finns sedan år 1953 för *tomträtthavare* som förvägras rätt till fortsatt besittning. Uppsäger jordägaren tomträttsavtalet är han skyldig att betala ersättning för tomträtthavarens hus och »annan egendom som utgör tillbehör till tomt-rätten» (4 kap. 17 § NJL). Löseskillingen skall motsvara värdet »vid tomträttsens upphörande, under antagande att tomträtten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens an-

¹ Jfr 2 § st. 1 KF 22/6 1934, 4 § 1 mom. KS 29/6 1945, 19 § 1910 års boställsordning och SOU 1968: 12 s. XV (17 § st. 2).

vändning och bebyggelse alltjämt skulle bestå». Lösningsskyldighet föreligger således även i det fallet att jordägaren på grund av ändrad markanvändning inte kan draga någon nytta av byggnaden. Bestämmelsen är tvingande endast vid tomträttsupplåtelse som främst avser bostadsbebyggelse.

Före 1953 års ändringar i nyttjanderättslagens tomträttskapitel hade tomträttshavaren inte på grund av bestämmelse i lag någon rätt till ersättning vid tomträttens upphörande. Sådan rätt fanns dock vanligen ändå på grund av bestämmelse i kontrakten. Enligt Stockholms stads normalkontrakt för tomträttsupplåtelse (för bostäder) gällde sålunda, om tomten ej vidare skulle upplåtas för bostadsändamål, att tomträttshavaren vid upplåtelse tidens slut hade rätt till ersättning för egna byggnader och övriga till tomträtten hörande anläggningar. (Skulle markanvändningen förbli oförändrad hade tomträttshavaren optionsrätt.) Ersättningen skulle motsvara värdet vid lösentillfället. Den omfattade ej »säregna inrättningar eller påtagliga lyxanordningar». Vid tvist om ersättningen gällde lagen om skiljemän.²

Det bör dock beaktas att tomträtten – bortsett från att syftet är ett annat – till hela sin typ står äganderätten betydligt närmare än vad jordbruksarrendet gör. Sålunda kan tomträttsavtalet inte i något fall uppsägas av tomträttshavaren (13 §).

Vid *hyra* föreligger rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upphörande endast för »lokalhyresgäster» (innehavare av »annan lägenhet än bostadslägenhet») enligt 56–60 §§ hyreslagen (i 1968 års lydelse). – Ersättningsrätten omfattar den förlust hyresgäst åsamkas genom hyresförhållandets upphörande. Det anges särskilt att ersättning skall utgå »i skälighets omfattning». Består förlusten i att hyresgästen inte längre kan utnyttja en av honom själv bekostad ändring av lägenheten, kan han få ersättning endast om parterna varit överens om att hyresgästen skulle få utföra ändringen. Ersättningsrätten är i sådant fall maximerad till värdeökningen.

Lokalhyresgästs rätt till ersättning är beroende på åtskilliga förutsättningar. Reg-

lerna är inte tvingande, om efter det hyresförhållandet varat nio månader eller mer, parterna överenskommer om undantag. Träffas ett sådant avtal tidigare, är det giltigt, om det också godkännts av hyresnämnden. (Lagen ger ingen ledning för när godkännande skall ges eller vägras.) Ersättningsrätt föreligger överhuvudtaget inte i följande fall (den följande redogörelsen är summarisk, jfr 56–60 §§ HL).

1. Hyresgästen åsidosätter sina förpliktelser i mer än ringa mån.

2. Huset skall rivras och hyresgästen erbjuder annan godtagbar lägenhet eller avtalet föreskriver att hyresförhållandet på grund av husets rivning skall upphöra inom fem år.

3. Huset skall byggas om i sådan utsträckning att hyresgästen inte kan sitta kvar utan olägenhet för arbetets genomförande och förhållandena i övrigt överensstämmer med punkt 2.

4. Hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

En ersättningsrätt, som i mycket erinrar om lokalhyresgästens, gäller sedan den 1 juli 1968 för *anläggningsarrendatorer* (86–88 §§ AL). Bestämmelserna i ämnet är i sin helhet dispositiva. Ersättningsrättens omfattning är principiellt densamma som för lokalhyresgäster. De fall där ersättningsrätt överhuvudtaget ej föreligger överensstämmer helt med vad för motsvarande fall gäller för lokalhyresgäster enligt punkterna 1 och 4 ovan. Punkterna 2 och 3 motsvaras vid anläggningsarrende av det fallet att jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för annat ändamål och jordägarens intresse att kunna förfoga över marken påtagligt överväger arrendatorns.

Gemensamt för lokalhyresgäster och anläggningsarrendatorer gäller att de – i motsats till bostadshyresgäster och bostadsarrendatorer – inte har någon optionsrätt eller annat direkt besittningsskydd. Det huvudsakligaste syftet med ersättningsrätten får

² Skarstedt m. fl., 1941, s. 203. NJA II 1908 nr 5 s. 182, 1953, s. 390.

anses vara att tillförsäkra dem ett *indirekt besittningsskydd*.³

Det kan i detta sammanhang ha sitt intresse att undersöka hur arrenderätt och andra nyttjanderätter behandlas från ersättningssynpunkt i sådana fall där nyttjanderättshavaren *tvings avstå från sin rätt under löpande avtalsperiod*. Av särskilt intresse är här rättsfallet *NJA 1959 s. 666*.

Från ett fastighetsfideikommiss i Skåne hade år 1941 till två fiskare mot vederlag av viss kvantitet färsk ål upplåtits nyttjanderätt till skilda fasta ålfisken i saltsjön, s. k. åldrätter. Upplåtelseerna gällde enligt kontrakt för ett år och förlängdes automatiskt med samma tid om uppsägning ej skedde. På denna grund fortsatte avtalen att gälla till år 1957, då kronan genom expropriation (för ett skjutfält) blev ägare av åldrätterna. Fiskearrendatorerna, som var födda 1896 och 1903, yrkade i expropriationsmålet ersättning – förutom för värdeminskning på redskap – för förlorad arbetsinkomst till dess de uppnådde 67 års ålder. Kronan ansåg att dylik ersättning ej borde utgå för tid efter det arrendeavtalen upphört att gälla. – Högsta domstolen konstaterade att fiskarna, om expropriationen ej kommit emellan, trots att de inte hade någon optionsrätt kunnat påräkna fortsatt arrende så länge de varit i stånd att bedriva sin näring: »De hava sålunda, även om arrendevillkoren kunnat komma att ändras, haft grundad anledning inrätta sig efter att de skulle kunna varaktigt försörja sig med fisket.»

De tillerkändes därför ersättning för förlorad arbetsinkomst enligt de grunder de själva angivit. – En av domstolens ledamöter var av annan mening. Eftersom fiskarna för tiden efter det avtalen blivit uppsagda ej haft något rättsligt skyddat anspråk på att få fortsätta med fisket, anslöt han sig till den linje som kronan hävdade i målet.

Beträffande *hyra* har högsta domstolen tidigare meddelat likartade domar.⁴ I dessa, där domstolen var enhällig, förelåg dock den principiella skillnaden i förhållande till 1959 års fall att nyttjanderättshavarna hade optionsrätt enligt hyresregleringslagen.

Stiftsnämnden hänvisar i början av sin skrivelse till bestämmelsen i boställsordningen och KS 29/6 1945 som uttryckligen stadgar att arrendatorn ej har någon rätt till ersättning om arrendestället skall användas till annat ändamål och arrendatorn av denna anledning ej kan utnyttja sin optionsrätt. En motsvarande bestämmelse finns i KF 22/6 1934 (9 § 5 mom. p. 4). Däremot saknas motsvarighet i KS 15/11 1945 (se 7 §).

I samband med redogörelsen för gällande rätt må här erinras om den *fond för avgångsbidrag* som i samband med 1964 års avtalsrörelse tillkom genom överenskommelse mellan SAF och LO. Från fonden lämnas bidrag till arbetstagare som blir arbetslösa på grund av driftsnedläggelse eller mera betydande driftsinskränkningar. Som huvudregel gäller att arbetaren skall ha varit anställd hos företaget minst 10 år och uppnått minst 50 års ålder. Medel till fonden erhålles genom att arbetsgivarna till fonden årligen erlägger ett belopp motsvarande en tusendel av arbetstagarnas årslön.⁵ Storleken av utgående belopp beror på olika omständigheter. Det högsta tänkbara beloppet utgör ca 15 000 kronor. Det är till en del fritt från inkomstskatt.

Slutligen må här erinras om de i samband med 1967 års beslut om riktlinjer för den framtida jordbrukspolitikens tillkomna bestämmelserna om *avgångsvederlag* och övergångsbidrag av statsmedel till brukare av mindre jordbruksfastigheter (SFS 1967: 422). Avgångsvederlaget kan uppgå till högst 6 000 kronor. Dessa former av bidrag torde i allmänhet inte kunna ifrågakomma i de situationer som avses med utredningens förslag om flyttningsersättning.⁶

Arrendelagsutredningen

Det av stiftsnämnden aktualiserade spörsmålet rymmer två skilda problem: *dels*

³ Prop. 1968: 19 s. 96, 1968: 91 bihang A s. 235. Jfr även vid not 8 nedan.

⁴ NJA 1955 s. 530, 1956 s. 174 (särskilt s. 199).

⁵ Afa-försäkringen år 1968, utgiven av Arbetsmarknadens försäkringsaktiebolag.

⁶ Jfr Lantbruksstyrelsens tillämpningsföreskrifter 7/8 1967.

jordägarens rätt att ge arrendatorn ersättning i anledning av ett arrendeförhållandes upphörande, *dels arrendatorns rätt* att i motsvarande situation få ersättning av jordägaren.

En arrendator som måste flytta när det gällande avtalet löper ut har ej enligt lag någon rätt till ersättning för att han inte fått sitta kvar eller för att han i anledning av flyttningen åsamkas förluster. Detta gäller både för optionsberättigade arrendatorer och andra.

Det är inte helt ovanligt att jordägare i dylika situationer, utan att vara skyldiga, lämnar arrendatorn ersättning eller avgångsvederlag i någon form. Relativt vanligt är att jordägarna inte fullt ut gör gällande arrendatorns skyldighet att ersätta brister i vanhävd och husröta. Något generellt hinder mot att utge särskild ersättning finns inte. De av stiftsnämnden påtalade bestämmelserna i boställsordningen och KS 29/6 1945 ävensom den tidigare omnämnda bestämmelsen i KF 22/6 1934 får dock anses innebära att sådant hinder föreligger för förvaltningsmyndigheten inom de ifrågavarande författningarnas tillämpningsområden.

Oavsett hur man behandlar frågan om *arrendatorns rätt* till avflyttningserättning, anser utredningen att de hinder som nu föreligger för förvaltningsmyndigheterna att utbetala dylik ersättning bör avlägsnas. Har en arrendator under lång tid innehaft arrendet och ordentligt fullgjort sina skyldigheter, och avyttras marken i anslutning till arrendets upphörande för »tätbyggelsepris», bör förvaltningsmyndigheten vara oförhindrad, om den själv finner det rimligt, att ersätta arrendatorn för förluster som arrendatorn gör i anledning av flyttningen.

Utredningen anser sig sakna anledning att föreslå föreskrifter om när och hur dylik ersättning skall utgå. De principer som tillämpades av högsta domstolen i fallet NJA 1959 s. 666 syns dock kunna tjäna till viss ledning även i sådana fall där avflyttning sker i anslutning till utgången av en avtalsperiod.

Den andra sidan av problemet är frågan om *rätt för arrendatorn* till ersättning i an-

ledning av arrendeförhållandets upplösning. Blir ett avtal om jordbruksarrende vid avtalstidens slut – mot arrendatorns önskan – inte förlängt, torde det vara ovanligt att arrendatorn kan avveckla eller flytta sin »rörelse» utan förlust. Oavsett om arrendatorn har optionsrätt eller ej, är det visserligen regel att avtalet förlängs. Men kvar att behandla står likväl de fall där jordägaren, även från objektiv synpunkt sett, behöver marken men arrendatorn vill fortsätta arrendet.

Kan konflikten inte lösas på annat sätt än att arrendatorn måste flytta, kan man inte förneka att skäl i en del fall talar för att jordägaren bör hålla arrendatorn skadeslös eller åtminstone ge honom ett bidrag till hans kostnader för flyttning och övergång till annan verksamhet.

Om lagen skulle ålägga jordägaren att generellt utge ersättning till arrendatorer, eventuellt endast optionsberättigade arrendatorer, är dock risken stor att verkningarna av en sådan regel skulle få övervägande negativa konsekvenser. Man har anledning att räkna med att jordägarna i ökad utsträckning skulle dra sig för att arrendera ut och i övrigt i betydande omfattning avveckla befintliga arrenden i den mån det kunde ske utan att den tänkta ersättningsregeln behövde aktualiseras. I de fall där upplåtelse av jordbruksarrende trots detta kom att fortsätta har man vidare anledning att räkna med att jordägarna genom höjning av arrendenivån skulle skaffa sig kompensation för ersättningskyldigheten.

Redan av dessa skäl bör en ersättningsrätt inte göras generell. Frågan kommer dock i ett annat läge, om man begränsar en dylik ersättningsrätt till sådana fall som stiftsnämnden behandlar i sin skrivelse. De utmärks för det första av att arrendatorn när han tog arrendet hade anledning att räkna med att jordägaren själv inte skulle komma att ägna sig åt jordbruk på arrendestället. Detta är i allmänhet fallet med flertalet publika och även många enskilda arrendeställen, t. ex. sådana som ägs av »fromma stiftelser» eller ligger så långt bort från godssets huvudgård att det framstår som orea-

listiskt att det skall läggas under gemensamt bruk med denna. De åsyftade fallen utmärks vidare av att det är förhållanden som ligger utanför parternas rådighet som aktualiserar den ändrade markanvändningen. Kring en expanderande stad kan åkerjorden komma att behövas för tätbebyggelse för bostäder eller för allmänna inrättningar, för motorvägar, hamnar, flygplatser eller andra dylika anläggningar. Om det är den upplåtande jordägaren eller en ny ägare som skall uppföra och utnyttja den nya anläggningen är däremot för den här förda diskussionen utan betydelse.

Innebär den ändrade markanvändningen att marken kommer att lämna väsentligt högre avkastning (exv. industri- eller hyreshusbebyggelse) eller framstår det nya ändamålet som allmännyttigt i den meningen att det skulle kunna tillgodoses genom expropriation (exv. motorväg), och föreligger *tillika* den tidigare nämnda förutsättningen att upplåtelsen parterna emellan i varje fall i början kunnat betraktas som relativt permanent, har man här en grupp av fall där å ena sidan behovet av någon form av kompensation till arrendatorn är påtagligt och å andra sidan risken av negativa verkningar på arrendemarknaden i stort i form av arrendeindragningar eller avgäldshöjningar kan förväntas bli av mycket begränsad betydelse. De här berörda fallen utmärks vidare av att en eventuell förpliktelse för jordägaren att ge kompensation till arrendatorn i allmänhet inte behöver hindras av några ekonomiska svårigheter.

Utredningen föreslår att rätt till avgångsvederlag i nu nämnda situationer tillerkänns optionsberättigade gårdsarrendatorer. Av det tidigare sagda framgår att sådan ersättning inte bör utgå, när optionsrätten bryts för att jordägaren skall ta jorden under eget bruk eller för att förstärka kvarvarande arrendegårdar. Det är vidare givet att de fall där arrendatorn försummat sina skyldigheter skall vara utslutna från ersättningsrätten. I praktiken blir det sålunda endast när 5 § fjärde punkten åberopats som optionsbrytande grund som ersättningsrätten överhuvudtaget kan bli aktuell.

Hur bör ersättningen bestämmas? I diskussionen härom sägs ibland att det är rimligt att arrendatorn får ersättning för arrenderättens värde (jfr 8 § st. 2, 33 § AL). Eftersom tanken hos utredningen varit att ersättning skall utgå endast när optionsrätten brutits och arrenderätten således upphört, ger uttryck som arrenderättens värde ingen ledning för ersättningens bestämmande. Överhuvudtaget är det utredningens uppfattning att ersättningen inte bör betraktas som skadestånd i den meningen att det skall täcka arrendatorns totala förlust. Det är snarare fråga om ett *bidrag* till *dels* täckandet av uppkomna förluster, *dels* kostnader för flyttning och/eller omskolning.

Vid tillkomsten år 1953 av den nuvarande ersättningsregeln i 4 kap. 17 § nyttjanderättslagen hade i en motion föreslagits att den tvingande ordningen skulle utsträckas även till andra tomträttsupplåtelse än sådana som gjorts för bostadsbebyggelse. Tidigare under ärendets behandling hade även diskuterats möjligheten att ge tomträttsshavaren ersättning för indirekt skada.

Dessa spörsmål upptogs av tredje lagutskottet, som särskilt betonade de praktiska konsekvenserna av en mera långtgående ersättningsrätt. Utskottets yttrande är därigenom i viss mån tillämpligt även på de situationer som här föreligger. Utskottet yttrade.⁷

Vid bedömandet av motionärens förslag finner utskottet avgörande vikt böra tillmätas lagberedningens mening, att en alltför sträng lösen-skyldighet kan motverka fastighetsägarens benägenhet att upplåta tomträtt. Också i detta speciella hänseende möter alltså en avvägningsuppgift: lösen-skyldigheten, som ju har till syfte att gynna tomträttsshavaren, bör icke utformas så, att följden blir ett minskat fastighetsägarintresse för denna upplåtelseform, vilken som lagberedningen påpekat är fördelaktig även ur enskild synpunkt.

Reglerna i ämnet bör göras så enkla att parterna i allmänhet skall kunna tillämpa dem utan att behöva draga saken inför domstol. Både därför och med tanke på svårigheten att rätt kunna värdera arrendatorns förlust, bör ersättningsbestämmelsen göras re-

⁷NJA II 1953 s. 394.

lativt schematisk. Utredningen föreslår att ersättningen, i de fall där den skall utgå, inte i något fall sätts lägre än som motsvarar ett års arrendeavgift. Har denna under den sista arrendeperioden utgått med växlande belopp, bör ersättningen i stället utgöras av det genomsnittliga arrendet för denna period. I en del fall kan det tänkas att en sålunda bestämd ersättning med tanke på syftet framstår som alltför otillräcklig. Kan arrendatorn visa att hans förlust är större, bör ersättning av detta slag kunna utgå med högre belopp dock ej mer än vad som sammanlagt motsvarar tre års arrendeavgifter, beräknade på sätt som nyss sagts.

En förebild till denna metod för ersättningens bestämmande har utredningen funnit i den *engelska* arrendelagstiftningen, där ersättning i liknande fall utgår med ett respektive två års arrendeavgifter. Jordbruksarrendatorers besittningsskydd har eljest i engelsk rätt en tekniskt delvis annan utformning. Bl. a. kan jordägaren i allmänhet inte åberopa eget bruk för att taga tillbaka jorden. Man kan i fråga om engelsk rätt tala om en kombination av direkt och indirekt besittningsskydd. De engelska bestämmelserna om ersättning för arrendavtalets upphörande torde i första rummet böra ses som en psykologisk press på jordägaren att inte i onödan säga upp arrendavtalet och således en del av det indirekta besittningsskyddet.⁸

Skall marken efter arrendets upphörande användas exv. till väg eller flygfält kan det vara svårt att fastställa, om det nya ändamålet verkligen ger högre avkastning. Utredningen anser emellertid att ersättning även i de senare fallen bör kunna utgå. De har i lagtexten beskrivits så att fråga är om ändamål som »kan tillgodoses genom expropriation». För att ersättning skall utgå krävs inte att expropriation verkligen sker. Den skall emellertid framstå som en praktisk och inte enbart teoretisk möjlighet.

Ändrad markanvändning av de olika slag varom här varit tal innebär vanligen också att marken byter ägare. Oavsett om detta sker genom expropriation eller frivillig överlåtelse, är det ofrånkomligt att ersättningen

till arrendatorn kommer att ingå som en post i de båda ägarnas uppgörelse. Expropriationsersättningen kan därigenom också komma att sättas högre för arrenderad mark än för annan. Detta förekommer emellertid redan nu och är således ingen principiell nyhet.⁹

Med expropriation avses i sammanhanget inte bara de ändamål som nämns i 1 § expropriationslagen utan också andra beslätade tvångsförvärv, för vilka finns bestämmelser i ett stort antal lagar, exv. vattenlagen, gruvlagen och byggnadslagen.

Av det förut refererade rättsfallet NJA 1959 s. 666 torde framgå att arrendator som i samband med expropriation och liknande går förlustig eljest föreliggande möjlighet till fortsatt arrende – under speciella förhållanden – kan redan med tillämpning av allmänna rättsgrundsatser anses äga rätt till en mera omfattande ersättning för uppkommande förlust än som kan grundas på den föreslagna bestämmelsen. Att i särskilda fall av sådan art en högre ersättning kan befinnas berättigad torde emellertid inte minska värdet av en lagfäst regel av den innebörd som utredningen förordat.

Fiske

13 §

Gårdsarrendators rätt till husbehovsfiske

Bestämmelsen ger gårdsarrendatorer i norra delen av riket en ovillkorlig rätt till husbehovsfiske som endast i speciella undantagssituationer kan avtalas bort.

⁸ Agricultural Holdings Act, 1948, section 34 (»Compensation to Tenant for Disturbance»). Scammell, *The Law of Agricultural Holdings*, London, 1964, s. 210. Principles of Land Tenancy Legislation, FAO Legislative Series nr 6, Rom 1966, s. 37.

Som svar på en fråga i underhuset kungjorde jordbruksministern den 21 februari 1967 regeringens avsikt att snarast möjligt genomföra lagstiftning, varigenom ersättningen höjs till fem resp. sex års arrendeavgifter. Förslaget förverkligades den 3/7 1968, se vidare *bilaga 22*.

⁹ Ersättning vid upplåtelse av jordbruksmark till allmän väg, betänkande (stencilerat) av vägmarkersättningskommittén den 5 december 1963, s. 104 med hänvisningar.

Gällande rätt

Jordbruksarrendatorers fiskerätt har berörts vid 8 kap. 21 § NyaJB och behandlas dessutom nedan i betänkandets sjunde kapitel. Medan den där berörda fiskerätten inte grundar sig på några tvingande bestämmelser, gäller vid sociala jordbruksarrenden att, om fiskerätt ingår i »den arrenderade jorden», arrendatorn har en ovillkorlig rätt att utnyttja fiskerätten för sitt husbehov (63 §). Undantag från denna rätt kan — förutom i de fall dispens lämnats — göras endast i fråga om kräftfångst, som rätts-systematiskt hänförs till fiske, och beträffande sådana vatten där jordägaren vidtagit särskilda fiskevårdsåtgärder. Paragrafen leder sitt ursprung från norrländska arrendelagen (23 §). År 1927 utvidgades bestämmelsen att gälla alla sociala arrenden. Samtidigt infördes begränsningen i fråga om kräftfångst.

För kronans skogsjordbruk men däremot inte för domänerna gäller en rätt som i sak får anses överensstämma med 63 § arrendelagen (42 § KF 22/6 1934, jfr 6 §). Vid universitetsarrende får läget anses vara detsamma som vid kronans skogsjordbruk (4 § KS 15/11 1945). Fiskerätten vid ecklesiastikt löneboställe har behandlats ovan s. 204. Vid jordbruksarrenden under KS 29/6 1945 är rättsläget detsamma som vid kronodomänerna med det tillägget att fiskerätten inom arrendestället i regel *skall tillerkännas* arrendatorn (11 § st. 1 med anvisningar).

Arrendelagsutredningen

Inom den av utredningen föreslagna kategorin gårdsarrenden återfinns inte blott en betydande del av de hittillsvarande sociala arrendena utan också åtskilliga andra kategorier av egentliga arrendegårdar (jfr s. 118). Här erinras bl. a. om att 50-hektarsgränsen försvinner enligt förslaget.

Det kan inte sägas stå i överensstämmelse med syftet med de nya reglerna att alla gårdsarrendatorer ges en ovillkorlig rätt till husbehovsfiske. I de egentliga jordbruksbygderna torde det i dag vara sällsynt att rationellt arrendejordbruk kombineras med

husbehovsfiske. Annorlunda är förhållandena i Norrland och vissa angränsande delar av Svealand, där brukningsenheterna i genomsnitt är mindre och fisket på sina håll ännu kan vara relativt givande.¹

En uppdelning av landet med hänsyn till de arrenderättsliga förhållandena i en nordlig och en sydlig del finns alltsedan norrländska arrendelagens tid. Gränsen som beskrivs i 64 § arrendelagen har i gällande lag endast avseende på rätten till skogsfång och bete, där de nordliga arrendatorerna intar en privilegierad ställning i förhållande till de sydliga. Utredningen föreslår att 64 § arrendelagen görs tidsbegränsad och i samband därmed flyttas till övergångsbestämmelserna. Den uppdelning av landet i en nordlig och en sydlig del som finns i 64 § arrendelagen torde emellertid ganska väl motsvara en sådan geografisk uppdelning som kan vara påkallad med hänsyn till den olikartade behandlingen av (den tvingande) rätten till husbehovsfiske.

Utredningen föreslår därför att gårdsarrendatorer i Norrland, Dalarna och Värmland samt Örebro läns bergslag ges en mot jordägaren tvingande rätt att bedriva husbehovsfiske i vatten som enligt gällande fiskerättsliga regler tillhör arrendestället. Saknar jordägaren den faktiska rådgigheten över fisket, exv. på grund av ett före jordbruksarrendet tillkommet fiskearrendeavtal eller beslut om bildande av fiskevårdsområde, kan dock gårdsarrendatorn, så länge rådgighetsinskränkningen består, ej göra någon rätt gällande på grund av 12 §. De begränsningar i rätten till husbehovsfiske som i fråga om kräftfångst och vatten där särskild fiskevård bedrivs finns i 63 § arrendelagen bör bestå.

Beskrivningen av gränsen genom Örebro län har anpassats till gällande kommunindelning. Detta har medfört att det norra, privilegierade, området blivit något större än i 64 § arrendelagen. De överförda områdena omfattar *dels* Nysunds socken samt

¹ Belysande för förhållandena är att av de ca 700 kronodomänerna, vars genomsnittsareal är ca 70 hektar, endast 12 är belägna inom den del av riket som avgränsas av 64 § AL. Jfr s. 176 not 3 och SOU 1968: 13 s. 9.

delar av Kvistbro och Skagershult socknar (nu ingående i Degerfors köping), *dels* Nora stad (nu förenad med Nora och Vikers socknar), *dels* Kopparbergs köping (nu ingående i Ljusnarsbergs köping).

14 §

Bestämmelserna om gårdsarrende i princip tvingande mot jordägaren. Dispens

Bestämmelsen i första punkten motsvaras i redaktionellt hänseende av 65 § andra stycket arrendelagen. De sakliga skiljaktigheterna har tidigare motiverats. Genom högsta domstolens avgörande i rättsfallet *NJA 1961 s. 677* får anses vara fastslaget att lagbudet omfattar även under arrendetiden ingångna särskilda överenskommelser som har anknytning till arrendeförhållandet. Att särskilt uttala detta i lagtexten synes dock ej erforderligt.

Bestämmelsen i första styckets andra punkt motsvarar 68 § första stycket första punkten arrendelagen. Andra punkten i sistnämnda lagrum saknar motsvarighet i förslaget. Sedan arrendelagens underhålls- och byggnadsbestämmelser fått en mera generell omfattning än hittills, är det vanskligt att i fråga om gårdsarrendena ge några direktiv för dispensgivning, som i huvudsak kommer att röra sig om optionsrätten. Här — liksom vid annan dispensgivning av arrendenämnden — kommer det i stället an på att med utgångspunkt från de motiv som bär upp lagen mot varandra väga arrendatorns och jordägarens särskilda intressen i det konkreta fallet.

Andra stycket motsvarar i sak helt 68 § andra stycket arrendelagen.

För det fall jordägaren är en kommun ges kompletterande regler i 15 §.

68 § tredje stycket arrendelagen, som behandlar rätten till besvär i dispensärenden, motsvaras i förslaget av 8 kap. 44 § NyaJB.

Förslaget innehåller ingen motsvarighet till 66 § arrendelagen, som ger parterna rätt att hos arrendenämnden påkalla *granskning av kontrakten*. Nämndens uttalanden äger

ingen rättslig betydelse utan tjänar endast som råd och upplysning för parterna. *Arrendenämnderna i Stockholms, Uppsala och Södermanlands län* har emellertid i sitt gemensamma yttrande föreslagit att utlåtandena skall vinna laga kraft om de ej överklagas till domstol.

Bestämmelsen i 66 § arrendelagen går tillbaka på ett förslag av 1936 års arrendeutredning att alla kontrakt angående socialt jordbruksarrende för kontroll skulle insändas till jordbrukskommissionen. Med tanke på att de nu föreslagna gårdsarrendena inte kan sägas utgöra någon motsvarighet till de hittillsvarande sociala arrendena, anser utredningen att 66 § arrendelagen inte längre har någon egentlig uppgift att fylla. Arrendenämnden fullgör i vissa avseenden uppgifter som är att hänföra till rättsskipning. Denna nämndernas ställning blir med förslaget ytterligare markerad. Då nämndens uttalanden enligt 66 § arrendelagen inte erhåller någon rättslig betydelse, kan bestämmelsen verka vilseledande för parterna. Den är inte heller från principiell synpunkt tillfredsställande. Utredningen föreslår därför att bestämmelsen i 66 § upphävs.

För rådgivning av det slag som 66 § avser står för arrendatorer redan nu av länsstyrelsen förordnade biträden till buds. Medel härför ställs till förfogande med stöd av *kungörelsen den 18 maj 1934* om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader för biträde i frågor rörande arrendeförhållanden. Utredningen föreslår att den rådgivning som kan ske med stöd av kungörelsen anpassas till den föreslagna arrendelagstiftningen. Rådgivningen bör enligt utredningens mening reserveras för parter med begränsade ekonomiska resurser men bör i princip stå öppen ej blott för arrendatorer utan även för jordägare.

15 §

Särskilda dispensregler för jord som ägs av kommun

Utredningen föreslår att *lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om*

arrende av viss kommunal jord upphävs. Bestämmelsen i förevarande lagrum är avsedd att till en del ersätta 1946 års lag. Den principiella uppbyggnaden är dock en annan.

De sociala bestämmelserna i arrendelagen är så konstruerade att lagen (i 49 §) räknar upp ett antal grupper av jordägare, vilkas utarrenderingar under vissa förutsättningar är att anse som sociala. Bland de angivna jordägarna ingår ej något slag av kommuner. I syfte att ge kommunernas arrendatorer ett likartat skydd har man i stället genom lagen den 12 april 1946 föreskrivit att de sociala bestämmelserna i arrendelagen med några modifikationer skall gälla också för arrendeställen i kommunsägo. 1946 års lag är i likhet med arrendelagens sociala bestämmelser ej tillämplig beträffande arrendeställe som innehåller mer än 50 hektar odlad jord och ej heller beträffande arrendeställe som inte kan rubriceras som »brukningsdel». Den kommunala arrendelagen gör dessutom undantag för jord som helt eller delvis ligger inom fastställd byggnadsplan eller stadsplan; där gäller alltså endast arrendelagens allmänna del. Lagen gör vidare undantag för jord vars utarrendering regleras av ecklesiastiska arrendebestämmelser.

De modifikationer i fråga om det sakliga innehållet i arrendelagens sociala bestämmelser som 1946 års lag gör är att den minsta upplåtelse tiden är ett år (mot eljest fem), att tiden för det genom optionsrätten tillkomna nya arrendet också utgör ett år (i stället för fem), att de i 52, 53 och 54 §§ arrendelagen utsatta fristerna om ett år och åtta månader i stället satts till sex respektive fem månader, och att dispens från vissa tvingande bestämmelser kan meddelas ej blott i fråga om ingånget arrendeavtal utan också i fråga om tillämnat avtal.

Vid tillkomsten av 1943 års lagstiftning hade 1936 års arrendeutredning uttalat att något egentligt behov av skärpta regler för kommunernas arrenden ej kunde anses föreligga och att det också skulle möta särskilda

svårigheter att genomföra sådana regler, eftersom kommunernas upplåtelser mycket ofta var av tillfällig natur. — I viss motsats härtill uttalade 1943 års arrendeutskott att särskild utredning borde komma till stånd beträffande sådana kommunala arrenden som hade en mera varaktig karaktär. Vad utskottet sålunda uttalat godkändes av riksdagen (jfr s. 188).

Lagen den 12 april 1946 innebär en kompromiss mellan å ena sidan kommunarrendatorernas krav på förbättring i sitt rättsläge, främst i fråga om trygghet i besittningen, och å andra sidan kommunernas krav på dispositionsfrihet till den egna marken. I den utredning som förberedde lagen framhölls särskilt att det inte kunde anses nödvändigt att fatta de sociala arrendelagstiftningen som en odelbar enhet. Om någon av dess bestämmelser var mindre lämplig för arrende av kommunal jord, var det sålunda fördens skull inte nödvändigt att alla kommunarrenden helt ställdes utanför den sociala lagstiftningen.¹

Utredningen har tidigare redogjort för högsta domstolens avgörande i fallen NJA 1953 s. 212 och 224 och Svenska stadsförbundets i anledning därav gjorda framställning om sådan ändring av 1946 års lag att arrende av obebyggd jord blev därifrån undantagen (s. 158). — Utredningen vill här särskilt erinra om Sveriges lantbruksförbunds påpekande — i remissyttrande över stadsförbundets skrivelse — att 1953 års domar medfört att frågan om vad som skall anses som brukningsenhet därefter inte är lika enkel att avgöra som tidigare.

När det gäller att ta ståndpunkt till kommunarrendena är läget nu i flera avseenden ett annat än 1946. För det första har i förslaget de övriga publika arrendena helt jämställts med andra arrenden. För det andra har optionsrätten utvidgats genom att 50-hektarsgränsen avlägsnats. Slutligen har den kommunala verksamheten, särskilt för de borgerliga primärkommunerna, väsentligt utvidgats. De nämnda kommunerna har nu på ett helt annat sätt än tidigare fått påtagas sig ansvaret för bostadsförsörjning och sam-

¹ SOU 1945: 9 s. 35.

hällsplanering. I samband därmed har de också i betydande utsträckning förvärvat nya markområden, vilka i avvaktan på exploatering i många fall utarrenderas för jordbruk. Beträffande omfattningen av den kommunala utarrenderingen lämnas vissa siffror i tabell 5 (rad 3) och den därtill hörande *bilaga 2*. Av uppgifter som utredningen erhållit i mars 1968 från de tre största städerna framgår att de då inom och utom stadsgränsen ägde sammanlagt ca 17 000 hektar mark, som upplåtits som jordbruksarrende.

För kommunerna föreligger i många fall ett påtagligt behov att ej vara bundna av optionsrättsreglerna. Även om femårsperioderna för kommunernas del (i 1946 års lag) är nedsatta till ettårsperioder, innebär dock optionsrätten i många fall ett direkt hinder för den kommunala verksamheten. Vägras arrendatorn förlängning skall — med utgångspunkt från 53 § arrendelagen — göras en avvägning av arrendatorns och kommunens intressen. Huruvida en sådan prövning kommer att utfalla till kommunens fördel är i många fall svårt att förutsäga. För en kommun, särskilt en expanderande tätortskommun, är det dock i många fall nödvändigt att med full visshet kunna avgöra huruvida ett visst markområde vid en given framtida tidpunkt står till disposition eller ej.

Sett från arrendatorernas synpunkt är å andra sidan en ettårig minimitid med optionsrätt till endast *ettåriga* perioder av tämligen begränsat värde. Vid många kommunala upplåtelse, som mycket väl kunnat betecknas som permanenta arrenden, har arrendetiden så att säga för säkerhets skull eller av slentrian ofta bestämts till endast ett år.

Bland svaren på utredningens första frågeformulär (*bilaga 7*) finns även synpunkter på optionsrätten vid den kommunala utarrenderingen. *Stockholms stads fastighetskontor* yttrade sålunda.

Det skulle framstå som en ytterligt allvarlig olägenhet för kommunen, om dess möjlighet att avbryta optionsrätten skulle ytterligare inskränkas utöver gällande bestämmelser därom — — — . Någon förändring av förutsätt-

ningarna för nämnda lagbestämmelsers tillkomst, som för kommunens del kan motivera en dylik inskränkning, föreligger ej. Härtill kommer att — — — om städernas utarrendering upphör, detta icke beror på att kommunen själv övertar jordbruksdriften utan på att kommunen avser att disponera fastigheten för tillgodoseende av något allmänt ändamål. Om en kommun sålunda vill bryta optionsrätten, synes därtill föreliggande skäl så gott som uteslutande vara av helt annan art än de som gällande lagstiftning behandlar. Beträffande den kommunalägda jorden borde därför den åsyftade 53 § icke ändras eller om den ändras dock erhålla en sådan lydelse att kommunens rätt att återtaga arrendemark för samhällsändamål tryggas.

Hälsingborgs stads fastighetskontor framhöll att speciellt i städer som Hälsingborg med så gott som all ej exploaterad mark utnyttjad för jordbruk eller trädgårdsbruk, en arrendator måste vara beredd att avstå från arrendejord, så snart marken behöver tas i anspråk av staden. Staden yttrade vidare.

Det bör icke vara arrendelagstiftningens sak att förhindra städer eller andra samhällen från att tillgodose det allmännas behov av jord genom att försvåra eller förhindra uppsägning av arrenden av jordbruk, vilket arrendatorn på grund av omständigheterna haft fördelen att få innehava under en lång följd av år. Det är uppenbart, att det kommunala innehavet av jord huvudsakligen går ut på att kunna möta anspråk på jord för olika allmänna behov och ej på att nyttja marken för jordbruk. Arrendelagen bör ej heller vara så utformad att kommunerna tvingas att själva bruka den jord, som de äga, för att marken skall vara tillgänglig för andra behov, när så visar sig erforderligt.

Utredningen har tidigare (vid 2 § i detta kapitel) föreslagit att borgerliga primärkommuner bibehåller sin privilegierade ställning vid utarrendering inom område med stadsplan eller byggnadsplan. När det gäller kommunernas ställning i övrigt så har det vid utredningens diskussioner varit en utgångspunkt att ett större mått av avtalsfrihet är motiverat i fråga om mark, som kommun äger och inom överskådlig framtid kan komma att behöva för något annat kommunalt ändamål än utarrendering för jordbruk. En *annan* utgångspunkt har varit att många kommuner äger stora markom-

råden som uppenbarligen inte motsvarar denna beskrivning. Slutligen har utredningen önskat få en sådan gränsdragning för de särskilt undantagna upplåtelseerna att själva kategoribestämningen skall föranleda minsta möjliga tvekan. — Det föreföll därför till en början naturligt att till den privilegierade gruppen hänföra sådana kommunarrenden som befann sig inom den upplåtande kommunens gränser. Kommunens övriga upplåtelser skulle då vara att jämställa med andra arrenden.

Genom den beslutade kommunblocksreformen har dock förutsättningarna för en sådan lösning i viss mån undanröjts. Genom nämnda reform avser man att rikets kommuner inom en nära framtid skall ha minskat i antal från ca 1 000 år 1960 till omkring 250. Många städer kommer därefter att omfatta mycket stora områden utpräglad jordbruksbygd, där stadsmässig tätbebyggelse inom överskådlig framtid inte är aktuell. För många av dessa bygder förestår i stället fortsatt avfolkning. För områden av sådant slag kan kommun i allmänhet inte åberopa skäl för att av lagen behandlas gynnsammare än andra jordägare. Detta bör endast ske med mark, som kommunen äger och behöver för tätbebyggelse eller andra kommunala ändamål. Det bör vidare krävas att det är fråga om projekt som kan beräknas bli aktuella inom överskådlig framtid, låt vara att den exakta tidpunkten härför inte alltid kan anges. Om det vore vanligt med fastställda general- eller regionplaner hade det varit lämpligt att anknyta kategoribestämningen till planbesluten. Eftersom dylika beslut i praktiken är mycket sällsynta får andra utvägar prövas. Enligt *förköpslagen* den 8 december 1967 (nr 868) har kommun — i princip endast inom eget område — förköpsrätt till mark som »med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning». Om innebörden härav uttalade *justitieministern Kling* sammanfattningsvis.²

Med den nu föreslagna allmänna begränsningen av förköpsrättens tillämpningsområde kommer förköpsrätt att i huvudsak föreligga

i fråga om obebbyggd eller glesbebyggd mark i anslutning till expanderande tätorter samt beträffande saneringsområden och andra områden där behov att omdana bebyggelsen gör sig gällande. Utanför förköpsrätten faller däremot sådan mark beträffande vilken någon förändring av användningen inte kan förväntas. Uppenbarligen är det ett mycket stort antal fastigheter beträffande vilka förköp således inte kommer i fråga.

Den bestämning som kommit till användning i förköpslagen bör enligt utredningens mening kunna tjäna samma uppgift vid angivande av de upplåtelser av kommun där en ökad avtalsfrihet är påkallad. Det ligger i sakens natur att utövandet av förköpsrätten i allmänhet är förestavat av ett aktuellt behov av marken. Detta är å andra sidan inte någon ofrånkomlig förutsättning. Efter att ha berört olika omständigheter, exv. planbeslut, som kunde anses utvisa att marken »med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning» yttrade justitieministern.

Det finns inte någon anledning att utöver vad som ligger i det sagda begränsa förköpsrätten med hänsyn till den tid som kan komma att förflyta till dess marken skall exploateras. Om utvecklingen med tillräcklig grad av sannolikhet kan överblickas för avsevärd tid framåt, bör förköp kunna få ske även om det kommer att dröja lång tid innan ändringen i markens användning blir aktuell.

Om kommunen inte behöver marken (t. ex. för bebyggelse) inom tjugo år, utgör det alltså inte i och för sig något hinder mot förköpsrätt. Föreligger motsvarande situation i ett dispensärende och är parterna överens om en arrendetid på exv. fem år, finns det däremot enligt utredningens mening ingen anledning att utsträcka kommunernas särskilda dispensrätt också till sådana fall. Med tanke på olikheten i situationen — i ena fallet äganderättsförvärv och i den andra arrendeupplåtelse för begränsad tid — är det, trots likheten i lagtext, rimligt att dispens enligt 10 kap. 15 § NyaJB inte skall lämnas då kommunens behov av att återfå besittningen framstår som

² Prop. 1967: 90 s. 77.

ej aktuellt. Att särskilt framhålla detta i lagtexten finner utredningen ej erforderligt.

När det gäller reformens tekniska utformning har utredningen diskuterat två lösningar. En *möjlighet* är att man redan i lagen (efter förebild av 1967 års förköpslag) bestämmer ett område runt tätortskommunens kärna. Inom detta område skulle bestämmelserna om minimitid och optionsrätt inte i något fall gälla. Utanför området skulle kommunen jämföras med övriga jordägare. En *annan möjlighet* är att man utgår från att samma regler överallt skall gälla för alla slag av jordägare men behandlar kommunerna generösare än andra vid dispensgivningen.

Den första metoden skulle bespara parterna, närmast kommunerna, besväret med dispensansökningar. Den andra metoden har det företrädet framför den första att, sedan dispensbeslutet meddelats, någon tveksamhet om gränsen för det privilegierade området inte behöver föreligga. Redan nu är det enligt 1946 års lag möjligt att erhålla dispens beträffande *tillämnade* avtal (4 §). Om denna möjlighet bibehålls anser utredningen att den senare metoden är att föredraga framför den förra.

Ingenting hindrar då en kommun att i ett sammanhang begära dispens för all jord som kommunen äger eller kan komma att bli ägare till inom ett sammanhängande område runt den befintliga tätbebyggelsen. Innehåller kommunen flera tätorter kan dylika »dispensområden» dras upp runt varje tätort. Kan eller vill kommunen inte på detta sätt markera hur den avser att växa, är det ingenting som hindrar att dispensgivningen såsom hittills vanligen skett får avse individuella objekt.

Förslaget lägger inget hinder i vägen för att en stad, som äger mark i en landskommun, erhåller dispens för jord som ligger inom landskommunens tätbebyggelserajong. Denna möjlighet kan tänkas bli av värde särskilt inför blivande kommunsammanslagningar.

Dispensgivningen bör i dessa liksom i övriga fall ombesörjas av arrendenämnden.

Den erforderliga utredningen åligger det den sökande kommunen att tillhandahålla. Men nämnden bör givetvis samråda med sakkunniga myndigheter och andra så snart anledning därtill förekommer.

Föreligger beträffande ett tillämnat avtal upplysning om arrendatorn, är det naturligt att han hörs i ärendet. Gäller det dispens för ett sammanhängande större område med flera arrendegårdar, vet man inte alltid vem som blir arrendator. För att frågan ändå skall få en så allsidig belysning som möjligt, bör man i sådana fall på annat sätt låta arrendatorsintresset komma till tals. Det synes bäst ske genom att yttrande inhämtas antingen från *arrendatorsföreningen* på platsen, om sådan finns, eller eljest från annan lokal organisation som har till uppgift att bevaka jordbruksarrendatorers intressen. Föreningen eller organisationen erhåller därigenom också befogenhet att överklaga nämndens beslut.

De skäl som här redovisats för ett privilegierande av kommunerna föreligger ej beträffande andra kommuner än borgerliga primärkommuner, dvs. landskommuner, städer och köpingar. I den mån andra kommuner har behov av en ökad dispositionsrätt, vilket givetvis kan inträffa, får deras intresse härav i likhet med vad som gäller för andra publika och enskilda jordägare tillgodoses genom lagens övriga dispenserregler (i första hand 14 §).

I lagen den 12 april 1946 avses med kommun förutom landskommun, köping och stad även municipalsamhälle, församling, landsting och annan borgerlig eller kyrklig kommunal förvaltningsenhet. Av den tidigare framställningen har framgått att utredningen vill begränsa det kommunala privilegiet på arrenderättens område till de borgerliga primärkommunerna, dvs. landskommuner, städer och köpingar. För denna kategori används i kommunallagen termen *kommun* (1 § st. 1). Till denna terminologi ansluter sig 1967 års förköpslag (jfr prop. s. 120). Det vore i och för sig praktiskt om detsamma kunde ske även i arrendelagen.

Att så ej skett beror uteslutande på önskan om största möjliga tydlighet, närmast i förhållande till 1946 års lag.

En jordbruksarrendator som inom (det genom 15 § uppdragna) dispensområdet arrenderar kommunal jord får samma besittningsskydd som enligt förslaget gäller vid sidoarrende, vilket bl. a. innebär rätt till uppsägningskydd under arrendetiden och rätt till automatisk förlängning (men ej optionsrätt eller rätt till minimitid). Uteslutet är inte att fall förekommer där rätt till femårig arrendetid på exploateringsmark ter sig motiverad, liksom fall där en kommun även utanför tätbebyggelserajongen någon gång kan ha befogade anspråk på större avtalsfrihet än vad optionsreglerna medger. Den här föreslagna avvägningen får dock på det hela taget anses mera ändamålsenlig än vad som varit fallet med 1946 års lag och dess hittillsvarande tillämpning. Utredningens förslag ansluter sig också bättre till tanken på en enhetligare arrendelagstiftning.

Avgörande för frågan om ett arrende skall anses som gårdsarrende eller ej är i princip förhållandena vid avtalets tillkomst. Frågan om betydelsen av förändringar under arrendetiden har tidigare behandlats vid 1 § andra stycket.

16 §

Kontrollbestämmelser

16 § första stycket i förslaget motsvarar med endast redaktionella ändringar 67 § första stycket arrendelagen.

16 § andra stycket första punkten motsvarar 67 § andra stycket arrendelagen.

16 § andra stycket andra och tredje punkterna motsvarar 69 § arrendelagen.

Har optionsrätten brutits av jordägaren under åberopande av självinträde och vill jordägaren innan tvåårsfristen löpt ut sälja fastigheten, bör arrendenämnden vid sin tillståndsgivning beakta att den faktiska situationen kan vara den att det bakom det

åberopade självinträdet kan ha dolt sig en avsikt att senare sälja marken att användas exv. för tätbebyggelse. I sådana och liknande fall bör arrendenämnden inte ge tillstånd till försäljning förrän det visats att arrendatorn erhållit gottgörelse åtminstone enligt de grunder som framgår av 12 §.

11 kap. jordabalken. Arrende för annat ändamål än jordbruk

Lägenhetsarrende

1 §

Allmänna bestämmelser om lägenhetsarrende

11 kap. NyaJB i utredningens förslag motsvarar med några smärre sakliga ändringar 70 § arrendelagen.

Kapitlets rubrik motsvarar den tidigare rubriken till 70 §. I lagberedningens och jordabalksutredningens förslag hade kapitlet rubriken: »Om lägenhetsarrende». Vid 1968 års ändringar i arrendelagen har bostadsarrende och anläggningsarrende inte – som utredningen i sitt första betänkande föreslagit – betraktats som särskilda slag av lägenhetsarrende utan som med lägenhetsarrende sidoordnade arrendekategorier. Då emellertid alla tre kategorierna synes böra samlas under ett och samma kapitel i NyaJB föreslås att detta får rubriken »Arrende för annat ändamål än jordbruk».

1 § första stycket i föreliggande förslag överensstämmer med en språklig justering av sista punkten med 70 § första stycket arrendelagen sådant detta föreligger efter 1968 års lagändring.

Lägenhetsarrende erhåller i förslaget liksom i gällande rätt sitt väsentliga sakliga innehåll genom hänvisningar till vissa av de bestämmelser som gäller för jordbruksarrende. De ändringar som föreslagits för jordbruksarrende kommer nu i åtskilliga fall även lägenhetsarrendet till del. Dessa framgår i allmänhet omedelbart vid en jämförelse av de parallella lagtexterna.

Utmärkande för lägenhetsarrende är — både i arrendelagen och i förslaget — att de tvingande bestämmelserna är betydligt färre än vad fallet är med både sociala och vanliga jordbruksarrenden. Bland de tvingande arrendebestämmelser som f. n. gäller även för lägenhetsarrende är 6 § första stycket arrendelagen. För bestämmelsens tillkomst år 1943 har tidigare utförligt redogjorts. Den då nya bestämmelsen placerades i en paragraf (6), som redan tidigare på grund av hänvisning i 70 § (före 1944: 57 §) gällde för lägenhetsarrende. I den ingående debatt som före och efter ändringen förekommit om 6 § första stycket arrendelagen synes ändringens konsekvenser för *lägenhetsarrende* inte ha särskilt uppmärksammats.

Det skall inte bestridas att det kan vara berättigat att i vissa fall anlägga sociala synpunkter även på lägenhetsarrende. Sedan emellertid de båda kategorierna bostadsarrende och anläggningsarrende skilts från det traditionella lägenhetsarrendet, finns det dock knappast längre fog för påståendet att lägenhetsarrendatorn generellt sett är en svagare part än jordägaren. Under alla förhållanden är de yttre förutsättningarna betydligt mindre enhetliga än vid jordbruksarrende.

I utredningens förslag till ny lydelse av 6 § första stycket arrendelagen föreslås för jordbruksarrende att arrendeavgiften, om den ej bestäms efter index, alltid skall vara till sin storlek bestämd. Vid indexreglering skall vidare enligt förslaget utsättas ett tak som indexen inte får överskrida. Både enligt lagen och förslaget gäller dessutom att arrendet inte får utsättas i annat än pengar. Ändringen innebär alltså, bortsett från sociala jordbruksarrenden, en viss skärpning av lagen till arrendatorns förmån.

Utredningen anser att nu nämnda, av omsorg om arrendatorn betingade bestämmelser bör gälla vid bostadsarrende men att de knappast kan anses vara motiverade vid lägenhetsarrende i allmänhet och inte heller vid anläggningsarrende. Det är vid sistnämnda båda grupper av arrende svårt att se varför inte parterna skulle kunna ges full

avtalsfrihet när det gäller bestämmandet av vederlaget för arrenderätten.

Utredningen föreslår därför att 8 kap. 6 § första stycket NyaJB ges tillämplighet på bostadsarrende men inte på lägenhetsarrende och anläggningsarrende. Det här framlagda lagförslaget innefattar dock endast ändring beträffande lägenhetsarrende (i allmänhet). De för bostads- och anläggningsarrende erforderliga ändringarna synes lämpligen böra ske i samband med den jämkning i bestämmelserna därom som blir ofrånkomlig när de som förutsatts överföres till NyaJB.

Hittills har på grund av hänvisning i 70 § andra stycket arrendelagen gällt att fastställande av *arrenderättens värde* enligt 8, 9 och 33 §§ skall ske av skiljemän i enlighet med 18 §. Som utredningen under 8 kap. 18 § NyaJB närmare utvecklat får den typ av skiljemannaprövning, som 18 § arrendelagen upptager numera anses vara otidsenlig. Kan överenskommelse ej träffas hänvisas därför parterna till rättegång.

2 §

Avträdesdagen

Bestämmelsen motsvarar utan saklig ändring 70 § tredje stycket. Den hittillsvarande formuleringen har ibland givit anledning till den, felaktiga, tolkningen att lägenhetsarrendator, vars upplåtelse tid inte är bestämd, inte har rätt till uppsägningstid och fardag när avtalet sagts upp. Att han har sådan rätt framgår visserligen av hänvisningen i 70 § andra stycket till 5 § första stycket och 39 § arrendelagen. För undvikande av missförstånd bör dock hänvisningen upptagas även i förevarande paragraf.

3 §

Köp kan alljämt bryta arrende

Bestämmelsen i 70 § fjärde stycket första ledet att tillträtt och skriftligt arrende ovill-

korligen gäller mot den som efter frivillig överlåtelse blivit ägare återfinns i 7 kap. 13 § NyaJB (1966 års förslag). Däremot återfinns i förevarande paragraf vad i övrigt föreskrives i 70 § fjärde stycket, dvs. att även muntligt avtal om lägenhetsarrende under vissa omständigheter kan bestå mot ny ägare. I analogi med förslaget till 8 kap. 29 § NyaJB bör även förevarande paragraf gälla efter exekutiv auktion.

Enligt 7 kap. 14 § första stycket NyaJB (1966 års förslag) skall ett tillträtt muntligt arrende även utan förbehåll gälla mot ny ägare, om denne vid förvärvet kände till eller bort känna till upplåtelsen.

Regeln i 70 § femte stycket första ledet arrendelagen motsvaras till en del av 7 kap. 15 § NyaJB (i 1966 års förslag) och i återstående delar av andra stycket av förevarande paragraf.

4 §

Giltigheten av ändringsavtal mot ny ägare

Bestämmelsen motsvarar hänvisningen i 70 § andra stycket första och andra punkterna arrendelagen till 29 § arrendelagen. Den nya bestämmelsen har dock, som framgår av hänvisningen till 8 kap. 29 § andra och tredje styckena NyaJB, fått vidgad tillämpning i det att den även omfattar ändringsavtals bestånd efter fastighetens exekutiva försäljning.

5 §

Förverkande

Bestämmelsen motsvarar den del av 70 § femte stycket arrendelagen, som ej återfinns i 3 § andra stycket i förslaget.

Här som eljest i detta kapitel inträder en viss saklig ändring i rättsläget genom de ändringar som föreslagits i reglerna om jordbruksarrende, i detta fall reglerna om förverkande. Härom hänvisas till motiveeringen till 8 kap. 36 och 37 §§ NyaJB.

KAPITEL 7 Motivering till ändringar i andra författningar än arrendelagen

I. 12 kap. jordabalken. Hyra

Vissa arbetararrenden överförs från arrendelagen till hyreslagen

Vid sådana jordbruksarrenden, där upplåtelsen också omfattar bostad åt arrendatorn, är det inte ovanligt att avtalet tillika kombineras med ett arbetsavtal. Oftast är det fråga om skogsarbete. Jordägaren utfäster sig, samtidigt som han upplåter jord och hus, att ge arrendatorn arbete ett visst antal dagar om året. Det förekommer också att arrendatorn utfäster sig att utföra ett visst antal dagsverken om året. Talrika variationer på dessa avtalstyper förekommer. Gemensamt är dock att avtalen framstår som en kombination av arrende-, hyres- och arbetsavtal.

Frågan om den rättsliga rubriceringen av de kombinerade avtalen har tidigare delvis berörts (s. 75, 98). Den arbetsrättsliga situationen regleras i allmänhet av kollektivavtal (jfr 72 § HL). Fastighetsupplåtelsen regleras i sin helhet av arrendelagen, så snart avtalet omfattar jord som skall användas för jordbruk. Detta behöver fördenskull inte vara brukarens huvudsakliga näringsfång. »Jordbruksarrende anses föreligga, så snart upplåtelsen överhuvudtaget omfattar jord avsedd att nyttjas enligt de metoder som känneteckna jordbruket som näring.»¹

Avtalet kan därför komma att hänföras till jordbruksarrende även i de fall där

anknytningen till jordbruket framstår som förhållandevis ringa. »En upplåtelse, som avser bostads- och ekonomibyggnad ävensom en mindre areal ängsmark, avsedd att lämna foder för en å stället hållen ko, bör alltså bedömas såsom jordbruksarrende, medan en upplåtelse som förutom byggnad och tomt endast avser ett potatisland, är att hänföra till hyra.»² Har brukaren en häst som vinterföds på stället men eljest inga djur, torde upplåtelsen även då komma att rubriceras som jordbruksarrende.

Det finns anledning att ställa frågan, om upplåtelser där anknytningen till arrende är så obetydlig som i dessa exempel även i fortsättningen bör behandlas som jordbruksarrenden.

Det är sannolikt att jordbruket på dessa ställen både för upplåtaren och brukaren i allmänhet uppfattas som varande av underordnad betydelse. Möjligheten till avlönat arbete och bostad är var för sig omständigheter som i de flesta fall är mera betydelsefulla för parterna.

Konsekvenser av att en upplåtelse till exv. en skogsarbetare följer arrendereglerna och inte hyresreglerna är bl. a. att tillträde och avträde skall ske efter syn och att brukaren har att svara för underhåll och sådan försämring som fastigheten undergår

¹ 1936 års arrendeutredning; NJA II 1944 s. 301.

² Skarstedt m. fl., 1946, s. 14.

under arrendetiden. Arrendatorn-skogsarbetaren har vidare med nuvarande lag att svara för att åker och äng under hela upplåtelse-tiden hålls i god hävd.

Om arrendet är socialt (49 § AL) har jordägaren de skyldigheter att upprusta och underhålla de nödiga husen som framgår av 59 och 60 §§ arrendelagen. Men även i dessa fall har arrendatorn skyldighet att svara för de mindre reparationerna på de nödiga husen och – i fråga om arrendestället i övrigt – det fulla syneansvaret för inträffade försämringar.

När det gäller arrendatorns besittningsskydd är de här berörda skogsarbetararrendatorerna i allmänhet sämre ställda än övriga sociala arrendatorer. I 49 § andra stycket arrendelagen finns nämligen en specialbestämmelse, som säger att även om arrendet i övrigt är socialt, reglerna om minimitid, optionsrätt och förköpsrätt (50–57 och 67 §§ AL) ej skall gälla, om *dels* det huvudsakliga syftet med upplåtelsen är att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse, *dels* upplåtelsen avser sådan mindre brukningsenhet, »huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe», där arrendatorn inte kan få sin huvudsakliga bärgning av jordbruket.

Upplåtelser av skogsarbetararrenden var tidigare talrika, särskilt i Bergslagen och södra Norrland. I samband med de vikande skogskonjunkturen och övergången till heltidsanställda skogsarbetare har dock denna del av arrendatorskåren minskat i antal betydligt snabbare än jordbruksarrendatorer i allmänhet.

Utredningen har under sina resor märkt att det finns en påtaglig önskan både hos jordägare och arrendatorer att inte behandla upplåtelseerna till skogsarbetare som arrende. I en del fall har dispens begärts och lämnats från de sociala bestämmelserna. I andra fall har byggnaderna upplåtits med hyresavtal och den tillhörande jorden med arrendeavtal.

Det vanligaste torde dock vara att upplåtelsen i sin helhet betecknats som hyra. Som framgått av inledningen är det san-

nolikt att vid en rättegång domstolarna skulle komma att hänföra dylika upplåtelser till arrende, trots att parterna själva betecknat dem som hyra (eller arrende och hyra). Med tanke på det förändrade läge som nu föreligger både beträffande jordbruk och skogsbruk, anser utredningen att det inte möter några betänkligheter mot att anpassa lagen till bruket att hänföra upplåtelseerna till hyra.

Arrendatorn befrias därigenom från underhållsskyldighet och övrigt syneansvar. Jordägaren befrias från de i lagen uppställda kraven att bygga och utföra större reparationer. Risken att detta skall medföra en sänkning av bostadsstandarden för berörda nyttjanderättshavare är liten. En arbetsgivare som inte kan erbjuda tidsenliga bostäder, kan – vid denna typ av arbete – i allmänhet inte räkna med att alls få några arbetare. Det finns inte heller någon anledning förmoda att bostadsstandarden för de skogsarbetare som hyr bostäder av sina arbetsgivare är sämre än för dem som är arrendatorer. Jfr remissyttrandet återgivna ovan s. 289 ff.

Efter 1968 års ändringar i hyreslagen har f. ö. besittningsskyddet förbättrats för hyresgäster som är anställda i fastighetsägarens tjänst.³ Detta besittningsskydd torde för nyttjanderättshavaren i allmänhet inte vara så förmånligt som den sociale arrendatorns optionsrätt men är å andra sidan klart bättre än det skydd som i övrigt erbjuds en jordbruksarrendator enligt arrendelagen. Och som tidigare nämnts är optionsrättsbestämmelserna i allmänhet inte tillämpliga vid skogsarbetararrende.

På de skäl som här redovisats föreslår utredningen att de ifrågavarande upplåtelseerna överförs från arrendelagen till hyreslagen. Upplåtelseerna utmärks typiskt sett av att de omfattar både bostad för nyttjanderättshavaren och jord för brukande samt att nyttjanderättshavaren i själva upplåtelseavtalet eller i annat i anslutning därtill träffat avtal åtagit sig att utföra arbete åt jordägaren. Karakteristiskt är vidare att

³ 46 § st. 1 p. 8 HL, jfr prop. 1968: 91 Bihang A s. 70, 93.

upplåtelsen av bostad framstår som den betydelsefullaste delen av *upplåtelsen*. Vid tveksamhet om gränsdragningen synes viss ledning kunna hämtas från en jämförelse mellan nyttjanderättshavarens arbetsskyldighet enligt avtalet och det antal dagsverken som jordbruket på gården kan beräknas kräva. Överväger antalet dagsverken i det egna jordbruket bör upplåtelsen hänföras till arrende eljest till hyra. Förslaget överensstämmer i denna del nära med 1965 års norska arrendelag, se ovan s. 146.

Från sådana arbetsavtal där arrendatorns arbete är av endast ringa betydelse synes man i förevarande sammanhang böra bortse (jfr 9 kap. 4 § NyaJB). De bör alltså även i fortsättningen hänföras till arrende.

II. Samäganderättslagen och bysamfällighetslagen

Motiv till de föreslagna tilläggen har, såvitt gäller jordbruksarrende, lämnats under 10 kap. 4 § NyaJB. Utredningen anser att motsvarande ordning bör gälla även vid bostadsarrende och fiskearrende, där ävenledes bestämmelser om minsta tid finns.

Genom de föreslagna tilläggen får anses följa att bestämmelserna om arrendators optionsrätt kan komma att gälla även samfälld mark, som förvaltas av god man.¹

III. Fiskearrendelagen

1 §

Genom 1957 års lag tillerkändes nyttjanderättshavare som på grund av upplåtelsen ägnade sig åt yrkesfiske eller »annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning» en avsevärt förbättrad rättsställning. Det besittningsskydd och de ändringar i övrigt som då infördes är i allt väsentligt utformade efter förebild av den sociala lagstiftningen om jordbruksarrende. 1957 års lag hänvisar i betydande utsträckning till nyttjanderättslagen. Lagstiftningstekniken har alltså varit densamma

¹ Jfr Holmbäck, SvJT 1946 s. 677.

som vid tillkomsten av lagen 12/4 1946.

Om förslaget till ändringar i lagstiftningen om jordbruksarrende genomförs, talar övervägande skäl för att motsvarande ändringar görs i lagstiftningen om fiskearrende. Att så skulle ske var f. ö. i viss mån förutsatt när 1957 års lag kom till.¹ Utanför denna ram har det ej funnits anledning för utredningen att föreslå några ändringar i 1957 års lag.

2 §

Första styckets andra punkt (i lagen) kommer i NyaJB att motsvaras av 7 kap. 8 § första stycket och har därför såsom överflödig uteslutits i förslaget.

4 §

Förslaget ansluter sig till NyaJB däri att optionsrätt skall anses innebära förlängning av den gamla upplåtelsen och inte tillkomsten av ett nytt avtal.

Hänvisningarna i 4 § tredje stycket i den gällande lagen motsvaras av 5 § i förslaget.

5 §

Bestämmelsen motsvarar 4 § tredje stycket och 5 § i 1957 års lag. De sakliga ändringar som förslaget innebär framgår av en jämförelse mellan den gällande och den föreslagna lydelsen av ifrågakvarande lagtexter.

Förslaget ger inte fiskearrendatorerna sådan *flyttningersättning* som föreslås för gårdsarrende enligt 10 kap. 12 § NyaJB. I och för sig har utredningen ingenting emot en dylik reform, men ett förslag här om får anses falla utanför den väsentligen redaktionella omarbetning av fiskearrendelagen som här skett.

8 §

Första stycket i förslaget motsvarar 8 § första och andra styckena i 1957 års lag.

Föreskriften i 8 § första stycket första punkten 1957 års lag att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd har en direkt motsvarighet i 58 § första stycket

¹ NJA II 1957 s. 218 f. Jfr SOU 1960: 26 s. 117.

arrendelagen, medan 8 § första stycket 1957 års lag i övrigt har en motsvarighet i 6 § arrendelagen. I förslaget har skett en sammansmältning av innehållet i 6 § och 58 § första stycket arrendelagen (8 kap. 6 § NyaJB). Innehållet i denna nya paragraf synes lämpligen kunna tillämpas också vid fiskearrende. I övrigt framgår ändringarna vid en jämförelse mellan de gamla och nya lagrum till vilka hänvisas.

10 §

Andra stycket har avfattats i enlighet med 8 kap. 9 § andra stycket NyaJB.

11 §

Eftersom bestämmelser om återköp ej återfinns i 1966 års förslag till ny JB har hänvisningen därom uteslutits även här; jfr prop. 1968:131. I övrigt framgår innebörden av ändringarna vid en jämförelse mellan de gamla och nya lagrummen.

12 §

Av skäl som redovisats under 8 kap. 36 § NyaJB kommer störande eller förargelseväckande leverne inte längre att vara förverkandeskäl. Utredningen föreslår att det samma skall gälla vid fiskearrende.

13 §

Första stycket motsvarar 13 § i 1957 års lag. Ändringarna är enbart av redaktionell karaktär.

Andra stycket är nytt. Det överensstämmer i sak helt med den nya bestämmelsen i 8 kap. 37 § andra stycket NyaJB.

14 §

Bestämmelsen i första stycket motsvarar i sak helt den hänvisning till 41 § arrendelagen som f. n. finns i 1957 års lag. Omskrivningen har skett därför att 41 § arrendelagen i sin nya form (= 8 kap. 40 § NyaJB) inte lämpar sig för tillämpning vid fiskearrende.

Den gällande lagens hänvisning till 40 § arrendelagen torde såsom överflödigt kunna utgå. Jfr motiven till 8 kap. 40 § NyaJB.

I övrigt framgår de föreslagna ändringarna vid en jämförelse mellan de gamla och nya lagrum till vilka hänvisning görs. Jfr även förslaget under VII nedan.

16 §

På skäl som redovisats under 10 kap. 14 § NyaJB innehåller förslaget ingen bestämmelse om förhandsgranskning av kontrakt om jordbruksarrende. Motsvarande ordning synes böra gälla även vid fiskearrende. De ändringar som i övrigt föreslås framgår av de lagrum till vilka hänvisning görs. Jfr även förslaget under VII nedan.

IV. Fiskerättslagen

Omfattningen av jordbruksarrendators fiskerätt preciseras

Om till den fastighet som upplåtes med arrende för jordbruk hör rätt till enskilt fiske och om upplåtelsen är socialt arrende, har arrendatorn en ovillkorlig rätt att för husbehov nyttja »det fiske, som hör till den arrenderade jorden» (63 § AL; ang. undantag se lagtexten). Arrendelagen innehåller eljest inga bestämmelser om arrendatorns rätt till fiske. Lagen hänvisar härom endast till vad som är »särskilt stadgat» (21 § AL).

Den grundläggande bestämmelsen om arrendators rätt till fiske återfinns i 25 § fiskerättslagen som lyder: »Upplåtes jord till brukande, må brukaren nyttja det fiske som hör till jorden, om ej annorlunda avtalats.»

Det framgår av formuleringen att bestämmelsen gäller även andra former av jordupplåtelse än arrende, men då sådana andra upplåtelseformer numera är ovanliga, råder ingen tvekan om att 25 § fiskerättslagen har sin största praktiska betydelse i fråga om arrende.

Genom att fiskerättslagen talar endast om upplåtelse »till brukande», vilket sedan gammalt syftar på jordbruk, får anses framgå att andra former av arrende än jord-

bruksarrende ej omfattas av 25 § fiske-
rättslagen.¹

Någon tvekan om lagens innebörd torde
i regel ej föreligga i det fall att en upp-
låtelse för jordbruk omfattar en *hel fastig-
het*. Brukaren får då – ensam – dispo-
nera all den fiskerätt som hör till fastig-
heten. Såsom tidigare i detta betänkande
framhållits är det emellertid snarare un-
dantag än regel att en upplåtelse för jord-
bruk omfattar hela fastigheten. I de talrika
fall där fastigheten också innehåller skogs-
mark brukar den nästan alltid vara undan-
tagen från arrendet. Huruvida arrendatorn
i sådant fall har fiskerätt eller vad den i
förekommande fall skall anses omfatta är
en fråga som lagen lämnar obesvarad. Väg-
ledande rättsfall saknas likaledes.

En bidragande orsak till den rådande
oklarheten får anses ligga däri att fiske-
rättslagen på denna punkt använder sig av
ett föråldrat fastighetsbegrepp.² När 1896
års fiskelag kom till var det fortfarande
ej ovanligt att en upplåtelse av jord om-
fattade ägarens hela hemman (eller hem-
mansdel). Beaktas bör vidare att rätten till
hemmansklyvning och ägostyckning då var
praktiskt taget obegränsad. Dessa förhål-
landen gör det sannolikt att lagens bestäm-
melser om arrendators fiskerätt vid sin till-
komst (1896) framstod som ändamålsenli-
ga. Genom att därefter fastighetsbegreppet
blivit närmare preciserat och möjligheten
att dela fast egendom betydligt inskränkts,
är den aktuella bestämmelsen ej längre
anpassad till behovet. Särskilt har den öka-
de förekomsten av sidoarrende medfört att
rättsläget ofta är oklart.

Omfattar en upplåtelse av ett ej socialt
jordbruksarrende endast en del av fastig-
heten, kan frågan om omfattningen av ar-
rendatorns fiskerätt tolkas på flera olika
sätt, av vilka inget är direkt oförenligt med
lagen. Det kan t. ex. hävdas att »jorden»
(i 25 § FL) är liktydigt med fastigheten.
Eftersom arrendet i det tänkta fallet utgör
en på marken bestämd och avgränsad del
av fastigheten, följer med denna tolkning
fiskerätten inte till någon del med arrende-
rätten. Till förmån för detta tolkningsalter-

nativ talar också att lagen ingenstädes in-
nehåller ens någon antydning om hur fiske-
rätten i ett fall som detta skall delas mel-
lan arrendestället och återstoden av fastig-
heten. Detta gäller oavsett om fisket är
skiftat eller oskiftat.³

Det finns emellertid omständigheter som
talar emot en tolkning som är så sträng mot
arrendatorn. Även om något domstolspre-
judikat ej är känt, torde viss vägledning
för frågans bedömning kunna hämtas från
riksdagens behandling av arrendatorers –
närmast sociala arrendatorers – fiskerätt.⁴
En sammanfattning av vad som därvid –
huvudsakligen från lagutskottets sida – ut-
talats visar följande.

Är fisket – som fallet vanligen är i
Norrland och Svealand – samfällt för
flera fastigheter, äger arrendatorn rätt att
tillsammans med jordägaren nyttja fastighe-
tens andel i det gemensamma fisket. Det
finns ingenting som tyder på att denna ar-
rendatorns rätt är beroende av att arrende-
stället (eller fastigheten) har strand. Är
fisket däremot skiftat tillkommer fiskerätt
arrendatorn i de vatten där *arrendestället*
har strand. Huru i dessa båda typfall för-
delningen av jordägarens och arrendatorns
rätt skall göras, ger de nämnda källorna
däremot ingen anvisning om.

Om man anser att arrendatorn i allmän-
het har fiskerätt i vatten som ligger i an-
slutning till arrendestället, är det emeller-
tid knappast konsekvent att fränkänna ho-
nom samma rätt i de övriga fall då till
fastigheten hör fiskerätt. Det beror nämli-
gen i regel på tillfälligheter om en med
fiskerätt utrustad fastighet – exv. vid laga
skifte – fått sina ägor så placerade att de

¹ Jfr dock Skarstedt m. fl., 1946, s. 408, not 1.
Även 24 § FL (st. 2) privilegierar i fiskerättshän-
seende jordbruksarrendatorer (och andra »bruk-
kare») i förhållande till exv. lägenhetsarrenda-
torer.

² Fiskerättslagen skiljer sig på denna punkt i
sak ej från 1896 års fiskelag (11 §); NJA II 1897
nr 1 s. 38, 1951 s. 407.

³ Romberg-Thulin, Fiskelag och vattengräns,
s. 116 not 3.

⁴ Se redogörelser i SOU 1923: 40 s. 160, 1926: 8
s. 188, NJA II 1928 s. 66.

ligger vid vatten. Och är fisket samfällt synes tvekan ej föreligga om att arrendatorn har fiskerätt oberoende av strand. Frågan om till en viss fastighet hör fiske är således inte beroende av om fastigheten har strand. Det är då knappast logiskt att anse arrendatorns fiskerätt vara beroende av om arrendestället ligger vid vatten. Ofta nog skiljs arrendestället från stranden av en smal markremsa som inte används för direkt produktiva ändamål. Detta talar också för att frågan om arrendatorns fiskerätt inte skall vara beroende av om arrendestället har strand eller ej.

Arrendelagsutredningen anser att det finns ett starkt behov av att i lag bestämma omfattningen av en jordbruksarrendators fiskerätt för de talrika fall där arrendet ej omfattar hela fastigheten. Regleringen bör göras med utgångspunkt från gällande rätt sådan denna av utredningen uppfattats. Viss komplettering är dock som antytts erforderlig. Utredningen har i denna fråga samrätt med *domänstyrelsen*, *lantmäteristyrelsen* och *fiskeristyrelsen*. Styrelserna har varit ense med utredningen om behovet av klarare bestämmelser. För det här framlagda förslaget bär utredningen dock ensam ansvaret.

Bestämmelserna i ämnet bör liksom hittills gälla endast i den mån ej avtalet föreskriver annan ordning. (Tvingande bestämmelser om fiske finns i förslaget till 10 kap. 13 § NyaJB, jfr 63 § AL.) Eftersom bestämmelserna liksom hittills bör placeras i fiskerättslagen, kommer de ej att vara begränsade till arrende (för jordbruk), utan blir gällande vid alla former av upplåtelse av jord »till brukande». Omfattar en sådan upplåtelse en del av en fastighet till vilken hör fiskerätt, bör arrendatorn (»brukaren») vara berättigad till fiskerätt i den utsträckning som svarar mot den del av fastigheten som han innehar. Denna arrendatorns rätt bör vara oberoende av om fisket är samfällt för flera fastigheter eller om arrendestället har strand.

De anlitade källorna ger ingen anvisning om hur en fördelning av fiskerätt mellan

jordägare och brukare bör ske. En fördelning enligt de normer som används exv. vid laga skifte av fiske skulle förmodligen ge det mest rättvisande resultatet, men eftersom metoden är dyrbar och tidskrävande bör den dock inte här komma i fråga. Att åstadkomma en matematiskt fullt rättvis fördelning av fiskerätt torde f.ö. vara omöjligt att åstadkomma i praktiken. Fördelningen bör därför göras efter en schematisk och enkel princip. Utredningen anser att en fördelning som grundar sig på vardera partens markinnehav fyller alla rimliga anspråk i detta hänseende.

Utredningen erinrar om att en fördelning av fiskerätt som grundar sig på (vatten-)arealen såsom en förstahandsmetod rekommenderats i propositionen till 1960 års lag om fiskevårdsområden.⁵

Att markinnehavet blir delningsgrund behöver inte innebära att vardera partens fiskerätt nödvändigtvis fördelas på bestämda arealer. Många gånger är det tillräckligt att exv. ange hur många redskap av skilda slag som envar får använda. En uppdelning på skilda tider kan också tänkas.

Innebörden av förslaget framgår av följande *exempel*. En fastighet, till vilken hör rätt till enskilt fiske, utgöres av två lika stora skiften. »Hemskiftet» omfattar tomt, åker och byggnader. »Utskiftet» omfattar skogsmark och genomflytes av ett vattendrag. Hemskiftet är utarrenderat. Fiskerätten kan endast utövas i vattendraget. Med förslaget berättigas arrendatorn och jordägaren att utnyttja hälften var av fastighetens totala fiskerätt. Resultatet blir det samma om vattendraget skulle passera enbart hemskiftet.

Är fisket samfällt för en by och utgör den andel som tillkommer fastigheten i exemplet $\frac{1}{25}$ av den gemensamma fiskerätten, kommer jordägarens och arrendatorns andelar att utgöra $\frac{1}{50}$ för vardera.

Vem bör verkställa fördelningen, om parterna inte enas? Det har tidigare framhållits att den övervägande delen av det enskilda fisket är samfällt för fastigheter. En

⁵ NJA II 1960 s. 33.

fördelning av nyttjanderätt till fiske inom en fastighet torde i de flesta fallen komma att aktualiseras i samband med sådana föreskrifter om nyttjande av samfällt fiske, varom talas i 24 § fiskerättslagen eller i samband med bildande av fiskevårdsområde enligt 1960 års lag därom. I båda fallen är det länsstyrelsen som är beslutande myndighet. Det synes därför vara lämpligt att samma myndighet anförtros denna nya men närbesläktade fördelningsuppgift. Länsstyrelserna har efterhand fått tämligen stor erfarenhet av hithörande frågor och de har också tillgång till lämplig expertis. Avgörandet i själva fördelningsfrågan kommer i allmänhet att innefatta ett rent skälighetsavgörande, där den praktiska erfarenheten av likartade spörsmål är av stor betydelse.

Skulle däremot fördelningsfrågan inrymma tvist även om själva rättsläget, t. ex. huruvida giltigt avtal föreligger eller om avtalet överhuvudtaget skall anses omfatta någon fiskerätt bör dessa frågor först avgöras av domstol i vanlig ordning.

Utredningen föreslår att den nya bestämmelsen får formen av ett tillägg till 25 § fiskerättslagen och att förfarandet regleras genom en hänvisning till 24 § första stycket samma lag.

V. Synemannakungörelsen

1 §

Motivering för en särskild administrativ författning med föreskrifter om auktorisation av synemän har tidigare lämnats (s. 320).

Man kan välja mellan att i författning bestämma antalet av dem som skall auktoriseras som synemän, såsom sker i fråga om nämndemännen, eller att låta länsstyrelsen bestämma antalet på egen hand; jfr 16 § expropriationslagen ävensom 23 § samma lag i dess lydelse före den 1 april 1950. Utredningen har valt den senare linjen. Behovet växlar också mycket starkt i skilda län.

Antalet måste bestämmas med tanke både på tillgången och behovet. Vidare bör skilda delar av länet vara representerade.

Antalet bör vara så stort att ett verkligt urval står parterna till buds. Å andra sidan bör antalet inte vara större än att enhetlighet och kontinuitet i bedömandet kan upprätthållas.

Det står ingenstädes i förslaget vem som skall ta initiativ till förordnande. Det betyder att i princip vem som helst som har något intresse av saken är behörig att väcka förslag. Lämpligt är om initiativet kommer från exv. hushållningssällskapet. Men man bör nog inte hindra initiativ även från enskilda, t. ex. den blivande synemannen själv. – Kommer initiativet från annan än en blivande syneman bör länsstyrelsen förvissa sig om att den föreslagne är villig. Särskild bestämmelse härom har dock ansetts överflödig. – Om ingen anmäles eller anmäler sig, får länsstyrelsen själv ta initiativ till att få fram lämpliga personer.

2 §

En jämförelse med 8 kap. 11 § första stycket NyaJB visar att synemannens kompetensområde ej är begränsat till det egna länet (»med ortens jordbruksförhållanden förtrogna»). En syneman som bor i norra Östergötland skall således kunna vara kompetent att syna i södra Närke, trots att han ej erhållit något kompetensbevis från länsstyrelsen i Örebro län.

3 §

Beträffande valbarhet till nämndeman, se 4 kap. 6 § rättegångsbalken, jfr 8 §.

Beträffande denna bestämmelse hänvisas till s. 320 ovan.

4 §

God man vid lantmåteriförrättning liksom ägodelningsnämndeman och vattenrättsnämndeman skall vara valbar till nämndeman och »må ej hava uppnått sextiofem års ålder». De utses alla – liksom nämndemän – på sex år (JDL 2 kap. 6 § st. 1, 21 kap. 2 § st. 3, VL 11 kap. 2 § st. 4). Fristen på sex år har hämtats från dessa bestämmelser. Genom en sådan bestämmelse vinnes bl. a. att vid periodens utgång en syneman, som visat sig inte fylla måttet, auto-

matiskt förlorar sin behörighet utan att man behöver tillgripa en så drastisk åtgärd som att entlediga honom. Däremot har någon övre åldersgräns ej upptagits här. Vid synerna betyder erfarenheten så mycket att man nog skulle förlora många dugande synemän, om man satte en åldersgräns vid 65 eller 70 år. Eftersom nämndemän är valbara till och med 69 års ålder, kan tänkas att en syneman är behörig intill 75 års ålder. Då det på flera håll varit brist på lämpliga synemän har utredningen ansett att man inte genom en alltför stel åldersgräns bör inkompetensförklara de äldre men kunniga synemän som fysiskt går i land med uppgiften. Det finns anledning att räkna med att länsstyrelsen när det gäller äldre synemän i regel kommer att utnyttja möjligheten att begränsa behörigheten till kortare tid än maximitiden sex år.

Att en person som i övrigt är behörig vid utgången av en mandatperiod kan få förnyat förordnande, torde inte behöva särskilt utsägas i författningstexten.

5 §

Frågan om syneman är underkastad ämbetsansvar enligt 20 kap. brottsbalken har veterligen inte prövats av domstol. Hur än därmed må förhålla sig enligt gällande rätt anser utredningen att det bäst överensstämmer med den föreslagna ordningen, innebärande bl. a. statlig auktorisation, att anse att syneman är underkastad ämbetsansvar. Detta erfordras bl. a. för att få en effektiv straffsanktion exv. för det fall att en syneman tagit mutor. Med den tolkning av hithörande bestämmelser som hittills tillämpats finner utredningen att en auktoriserad syneman kommer att vara underkastad ämbetsansvar.¹

Uppenbart torde emellertid vara att det även vid sidan av det egentliga ämbetsansvaret finns behov av en möjlighet att entlediga en syneman från den befogenhet som följer av auktorisationen. Han kan t. ex. av sjukdom eller ålder vara olämplig för uppgiften. I sådana fall bör det tillkomma länsstyrelsen att besluta.

Särskild underrättelseskyldighet för exv. domstol i förhållande till länsstyrelsen har ej ansetts påkallad.

6 §

Genom att länskungörelserna utsändes till ett stort antal myndigheter och är tillgängliga bl. a. för domstolarna, kan allmänheten även genom hänvändelse till domstol få en förteckning över auktoriserade synemän.

Särskild *övergångsbestämmelse* har ej föreslagits, vilket betyder att *alla* som efter reformen skall syna, måste ha erhållit länsstyrelsens auktorisation. Synemannakungörelsen bör träda i kraft samtidigt med ändringarna i arrendelagen, jfr betänkanadets kapitel 8.

VI. Reglementet för arrendenämnderna

Enligt förslaget till 10 kap. 8 § NyaJB skall tvist om optionsrätt handläggas av allmän domstol. Tvist om villkorsändring för ett fortsatt arrende skall avgöras av arrendenämnden. Anhängiggörs av ena parten tvist om båda frågorna bör de prövas av samma organ. Detta bör lämpligen vara domstolen. Jfr i övrigt motiveringen till nämnda lagrum. Skulle tvist om villkorsändring anhängiggöras vid arrendenämnd samtidigt som en tvist om optionsrätt jämte villkorsändring är anhängig vid domstol, bör i anslutning till det sagda nämnden avbryta sin befattning med ärendet och överlämna det till domstolen, som därefter har att handlägga det som ett i laga ordning anhängiggjort tvistemål. Som regel torde ett sålunda överflyttat mål komma att handläggas i samma rättegång som det redan anhängiga målet.

VII. Biträdeskungörelsen

Tillkomsten av 1934 års biträdeskungörelse kan sägas utgöra ett led i de år 1927 beslutade ändringarna i arrendelagstiftning-

¹ NJA 1933 s. 203, 1939 s. 216.

en. Syftet var att garantera tillämpningen av de sociala bestämmelserna i den allmänna och den norrländska arrendelagen.¹ Statens årliga kostnad för arrenderådgivningen har ända sedan kungörelsens tillkomst varit mycket obetydlig. Den utgjorde exv. för de sista två budgetåren sammanlagt ca 650 kronor.

Med utredningens förslag blir det rent sociala inslaget i arrendelagen mindre framträdande. Med tanke härpå och att den möjlighet som kungörelsen innefattar utnyttjats i liten utsträckning kan det övervägas att helt upphäva kungörelsen, åtminstone i vad den avser jordbruksarrende. Det är också obestriddligt att behovet av en sådan bidragsform var betydligt större vid den tid då kungörelsen tillkom. Utredningen har trots detta stannat för att inte föreslå kungörelsens upphävande.

Ett särskilt skäl härtill är att med förslaget möjligheten att erhålla arrendenämndens uttalande om beskaffenheten av ett arrendeavtal försvinner ur lagen. Som framgår av statistiken (bilaga 21, kol. 4, 5) har denna möjlighet utnyttjats i betydande utsträckning. När den med förslaget tas bort är det lämpligt att parter som är i verkligt behov av hjälp kan få sådan på annat sätt. Jfr motiven till 10 kap. 14 § (slutet) NyaJB.

Det är sannolikt att det belopp som hittills brukat anslås för ändamålet kommer att visa sig otillräckligt. Utredningen uppskattar medelsbehovet efter genomförandet av föreliggande förslag till 30 000 kronor för år. Kostnadsökningen kommer att motsvaras av en besparing genom att 66 § arrendelagen upphävs.

VIII. Kronoarrendesförordningen

1 §

Utredningen har i betänkandets femte kapitel redovisat sin syn på den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen. – I förevarande och följande avsnitt av betänkandet återstår uppgiften att omsätta principerna i praktiken.

¹ ALU 1929 nr 17, prop. 1934: 1, IX s. 136, jordbruksutskottet 1934 nr 1 s. 26.

När det gäller kronans utarrenderingar har detta tillgått så att KF 22/6 1934 givits ett innehåll som ansluter sig till den nya arrendelagen. Förordningen bör efter översynen ses som en instruktion för vederbörande statsorgan. Dessa bör i sin förvaltning ges erforderlig rörelsefrihet och ej bindas i större utsträckning än som är sakligt motiverat.

Arrendelagens tvingande regler bör ges samma innebörd också inom det publika området. Inte heller beträffande de dispositiva bestämmelserna i lagen finns det någon anledning att låta dem på förevarande specialområde få annan innebörd än vid vanliga arrendeförhållanden. Detta kommer att ge parterna en avtalsfrihet, som i princip är densamma som på den privata arrendemarknaden.

Den här gjorda översynen av KF 22/6 1934 har tillgått så att utredningen rensat ut bestämmelser som kommer i strid med eller som står i mindre god överensstämmelse med den nya arrendelagen.

Eftersom förordningen skall tjäna som instruktion för förvaltningsmyndigheterna, är det givet att den även på åtskilliga andra punkter – än där ändring nu föreslås – kan vara i behov av revision. Utredningen har emellertid ansett att det ej är dess sak att föreslå ändringar eller ev. omskrivning av förordningen i vidare mån än här skett. För utredningen har huvudsaken varit att bringa förordningen i överensstämmelse med den nya arrendelagen och de principer som bär upp densamma.

Bakgrunden till KF 22/6 1934 är föreskriften i 77 § regeringsformen att kronans fasta egendom skall förvaltas efter de grunder som riksdagen föreskrivit. En motsvarighet härtill har upptagits i författningsutredningens förslag till regeringsform (8 kap. 6 §). Bestämmelsen lyder: »Statens fasta egendom förvaltas efter de grunder riksdagen fastställt.»¹ Arrendelagsutredningen har vid sin översyn utgått från nämnda förslag.

¹ SOU 1963: 16 s. 73, 1963: 17 s. 416.

2 §

Genom den föreslagna ändringen, som tidigare motiverats i betänkandets femte kapitel, har utredningen velat markera *dels* att förordningen ej är att anse som ett civilrättsligt komplement till arrendelagen utan som en instruktion för vederbörande förvaltningsorgan, *dels* att parterna vid ett kronoarrende har samma frihet som andra arrendeparter att göra avvikelser från lagens dispositiva bestämmelser, jfr 31 och 45 §§.

4 §

2 mom. bör utgå. I den mån behov föreligger att upplåta torp el. dyl. kan det ske med stöd av 4 § 1 mom. första stycket.

6 §

Ingen ändring föreslås. Beträffande fiskerätt enligt 6 § andra punkten är att beakta att gårdsarrendatorer i norra Sverige enligt 10 kap. 13 § NyaJB i vissa fall föreslås skola få en ovillkorlig rätt till husbehovsfiske.

7 §

Ingen ändring föreslås. Är upplåtelsen gårdsarrende kommer den föreslagna minimitiden av fem år att gälla (10 kap. 4 § NyaJB).

Det i andra stycket omförmälda åliggandet för arrendatorn att utföra större odlingsföretag får anses vara att hänföra till sådant arbetsåtagande varom föreskrifter lämnas i 9 kap. NyaJB.

9 §

behandlar arrendatorns optionsrätt. I utredningens förslag till arrendelag föreslås att gårdsarrende skall vara förenat med optionsrätt oberoende av areal och ägare. Bestämmelserna om den särskilda optionsrätten för kronoarrendatorer blir därför överflödiga i fråga om gårdsarrenden och bör därför upphävas. Utredningen har ansett att *lagen* ej bör innehålla bestämmelser om optionsrätt vid sidoarrende. Det är under sådana förhållanden mest konsekvent att inte heller kronoarrendesförordningen

innehåller några särskilda bestämmelser därom, i synnerhet som sådana bestämmelser med utredningens principiella inställning till förordningen inte skulle komma att få någon civilrättslig betydelse.

Om man likväl vid den fortsatta översynen av förordningen finner att kronans upplåtelser av sidoarrende bör vara förenade med optionsrätt, anser utredningen det angeläget att framhålla att detta sker i så nära anslutning som möjligt till NyaJB:s bestämmelser i ämnet.

Motivet att upphäva bestämmelsen i 9 § 5 mom. fjärde punkten har tidigare lämnats vid 10 kap. 12 § NyaJB.

13 §

Innebörden av bestämmelsen i mom. 1 har tidigare belysts, s. 186 och 196.

Bestämmelser om jordägarens ansvar för arrendeställets byggnader finns i 8 kap. 14–16 §§ NyaJB. De äger generell giltighet. Även om de inte helt överensstämmer med 13 § 1 mom. KF 22/6 1934 föreslår utredningen att den sistnämnda bestämmelsen utgår. Ett särskilt skäl därtill är, som tidigare påpekats, att bestämmelsen framstår som en civilrättslig regel i en författning som eljest – åtminstone till sina huvuddrag – framträder som en rent administrativ författning. I förevarande förslag renodlas det sistnämnda inslaget. Det erinras om att bestämmelserna i 2 och 3 mom. inte begränsar arrendatorns rätt enligt 8 kap. 14–16 §§ NyaJB.

14 §

Enligt bestämmelsen skall arrendator av jordbruksdomän i kontraktet åläggas att svara för *brandförsäkring* av kronans byggnader. Motsvarande bestämmelse finns ej för skogsjordbruk (39 §). Vid övriga publika arrenden svarar vanligen jordägaren för att byggnaderna är brandförsäkrade (23 § st. 2 EBO, 12 § KS 15/11 1945, 14 § mom. 4 st. 2 KS 29/6 1945). Vid enskilda arrenden är brandförsäkringsfrågan ordnad på olika sätt. De kontraktsblanketter som är mest spridda föreskriver dock att jordägaren svarar för brandförsäkringen.

Skyldighet för arrendator att betala brandförsäkringspremie för jordägarens byggnader får anses vara en del av skyldigheten att betala arrende. I princip är det därför inte ogiltigt att föreskriva att arrendatorn skall svara för brandförsäkringen. Det måste emellertid tillses att denna skyldighet, när det gäller sociala arrenden, inte kommer i konflikt med bestämmelsen i 58 § första stycket arrendelagen och, när det gäller nya avtal, 8 kap. 6 § NyaJB (se ovan vid not 13 under nämnda lagrum).

För utredningen är det känt att det bland kronoarrendatorerna råder ett allmänt önskemål om att i detta hänseende erhålla samma villkor som övriga publika arrendatorer.

Eftersom innehållet i 14 § inte står i strid med vare sig den gällande eller den föreslagna lagen, har utredningen inte ansett sig böra föreslå att bestämmelsen upphävs. Vid den fortsatta översynen av de publika författningarna torde emellertid även förevarande bestämmelse böra tas under omprövning.

15 §

står i strid med innehållet i 8 kap. 15 § och 16 § första stycket NyaJB. Den bör därför utgå.

16 §

Ingen ändring föreslås. Eftersom åläggande för arrendatorn att uppföra hägnad får anses vara jämställt med ett åtagande att utföra arbete, bör vid tillämpning av bestämmelsen innehållet i 9 kap. NyaJB beaktas.

17 §

Arrendatorns åliggande enligt 17 § första stycket är betydligt mera långtgående än vad som följer av både arrendelagen och utredningens förslag till ny arrendelag.

Om parterna i ett enskilt arrendeförhållande gör motsvarande överenskommelse är dock denna fullt giltig, och då systemet, som redogörelsen i betänkandets femte kapitel visat, har gammal hävd vid upplåtelse av statens jordbruksdomäner, anser utred-

ningen att det ligger utanför dess kompetensområde att här föreslå någon ändring. Det bör också framhållas, att, om kronoarrendatorerna skulle befrias från nuvarande skyldigheter i fråga om hävd och underhåll, detta med all sannolikhet skulle föra med sig en höjning av avgiftsnivån. Jfr s. 298 och 432.

Bestämmelsen i 17 § första stycket andra punkten blir efter ett genomförande av utredningens förslag i fråga om byggnadsskyldighetens omfattning ofullständig. Då bestämmelsen dessutom redan nu får anses vara överflödig, föreslår utredningen att den utgår.

Ändringen i 17 § andra stycket har tidigare motiverats vid 8 kap. 10 § NyaJB (not 4). Jfr även s. 252.

18 §

2 mom. kommer efter utredningens förslag till 8 kap. 19 § NyaJB att stå i strid med innehållet i den nya lagen. Den är på denna punkt visserligen inte tvingande, men i och med att lagen ger arrendatorerna frihet att disponera över stråfoder, är det mest konsekvent att förevarande bestämmelse utgår.

19 §

ansluter till den gällande lydelsen av 17 § arrendelagen och att sistnämnda paragraf inte vid kronoarrenden får avtalas bort. Eftersom läget med utredningens förslag i båda dessa hänseenden blir ett annat föreslår utredningen att bestämmelsen utgår. Jfr s. 207.

20 §

Vid tillämpning av bestämmelsen måste beaktas att den inte kommer i strid med 8 kap. 6 § och 9 kap. NyaJB.

21 §

Bestämmelsen har tidigare berörts, s. 198 och 208. Den får anses vara otidsenlig och bör därför utgå.

22 §

behandlar det fall att arrendet omfattar oskiftad mark som under arrendetiden tillskiftas kronan. Bestämmelsen, som uttryckligen undantar skogsmark, torde numera sakna praktisk betydelse. I allt fall är den berörda situationen numera så sällsynt att den ej kan anses kräva särskild reglering. Utredningen föreslår att bestämmelsen upphävs.

25 §

2 mom. första stycket uttalar endast att arrendatorns »dödsbodelägarer» eller »konkursborgenärer» under vissa förutsättningar och inom vissa frister får överlåta arrenderätten till en ny arrendator, »som av domänstyrelsen godkännes».

Med tanke på att dylikt godkännande alltid krävs men å andra sidan ej behöver lämnas i andra fall än när styrelsen själv finner det påkallat, finner utredningen bestämmelsen överflödigt, i synnerhet som något hinder ej kan anses möta att, om styrelsen finner det motiverat, medge substitution även i andra fall än de i författningsrummet särskilt angivna.

Bestämmelsen är motsägelsefull även däri- genom att den medger överlåtelse rätt för »dödsbodelägarer» som ej begagnat sig av »dem enligt lag tillkommande hembuds rätt». Därmed torde åsyftas innehållet i 9 § första stycket arrendelagen. Emellertid lär denna rätt i praktiken vara utan värde med tanke på bestämmelsen i 25 § 1 mom. KF 22/6 1934. Sistnämnda bestämmelse gör nämligen de följande bestämmelserna om överlåtelse överflödiga.

2 mom. andra stycket ger vid konkurs arrendatorns borgensmän rätt att träda i arrendatorns ställe (substitution), om de nödgas utge något på grund av sin borgen. Utredningens uppfattning om substitution vid jordbruksarrende har tidigare redovisats under 8 kap. 8 § NyaJB. Utredningens uppfattning är den, att de betänkligheter som man sedan gammalt haft mot substitution vid jordbruksarrende snarare

ökat än minskat sedan tillkomsten av 1907 års lag. Ett särskilt skäl till att jordägaren bör ha ett avgörande inflytande vid utseende av ny arrendator föreligger när arrendet är förenat med optionsrätt. Den optionsrätt som med utredningens förslag kommer att föreligga vid kronoarrende får anses vara värdefullare för arrendatorn än den optionsrätt som KF 22/6 1934 hittills givit dem. Detta talar emot ett bibehållande av den speciella form av substitutionsrätt som förevarande bestämmelse innehåller. I våra dagar får det i allmänhet anses som en ren tillfällighet att en person som en gång godtagits som borgensman för en arrendator också besitter sådana egenskaper att han själv är lämplig att överta brukandet.

Mot tanken att upphäva förevarande bestämmelse kan invändas att de redan förefintliga svårigheterna att finna borgensmän kan bli än större. Å andra sidan behöver man vid utseende av borgensmän inte räkna med att de själva kommer att överta arrendet. Vidare må hänvisas till det i betänkandets fjärde kapitel (avsnitt 8) framförda förslaget att ersätta det hittillsvarande borgenssystemet med en annan form av garanti, en tanke till vilken bl. a. domänstyrelsen ställt sig positiv.

2 mom. tredje stycket får efter genomförande av de i de föregående punkterna föreslagna ändringarna anses ha förlorat mycket av sin praktiska betydelse.

På grund av arrendelagen kan dock alltjämt dödsbo och konkursbo komma att fortsätta arrendet. Detta kan ej anses som substitution i vedertagen mening.¹ Efter de ändringar som skett i konkurslagstiftningen år 1921 och i boutredningslagstiftningen år 1933 kan behov ej längre sägas föreligga av den bestämmelse varom här är fråga. Den särskilda uppsägningsregeln får f. ö. anses stå i strid med 3 § arrendelagen.

Av nu anförda skäl föreslås att bestämmelsen utgår.

¹ Skarstedt m. fl., 1946, s. 90 ff.

26 §

I mom. står ej i strid med den gällande eller föreslagna arrendelagen. Bestämmelsen torde emellertid ej längre motsvara något praktiskt behov, varför utredningen föreslår att den upphävs.

28 §

Första stycket bör enligt utredningens mening utgå. Skälet är att den särskilda bestämmelsen om synekostnad står i strid med 8 kap. 12 § sista stycket NyaJB. Bestämmelsen i övrigt står ej i överensstämmelse med förslaget anda. En arrendator bör t. ex. ej generellt i avtalet förpliktas att delta i gemensam av- och tillträdes-syn. Tankegången har närmare utvecklats på s. 322 ovan.

29 §

har ändrats till överensstämmelse med 8 kap. 19 § NyaJB.

31 §

Avser upplåtelsen gårdsarrende gäller fem års minimitid enligt 10 kap. 4 § NyaJB. Dispens kan lämnas av arrendenämnden enligt 10 kap. 14 §.

Den särskilda erinringen i den gällande förordningen om att domänstyrelsen vid korttidsarrenden ej är bunden av arrendelagens dispositiva bestämmelser får anses innebära att styrelsen vid andra arrenden är bunden även av de dispositiva bestämmelserna. Detta lägger onödiga band på parternas handlingsfrihet och bestämmelsen bör därför jämkas. Jfr s. 204, 214 och 428. Självfallet upphäver den föreslagna bestämmelsen inte arrendelagens tvingande regler.

32 §

Utredningen erinrar om domänstyrelsens ovan (s. 176) återgivna yttrande att behov av upplåtelseformen skogsjordbruk inom en nära framtid kan antagas komma att upphöra.

Avsnittet om skogsjordbruk (32–45 §§) innefattar ej en så utförlig reglering som det tidigare avsnittet om domänerna. Tve-

kan kan ibland uppstå, om en viss bestämmelse, som gäller för domänerna men som ej finns i avsnittet om skogsjordbruken, likväl skall gälla även för de senare. Som exempel må nämnas 3 § att till egendomen hörande skogsmark skall undantagas från arrendet.

Föarbetena är på denna punkt ej fullt tydliga. Det vill dock närmast synas som om tanken varit att de allmänna bestämmelserna i 1–31 §§ skulle gälla även för upplåtelse av skogsjordbruk i den mån annat ej särskilt föreskrivs i 32–45 §§.¹ I allt fall synes denna uppfattning motsvara gällande praxis på området. Utredningen har ansett det erforderligt att genom ett tillägg till 32 § tydligare fastslå detta förhållande.

Det bör i sammanhanget observeras att med den av utredningen föreslagna ny lydelsen av 12 kap. 1 § NyaJB (motsvarande 1 § HL) en avsevärd del av de upplåtelser varom här är fråga i framtiden kommer att rubriceras som hyra i stället för arrende.

33 §

Andra stycket har ändrats till överensstämmelse med 8 kap. 19 § NyaJB. Jfr 29 § KF 22/6 1934.

34 §

De upplåtelser varom här är fråga torde, i den mån de ej blir att beteckna som hyresavtal, alltid komma att hänföras till gårdsarrende. För dessa finns bestämmelser om optionsrätt i 10 kap. NyaJB. För det fall att arrendatorn själv vill bryta optionsrätten finns bestämmelser i 10 kap. 6 §. Den särskilda bestämmelsen i 34 § sista stycket KF 22/6 1934 bör därför utgå.

38 §

Första stycket ersättes i förslaget av arrendelagens bestämmelser om byggnads- och underhållsskyldighet och bör därför utgå. Jfr ovan vid 13 § 1 mom. KF 22/6 1934.

¹ SOU 1933: 32 s. 58, 121; prop. 1934: 174 s. 62.

40 §

Arrendatorns hävde- och underhållsskyldighet regleras i förslaget av 8 kap. 10 § NyaJB. Denna överensstämmer ej i alla detaljer med förevarande bestämmelser. Utredningen föreslår att arrendatorns ansvar vid skogsjordbruk bestäms i enlighet med lagens allmänna regel därom. I den mån behov av avvikelse föreligger kan detta göras i de enskilda kontrakten. Jfr vad ovan sagts om 17 §. Bestämmelsen i första stycket andra punkten motsvaras av 8 kap. 16 § NyaJB.

Utredningen föreslår att första stycket utgår. Ändringen står i överensstämmelse med utredningens förslag angående den framtida behandlingen av de hittillsvarande sociala arrendena. Ändringen medför en mindre jämkning av andra stycket.

41 §

Enligt förslaget skall 19 § KF 22/6 1934 upphävas. Därmed blir även förevarande bestämmelse överflödig.

42 §

blir efter genomförande av utredningens förslag i 10 kap. 13 § NyaJB överflödig i norra Sverige. Flertalet kvarvarande skogsjordbruk är emellertid belägna i södra Sverige. Med tanke på dem synes bestämmelsen böra kvarstå.

43 §

Med utredningens förslag försvinner begreppet »mindre reparation» ur författningstexterna. Utredningen anser det ej vara lämpligt att jordägaren i samband med besiktning skall kunna ålägga arrendator av skogsjordbruk att avhjälpa brister under löpande arrendeperiod. Den föreslagna bestämmelsen om regelbundet återkommande syner torde göra bestämmelsen härom överflödig. För en arrendator som vanvårdar arrendestället kvarstår ändå risken av arrenderättens förverkande.

44 §

har jämkats till överensstämmelse med 28 §.

45 §

får efter tillkomsten av 10 kap. 4 § Nya JB anses inte längre ha någon funktion att fylla, varför bestämmelsen bör utgå. Om dispens från minimitiden lämnas har parterna enligt 31 § och det föreslagna tillägget till 32 § fria händer att bestämma om arrendevillkoren.

46 §

har i förslaget jämkats i enlighet med 1968 års lagstiftning om bostads- och anläggningsarrende.

IX. Universitetsarrendestadgan

Beträffande den allmänna bakgrunden till de här föreslagna ändringarna hänvisas till betänkandets femte kapitel.

3 §

Tredje stycket överensstämmer med 4 § 2 mom. KF 22/6 1934. Av samma skäl som den senare bestämmelsen föreslås bli upphävd bör även förevarande bestämmelse upphävas.

5 §

Ingen ändring föreslås. Utredningen hänvisar till vad i föregående avsnitt anförts under 7 § KF 22/6 1934.

7 §

innehåller bestämmelser om optionsrätt. Med utredningens förslag erhåller universitetsarrendatorer i stället optionsrätt enligt arrendelagen. Förevarande bestämmelse bör därför upphävas.

8 §

Sista stycket får med förslaget självständig betydelse endast i de fall där arrendatorn ej kvarsitter med stöd av optionsrätt. Ingen ändring föreslås.

10 §

Enligt första stycket kan arrendeavgiften bestämmas efter markegång (jfr s. 227 not 4). Utredningen har tidigare redogjort för den diskussion som föregick bestämmelsernas tillkomst (s. 230). Utredningen an-

ser att bestämmelsen ej väl låter sig förena med 8 kap. 6 § NyaJB, enligt vilken arrendeavgiften, om den ej bestäms efter index (med tak), skall vara till sin storlek bestämd (s. 237). Oavsett utredningens förslag i nämnda del bör föreskriften om arrende efter markegång likväl upphävas. Arrendesättning efter markegång är en föråldrad metod att följa prisförändringarna. Även om någon tidpunkt ännu ej fixerats får markegångsinstitutet anses vara under avveckling och det är ett önskemål att återstående hinder mot ett slutligt upphävande undanröjes.¹ Med hänsyn härtill och att möjligheten att bestämma arrendet efter index torde ge parterna ett mera tidsenligt alternativ i förevarande situation, föreslår utredningen att första stycket upphävs.

Utredningen har tidigare, i samband med förslaget att upphäva den hittillsvarande missväxtparagrafen (58 § st. 2 AL) föreslagit att även 10 § sista stycket KS 15/11 1945 upphävs. Upphävandet av denna bestämmelse i stadgan skall inte ges den tolkningen att vederbörande jordägareorgan förlorar befogenheten att nedsätta arrendeavgiften vid missväxt eller annan därmed jämställd händelse. Skulle bestämmelsen komma att kvarstå i stadgan men upphävas i allmänna lagen, kan det tagas till intäkt för tolkningen att en akademiarrendator i en missväxtsituation har ett civilrättsligt grundat anspråk på nedsättning. Den misstolkningen kunde också göras att möjligheten till arrendenedsättning i anledning av utomordentliga förhållanden är inskränkt till missväxtsituationer.

11 §

innehåller bestämmelser om byggnadsskyldighet. Eftersom nya bestämmelser här om enligt förslaget införs i arrendelagen (8 kap. 14–16 §§ NyaJB) och då dessa bestämmelser i sak nära ansluter sig till förevarande paragraf föreslås att första och andra styckena upphävs.

I övrigt hänvisas till vad i föregående avsnitt sagts om 13 § KF 22/6 1934.

¹ Prop. 1954: 3 s. 29.

13 §

Utredningen föreslår att första stycket andra punkten upphävs. I övrigt hänvisas till vad ovan sagts beträffande 17 § KF 22/6 1934.

14 §

Bestämmelsens sista led (fr. o. m. »ävensom») motsvarar 18 § 2 mom. första punkten KF 22/6 1934. Av samma skäl som den senare bör upphävas föreslås att även förevarande bestämmelse upphävs.

17 §

I paragrafen hänvisas till den särskilda skiljemannaregeln i 18 § arrendelagen. Eftersom någon motsvarighet till denna inte finns i utredningens förslag, föreslås att också hänvisningen upphävs. Om parterna inte för dessa fall inför skiljemannaklausul i kontrakten, kommer därför tvist om ersättning att handläggas inför domstol.

18 §

Av skäl som tidigare anförts (s. 267 och 430) föreslås att andra, tredje och fjärde styckena upphävs.

19 §

blir efter antagande av 8 kap. 12 § sista stycket NyaJB överflödigt och bör därför utgå.

22 §

står ej i överensstämmelse med bestämmelserna i 8 kap. 14–16 §§ NyaJB om jordägarens byggnadsskyldighet och bör därför upphävas.

X. Särskilda arrendebestämmelser för kyrklig jord¹

Av de talrika författningar som innehåller bestämmelser om upplåtelse av kyrklig jord är boställsordningen den betydelsefullaste. Det beror på att den ensam innehåller ci-

¹ Ledamoten Pettersson, som också varit ledamot av boställsutredningen, har ej deltagit i detta avsnitt av betänkandet.

vilrättsliga regler men också på att antalet upplåtelse som regleras av denna författning är större än vad som är fallet med någon av de övriga publika författningarna. Utredningens principiella syn på boställsordningen och övriga kyrkliga arrendeförfattningar har redovisats i betänkandets femte kapitel.

Under år 1968 har 1960 års *ecklesiastiska boställsutredning* avgivit betänkandet *Förvaltningen av kyrklig jord m. m.* (SOU 1968: 12). Detta har för remiss överlämnats till arrendelagsutredningen. Förevarande avsnitt av betänkandet utgör arrendelagsutredningens remissvar.

Boställsutredningen föreslår att de i detta betänkande omnämnda särskilda författningarna om upplåtelse av kyrklig jord upphävs. Därbland märks särskilt boställsordningen och KS 29/6 1945. Det föreslås att författningarna ersätts med en lag om förvaltning av kyrklig jord. Den föreslagna lagen innehåller bestämmelser bl. a. om att jordbruksmark i princip skall upplåtas som jordbruksarrende (17 §), att upplåtelse och övriga jordägarefunktioner i princip skall utövas av den som förvaltar jorden (6, 18 §§), att oberoende härav vid utarrendering av jord, som förvaltas av pastorat eller församling, villkoren efter arrendeuppskattning fastställs av boställsnämnden (19 §), samt att arrendenämnden skall fastställa arrendevillkoren i de fall där arrendatorn är missnöjd med jordägarens bud (34 §).

Eljest innehåller den föreslagna förvaltningslagen inga motsvarigheter till de arrenderättsliga stadgandena i specialförfattningarna. Sålunda saknas särskilda bestämmelser om optionsrätt, minimitid samt byggnads- och underhållsskyldighet arrendeparterna emellan. Inte heller återfinns exv. bestämmelsen i boställsordningen att arrendelagstiftningen i dess helhet skall gälla med tvingande verkan (26 § 1 mom.) eller att syn skall förrättas av ledamöterna i boställsnämnden (29 §).

Boställsutredningen säger att den varit inne på tanken att i sitt förslag till ny lagstiftning sammanföra arrendebestämmelser

na för den kyrkliga jorden till en enda författning och göra dem likformiga för alla slag av kyrklig jord (s. 119). Boställsutredningen säger vidare att den genom samråd med arrendelagsutredningen kommit till uppfattningen att behovet av en sådan särskild lagstiftning kommer att minska efter genomförandet av den pågående översynen av den allmänna arrendelagstiftningen. Sedan denna avslutats kan enligt boställsutredningen frågan om särskilda administrativa bestämmelser för den kyrkliga jordens utarrendering möjligen behöva tas upp till särskild prövning.

Vad boställsutredningen sålunda föreslagit tillstyrks av arrendelagsutredningen. Det må här endast framhållas att när exv. i 19 § av lagförslaget sägs att arrendevillkoren fastställs av boställsnämnden, detta ej kan innebära annat eller mera än att villkoren såvitt på jordägaren ankommer, fastställs på angivet sätt. Civilrättsligt blir villkoren »fastställda» genom det av jordägaren och arrendatorn ingångna arrendavtalet. — Sedan exv. boställsnämnd för jordägarens del fastställt arrendevillkoren kan det dock i praktiken vara svårt att, exv. genom överklagande eller förhandlingar, få till stånd andra villkor. Arrendelagsutredningen vill i anledning därav understryka att jordägarens fastställande av villkoren inte får formen av en ren myndighetsutövning mot arrendatorn. Det är i stället angeläget att arrendatorns mening om de fortsatta arrendevillkoren inhämtas i god tid innan jordägarens beslut om villkorens fastställande fattas. Skiljer sig parternas uppfattning åt i väsentlig mån bör jordägaren inte fatta sitt beslut utan att förhandlingar först förts med arrendatorn.

Boställsutredningen föreslår att boställsnämnds beslut om villkor för en ny arrendeperiod skall få överklagas endast av den som förvaltar egendomen, alltså normalt församlingen eller pastoratet. Arrendatorn hänvisas i stället att begära prövning hos arrendenämnden (34 §).

Genomförs arrendelagsutredningens förslag blir den sistnämnda bestämmelsen

överflödig i de fall fråga är om förlängning av arrende, som är utrustat med optionsrätt. Är det däremot fråga om en förstagångsupplåtelse lär boställsutredningens förslag på denna punkt inte innebära att arrendatorn ges möjlighet att få redan den första arrendeperiodens villkor prövade av arrendenämnden.

Av lagtexten får man vidare den uppfattningen att möjligheten att föra saken till arrendenämnden gäller vid både optionsutrustade och optionslösa arrenden. Motiven tyder däremot på att det endast är den förra kategorin som avses (s. 109, 193). Vilken avsikten än må vara, är det här liksom i det i föregående stycke behandlade fallet angeläget med ett klarläggande.

Beträffande det av boställsutredningen berörda behovet av kompletterande administrativa bestämmelser har arrendelagsutredningen med utgångspunkt från den gällande boställsordningen undersökt i vilket avseende sådana bestämmelser kan tänkas vara behövliga. Om det här framlagda förslaget till ny arrendelagstiftning genomförs samtidigt med den föreslagna lagen om förvaltning av kyrklig jord, kan arrendelagsutredningen för sin del inte finna att behov av kompletterande bestämmelser finns mer än i fråga om 27 § boställsordningen. (»Upplåtelse av löneboställe på arrende skall, där ej särskilda omständigheter annat föranleda, ske på tio år i sänder.») Jfr 7 § KF 22/6 1934, 5 § KS 15/11 1945, 5 § 1 mom. KS 29/6 1945 och motiveringen till 10 kap. 4 § NyaJB. Om det under ärendets fortsatta behandling visar sig att behovet av kompletterande administrativa bestämmelser inskränker sig härtill, föreslår arrendelagsutredningen att förvaltningslagen kompletteras med en bestämmelse av motsvarande innebörd. Denna bör då erhålla generell giltighet för lagens hela tillämpningsområde.

Allmän motivering

Det i betänkandet framlagda förslaget till nya arrendebestämmelser, motsvarande motiven kapitel 4–7, tar i första hand sikte på nya avtal om jordbruksarrende, dvs. avtal som ingås efter det den föreslagna lagstiftningen trätt i kraft.

Eftersom utredningens kritik grundar sig på de rådande förhållandena, finns det skäl som talar för att de föreslagna nyheterna blir tillämpliga även på de »gamla» avtalen, dvs. avtal ingångna före den föreslagna lagens ikraftträdande. Här har man å andra sidan att beakta den allmänna regeln att ny *civillag* ej ges tillämplighet på gamla avtal utan att särskilda och starkt vägande skäl talar därför.

Sådana särskilda skäl har tidigare ansetts föreligga beträffande arrende av den anledningen att avtal därom vanligen grundlägger långvariga rättsförhållanden. Om en lagstiftning som den här föreslagna inte till någon del erhöll tillämpning på redan etablerade rättsförhållanden, skulle det dröja mycket lång tid innan reformen fick någon större praktisk betydelse. Den kunde då i viss mån framstå som förfelad. Om skilda rättsregler under lång tid gäller vid sidan av varandra uppstår lätt osäkerhet om vad som är gällande rätt.¹

Vad nu sagts om civilrättsliga regler har däremot ej ansetts gälla i fråga om *processrättsliga* bestämmelser. För dem anses i

stället gälla att nya bestämmelser erhåller generell giltighet, och således blir gällande även beträffande äldre rättsförhållanden, om annat ej särskilt stadgas. Detta har i arrendesammanhang särskild betydelse när det gäller bevisningen om arrendeställets skick, i praktiken vanligen liktydigt med synebestämmelserna.²

Både vid 1943 och 1968 års arrendereformer lät man den då för sociala jordbruksarrendatorer respektive bostadsarrendatorer nya *optionsrätten* gälla även vissa gamla avtal. 1943 lät man optionsrättsreglerna (med undantag för 55 § st. 1 AL) gälla sådana gamla avtal där antingen arrendatorn ensam eller han och någon av hans föräldrar vid arrendetidens slut brukat arrendestället under en sammanhängande tid av tio år. Förköpsrätten (57 § AL) kom att gälla för de gamla avtalen oberoende av någon dylik karenstid. Enligt 1968 års reform gäller optionsrätten sådana – eljest i och för sig optionsberättigade – gamla avtal, där »arrendet vid arrendetidens utgång varat minst tio år» eller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet, enligt avtalet utgår först sedan arrendet varat minst tio år.

¹ Jfr motsvarande diskussion vid 1943 och 1968 års arrendereformer, NJA II 1944 s. 304, SOU 1966: 26 s. 166, prop. 1968: 19 s. 101, 156, 164, TLU 1968: 38 s. 56.

² NJA II 1908 nr 5 s. 186, Skarstedt 1907 s. 188, 1946 s. 411, SOU 1960: 26 s. 5.

Utredningen föreslår att optionsrätten vid jordbruksarrende – när det gäller nya avtal – begränsas till gårdsarrende men utvidgas att gälla oavsett areal och jordägare. De skäl som gjorts att man tidigare låtit nya optionsrättsregler gälla för gamla avtal talar för att så sker även nu. Den metod som man därvid använde sig av 1943 bör enligt utredningens mening tjäna som förebild.

Detta innebär att en arrendator med gammalt, ej optionsutrustat avtal kommer i åtnjutande av den nya lagens optionsrätt, om han vid arrendetidens utgång innehaft egendomen på arrende under sammanlagt minst tio år. Har han inte suttit på arrendestället så lång tid men har arrendet före honom innehaft av någon av hans föräldrar får han emellertid tillgodoräkna sig även den tid de varit arrendatorer. Detta överensstämmer helt med 1943 års övergångsbestämmelser.

Utredningen föreslår att arrendatorn också i ett annat fall skall få tillgodoräkna sig föregående arrendatorns innehav, nämligen om denne är eller varit hans *make*.

En sådan situation förelåg till bedömande i rättsfallet *NJA 1947 s. 25*. Arrendet omfattade tiden 1935 – 1945. Arrendatorn var gift sedan år 1929. På grund av äktenskapsförord fanns ingen egendomsgemenskap mellan makarna. Äktenskapet upplöstes år 1944. I samband därmed överläts arrendet med jordägarens medgivande på arrendatorns förutvarande hustru. I rättegång om optionsrätt för tiden efter år 1945 ansåg högsta domstolen att hustrun »jämlikt grunderna för tredje stycket i övergångsbestämmelserna» hade rätt att tillgodoräkna sig även den tid som mannen innehaft arrendet. Av domen framgår att domstolen ej fäst något avseende vid att makarna ej haft egendomsgemenskap. Däremot har särskilt nämnts *dels* att arrendet tillkom senare än äktenskapet, *dels* att hustrun under äktenskapet bodde på egendomen. Justitierådet Ekberg var skiljaktig. Han ansåg att hustrun ej hade någon optionsrätt, enär »hon icke ägt giftorätt i arrenderätten».³

Utredningen anser att den princip som kommit till uttryck i 1947 års rättsfall bör

införas i den nya lagen. Utredningen anser det därvid dock inte påkallat att begränsa rätten till de fall där äktenskapet ingåtts före arrendeavtalet.

Det motiv som utredningen åberopat för upphävandet av arrendatorers *förköpsrätt* talar för att upphävandet blir totalt, och att förköpsrätt beträffande avtal som upphör efter den nya lagens ikraftträdande inte i något fall skall föreligga.

Av principen att nya processuella bestämmelser (exv. bevisregler) i och med nya lags ikraftträdande skall tillämpas även beträffande gamla avtal, följer att förslagets bestämmelser om behörighet att vara syneman, tidpunkten för syn (8 kap. 11 § NyaJB), förfarandet vid synen (12 §) och syneklander (13 §) utan särskild bestämmelse därom omedelbart blir tillämpliga även beträffande äldre avtal. Som alltid måste synemännen beakta det konkreta arrendeförhållandets civilrättsliga bakgrund. Sker efter den nya lagens ikraftträdande avträdessyn på ett socialt arrende, måste vid synen beaktas att avräkningen kommer att grunda sig på den äldre lagens regler (jfr s. 285).

Förslagets nya bestämmelser om tiden för *avräkning* (10 § st. 2) är civilrättsliga och ej processuella. Härav följer att den nya ordningen med regelbundet (i regel vart tionde år) återkommande syner och avräkningar inte blir tillämplig på de äldre avtalen. Det skall inte bestridas att flera skäl talar för en ordning som innebär att man även beträffande gamla avtal föreskriver att avräkning och syn skall hållas på samma tider som i fråga om nya. Detta skulle då förutsätta en bestämmelse som (i anslutning till 8 kap. 10 § st. 3 p. 2 NyaJB) uttalade att en före nya lagens ikraftträdande gjord överenskommelse att avräkning som grundas på syn, som är mer än nio år gammal, efter en övergångstid skulle bli utan verkan.

Som skäl mot en sådan bestämmelse kan åberopas att arrendeavgift, underhållsskyl-

³Jfr Skarstedt m. fl., 1946, s. 423.

dighet och andra arrendevillkor kan ha bestämts just med tanke på innehållet i den av utredningen kritiserade gällande rätten. Det är under sådana förhållanden knappast försvarligt att påtvinga parterna en ordning som ej står i överensstämmelse med avtalets förutsättningar. Utredningen föreslår således att föreskriften om återkommande avräkningssyner ej görs tillämplig på gamla avtal.

Vad utredningen avsett med förslaget om återkommande avräkningar kan dock på annat sätt komma att – i varje fall i viss utsträckning – gälla även för gamla arrendeeftersättningar. Förslaget ansluter sig till departementsförslaget (av år 1966) till ny jordabalk, vari föreskrivs att förlängning av upplåtelseperioden på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet ej innebär att ny upplåtelse kommer till stånd (7 kap. 7 §). Då detta skrivs föreligger ännu ej förslag till promulgationslag till NyaJB. I såväl lagberedningens som jordabalksutredningens förslag till övergångsbestämmelser finns emellertid stadganden om att de allmänna reglerna i NyaJB om nyttjanderätt (motsvarande 7 kap. i 1966 års förslag) ej skall gälla i fråga om rättsförhållanden, som tillkommit före nya balkens ikraftträdande. För dem skall i stället äldre lag gälla. Utredningen har utgått från att motsvarande bestämmelser kommer att inflyta i den blivande promulgationslagen och att den kommer att avse även 7 kap. 7 § Nya JB.

Enligt hittills gällande rätt har förlängning på grund av bestämmelsen (i 2 § AL) om tyst förlängning ansetts innebära tillkomsten av ett nytt avtal. Detsamma torde gälla om en social arrendator kvarsitter på grund av bestämmelserna om optionsrätt. För nya avtal inträder här enligt föreliggande jordabalksförslag en precisering, som i vissa lägen leder till en annan bedömning; jfr s. 310 vid not 29. (Observeras bör i sammanhanget att tyst förlängning i utredningens förslag ersätts med automatisk förlängning.)

Exempel. Det antages att NyaJB träder i kraft den 1 januari 1972. En arrendator har

tillträtt ett socialt arrende den 14 mars 1963. På grund av båda parternas passivitet får arrendatorn ett nytt arrende för tiden den 14 mars 1968 – den 14 mars 1973. För den sistnämnda upplåtelseperioden kommer otvivelaktigt den äldre lagen att gälla. Förhåller sig parterna passiva även inför utgången av den andra arrendeperioden, erhåller arrendatorn rätt till en ny femårsperiod för tiden den 14 mars 1973 – den 14 mars 1978. Denna rätt grundar sig på optionsrättsreglerna i den äldre lagen, men den upplåtelse som tar sin faktiska början den 14 mars 1973 kommer i övrigt att hemfalla under bestämmelsen i den nya lagen. Detta beror på att ny arrendeperiod (på grund av optionsrätt) enligt gamla lagen räknas som nytt avtal och att den motsatta principen (i 7 kap. 7 § NyaJB) förutsatts inte komma att få tillbakaverkande kraft.

Det arrenderättsliga förhållande som tar sin *faktiska* början den 14 mars 1973 får då anses som *rättsligen* tillkommet den 14 mars 1972, vilket var den sista dag som meddelande om optionsrättens brytande kunde göras.⁴

En konsekvens av det sagda blir att den nya lagen blir tillämplig på arrendeförhållanden som rättsligen tillkommit efter den dag nya lagen träder i kraft, oavsett om en tidigare existerande upplåtelse förlängs eller förnyas med stöd av gamla lagens tysta förlängning eller optionsrätt eller nya lagens automatiska förlängning eller optionsrätt. Eftersom bestämmelserna härom är de från praktisk synpunkt betydelsefullaste fallen och den vanligaste avtalstiden är fem år, innebär detta att inom en övergångstid på omkring fem år flertalet arrendeeftersättningar sannolikt kommer att vara överförda till nya lagens ordning.

Motivering till de särskilda paragraferna

A §

Eftersom utredningen arbetat under förutsättning att den nya arrendelagstiftningen

⁴ 52, 53 §§ AL. Jfr NJA 1956 s. 298.

skall ingå i den nya jordabalken och träda i kraft samtidigt med denna, föreslås ingen särskild promulgationslag för de nya arrendebestämmelserna. Utredningen har i stället utgått ifrån att övergångsbestämmelser kommer att intas i den promulgationslag till NyaJB, som f. n. förbereds inom justitie-departementet.

Utredningen har lämnat förslag till lagtext i sådana delar som omedelbart berör NyaJB:s arrendebestämmelser. Lagtexten ansluter sig i fråga om dispositionen till jordabalksutredningens förslag i ämnet (SOU 1963: 55 s. 134). Utredningen har därför inte givit bestämmelserna sedvanlig numring utan räknar med att de i stället kommer att inplaceras i den blivande promulgationslagen. A § motsvarar 1 § i 1963 års förslag.

B §

motsvarar arrenderättsliga delar av 2 § i 1963 års förslag. Utredningens förslag att upphäva lagen 12/4 1946 saknar motsvarighet i 1963 års förslag. I båda förslagen finns bestämmelsen att lagen om arrendators förköpsrätt skall avskaffas. I 1963 års förslag motsvaras dock denna av bestämmelsen i 5 kap. NyaJB, medan utredningens förslag innebär att förköpsrätten i sin helhet avskaffas.

C §

motsvarar 10 § i 1963 års förslag. Tilllägg har dock gjorts genom hänvisning till 1963 års fideikommissavvecklingslag.

D §

innebär att den särskilda rätt till *skogsfång och mulbete*, som f. n. enligt 64 § arrendelagen föreligger för sociala arrendatorer i norra Sverige, flyttas från själva arrendelagen till övergångsbestämmelserna. Det föreslås att bestämmelsen i framtiden under en övergångstid av tio år skall gälla sådana arrenden i norra Sverige som, om äldre lag varit tillämplig, skulle ha varit att anse som sociala arrenden.

Den nya bestämmelsen synes böra placeras närmast efter 10 § i 1963 års förslag till promulgationslag.

64 § arrendelagen kan sägas vara den sista kvarstående resten av den år 1909 införda särskilda norrländska arrendelagstiftningen. Paragrafen tillerkänner sociala arrendatorer i Norrland och angränsande delar av Svealand rätt att *utanför arrendestället* men inom den fastighet, varav denna kan utgöra del, få sitt behov av husbehovsvirke och bete tillgodosett. Paragrafen är tvingande. Har jordägaren skövlat skogen så att inte ens något husbehovsvirke där finns att ta, är jordägaren skyldig att på annat sätt tillhandahålla vad som fattas. Den sistnämnda regeln har ingen motsvarighet i fråga om betesrätten. Beträffande omfattningen av arrendators rätt i övrigt hänvisas till lagtexten, som tidigare återgivits.

Arrendelagens bestämmelser om rätt till skogsfång och bete för sociala arrendatorer i norra Sverige återspeglar ett i stort sett föräldrat ekonomiskt system. Numera ställs betydligt större krav än i seklets början på att skogsbruket skall bedrivas rationellt och effektivt. Med ett sådant skogsbruk låter det sig endast med svårighet förena att tillåta särskilda uttag för husbehov eller skogsbete. Den tekniska och ekonomiska utvecklingen har också fört med sig att rättigheterna i fråga för de kvarvarande arrendatorerna har förhållandevis mindre betydelse än förr. Genom utredningens förslag i övrigt kommer den utveckling att bekräftas, som i praktiken i stort sett redan ägt rum, och som innebär att många av de arrendeupplåtelser det här är fråga om, överförs från arrendelagen till hyreslagen. Nyttjanderättshavaren är vanligen anställd i jordägarens tjänst, ofta som skogsarbetare. Det ligger då och säkerligen även eljest lika mycket i jordägarens som nyttjanderättshavarens intresse att denne under upplåtelseiden inte skall lida brist på de nyttigheter som paragrafen avser att tillförsäkra honom.

Frågan om den fortsatta existensen av 64 § arrendelagen har aktualiserats genom utredningens förslag att sammansmälta sociala och vanliga arrendebestämmelser. Valet har stått mellan att utvidga 64 § till alla gårdsarrenden i norra Sverige eller att

upphäva paragrafen.

För att få ett underlag för om den i 64 § arrendelagen berörda rätten till skogsbete alltjämt hade någon uppgift att fylla, tillställde utredningen under år 1963 lantbruksnämnder, hushållningssällskap och RLF-förbund i de delar av riket som berörs av 64 § följande frågor (utredningens frågeformulär nr 5).

1. Begagnar de sociala arrendatorerna alltjämt sådant skogsbete varom talas i 64 § andra stycket arrendelagen?

2. Om så är fallet, är förhållandet vanligt eller förekommer det endast i begränsad utsträckning?

3. Om frågan nr 1 besvaras jakande: Är den ifrågavarande betesrätten för berörda arrendatorer av nämnvärd ekonomisk betydelse?

4. Är skogsbete alltjämt i överensstämmelse med »ortens sed»?

Observera att betesrätten enligt lagen gäller endast hästar och nötkreatur och således icke exempelvis får eller getter.

Svar inkom från samtliga tillfrågade lantbruksnämnder och hushållningssällskap ävensom från nio RLF-förbund. Det sammanlagda antalet svar var 24. (Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Västernorrlands län avgav gemensamt svar.) I flera fall hade de tillfrågade inhämtat upplysningar från vederbörande lokala organ.

På fråga nr 1 svarade de flesta att rätten till skogsbete alltjämt utnyttjades men att det endast skedde i enstaka fall eller på gårdar som var avsides belägna. 17 av de 24 svaren hade denna innebörd. Härtill kommer ett svar som uppger att rätten överhuvudtaget inte utövas. De svarande var vidare så gott som eniga om att det numera inte är vanligt att rätten till skogsbete utnyttjas. *Jämtlands länsförbund av RLF* uppgav dock att skogsbete var vanligt i länets mellan- och fjällbygder. *Södra Lappmarkens ortsförbund av RLF* meddelade att skogsbete alltjämt kunde betecknas som vanligt men att det minskade år för år. *Hushållningssällskapet i Norrbottens län* uppgav att skogsbete alltjämt förekom i inlandet.

I ett flertal svar uppgavs att även om skogsbete alltjämt förekom i mindre omfatt-

ning, det likväl var en företeelse som i samband med nedläggningen av mindre brukningsenheter befann sig i avtagande.

Frågan om skogsbetet hade nämnvärd ekonomisk betydelse besvarades av flertalet med nej eller i stort sett med nej. Endast de tre *RLF-förbunden i Medelpad, Södra Lappmarken och Norrbotten* besvarade frågan med ja.

På frågan om skogsbete alltjämt stod i överensstämmelse med »ortens sed» svarade flertalet nej eller i stort sett nej. I enstaka, i regel mera avsides belägna bygder förekom det sålunda alltjämt i viss utsträckning. Det hade då inte sällan samband med alltjämt förekommande fåbodrift.

En synpunkt som ofta återkom var att man exv. ännu under 1930-talet inte ansåg sig ha råd att låta djuren beta på åkerjord. I och med att tillgången på ledig åker som sidoarrende ökat, hade inställningen ändrats. Därmed hade också behovet av skogsbete minskat.

Örebro länsförbund av RLF framhöll att det ibland kunde ligga i jordägarens intresse med kreatursbete på skogsmark. Så kunde vara fallet efter trakthyggen, där den efterföljande sådden eller planteringen blev bättre, om marken avbetades. Plantorna blev inte överväxta och hindrades ej i sin utveckling.

Den utveckling som ägt rum i berörda bygder sedan svaren lämnades talar för att 64 § arrendelagen ytterligare förlorat i betydelse. Utredningen anser att både bestämmelsen om husbehovsvirke och skogsbete för vissa arrendatorer i norra Sverige, när det gäller nya upplåtelse, i stort sett får anses föråldrade. Bestämmelserna äger numera mycket begränsad tillämpning och är i fall där de tillämpas i allmänhet av ringa betydelse för arrendatorerna. Samtidigt med denna utveckling har betydelsen av rationellt bedrivit skogsbruk ökat. I de fall där utövandet av rätten till skogsfång och mulbete kan ske utan egentligt besvär eller intrång för jordägaren, har utredningen grundad anledning att tro att jordägarna även

i fortsättningen kommer att låta arrendatorerna få utöva denna eller annan rätt med motsvarande syfte. Detta ligger f. ö. ofta i jordägarens eget intresse.

Med hänsyn till det sagda kan det inför den förestående sammanslagningen av de sociala och vanliga arrendekategorierna enligt utredningens mening inte ifrågakomma att utvidga 64 §. Det bör i stället vara möjligt att i en ny arrendelag utelämna den särskilda rätten till skogsfång och bete utanför arrendestället.

Visserligen är det ej uteslutet att rätten till skogsfång och bete i vissa trakter och för ett begränsat antal arrendatorer ännu under ett övergångsskede kan vara av betydelse. Med tanke på de stora förändringar som är på gång i dessa bygder torde det dock vara fråga om ett övergående behov, och det kan med stor sannolikhet antagas att gällande lagregler i frågan i varje fall efter ytterligare en tioårsperiod inte har något egentligt behov att fylla.¹

Utredningen föreslår därför att med upphävandet av 64 § arrendelagen får anstå under en tid av tio år. Detta innebär att den särskilda skogsfångs- och betesrätten utanför arrendestället även vid avtal som tillkommer efter nya lagens ikraftträdande kan utnyttjas av arrendatorer i norra Sverige i de fall där arrendet, om den gamla lagen gällt, hade varit att anse som socialt arrende. Den särskilda rätten kommer således, om inte dispens lämnas, att gälla – förutom för äldre avtal – även för sådana avtal som ingås under en tid av tio år från NyaJB:s ikraftträdande.

E §

motsvarar utan saklig ändring 29 § i 1963 års förslag. En motsvarande bestämmelse finns även i övergångsbestämmelserna till 1968 års ändringar i arrendelagen (mom. 4).

F §

motsvarar utan saklig ändring 32 § första stycket 1963 års förslag. Andra stycket i sistnämnda stadgande blir överflödigt om arrendelagsutredningens förslag antas.

G §

som saknar motsvarighet i 1963 års förslag torde bära placeras i promulgationslagen närmast efter föregående paragraf. Motivering till bestämmelsen har lämnats i den allmänna inledningen ovan. Förebild till bestämmelsen utgör tredje och fjärde styckena av övergångsbestämmelserna till 1943 års ändringar av arrendelagen.

¹ Jfr den i TLU 1959 nr 11 s. 14 i ett likartat ämne förda diskussion, vilken föregick utfärdandet av lagen den 4 december 1959 om förlängning av tiden för vissa skogsfångs- och mulbetesservitut i Norrland.

Bakgrunden

Åkerjorden i Sverige brukas i dag till ca 31 procent av arrendatorer. För tio år sedan var motsvarande procenttal ca 27. De egentliga arrendegårdarnas antal är något mer än 30 000. De utgör emellertid inte mer än ca 17 procent av det totala antalet brukningsenheter. Den stora skillnaden mellan procentalen (31 resp. 17) förklaras av *dels* att arrendegårdarnas genomsnittsareal är nästan dubbelt så stor som andra gårdars (25,8 resp. 14,5 hektar), *dels* att en betydande del – ca en tredjedel – av arrendejorden innehas av självägande brukare såsom förstärkning av den egna arealen, s. k. sidoarrenden. Antalet sådana arrenden är numera större än antalet gårdsarrenden.

Av de egentliga arrendegårdarna ägs något mer än 20 procent av kronan, kyrkan, kommuner och andra publika jordägare. Omkring 40 procent är sociala arrenden under enskilda ägare, inklusive bolag och fideikommiss.

Trots att antalet arrendegårdar oavlåttligt minskar, en minskning som f. ö. går snabbare än minskningen av antalet självägda gårdar, spelar arrendet som upplåtelseform en växande roll i dagens svenska jordbruk. Vid genomförandet av storleksrationaliseringen intar arrendet en nyckelställning. Arrendeupplåtelseernas omfattning

och betydelse såväl från allmän synpunkt som för den enskilde brukarens ekonomiska existens kan – tillsammans med andra omständigheter – åberopas som skäl för att alltjämt ha en arrendelag.

I 1967 års riksdagsbeslut om den framtida jordbrukspolitiken var inställningen positiv till arrendet som företagsform och rationaliseringsinstrument. Jordbruksutredningen, som förberett beslutet, framhöll sålunda att det var angeläget att, samtidigt som arrendatorerna gavs tillräcklig trygghet i besittningen, man fick ett ökat utbud av arrenderad mark. Lagen borde få ett sådant innehåll att den inte verkade återhållande på jordägarnas intresse för att upplåta mark på arrende. På denna punkt förekom inga meningsmotsättningar inom jordbruksutredningen.

Arrendelagsutredningen ansluter sig till dessa principiella synpunkter. Utredningen avvisar således bl. a. den i vissa sammanhang framförda tanken på att genom en vidgad lösningsrätt för arrendatorerna ge dessa möjlighet att bli ägare till den arrenderade jorden. I stället bör man inom den nuvarande arrendelagens allmänna ram och med utgångspunkt från dagens syn på jordbruket söka avväga jordägares och arrendatorers rättigheter och skyldigheter på det sätt som framstår mest ändamålsenligt. Liksom hittills bör därvid även allmänna intressen beaktas.

Enhetligare lagstiftning

En arrendelagstiftning har funnits i Sverige sedan urminnes tid. De ändringar som tid efter annan skett har alltid gjorts under stort hänsynstagande till äldre rätt, även om vid olika reformer betydelsefulla nyheter också tillkommit. Den nuvarande arrendelagstiftningen är på flera punkter inte anpassad till dagens behov. Situationer som inte var aktuella vid lagens tillkomst lämnas oreglerade, medan lagen i andra fall lämnar bestämmelser för fall, som i dag inte alls eller endast sällan inträffar.

Karakteristiskt för den nuvarande arrendelagstiftningen är den långtgående kategoriklyvningen. Förutom vanliga, sociala och publika arrenden, räknar lagen med åtskilliga undergrupper, var och en med sin särskilda reglering. Som exempel kan nämnas att särskilda författningar utfärdats för sådana grupper som Lunds domkyrkas och universitetens arrenden.

I direktiven har understrukits önskemålet att åstadkomma en mera enhetlig arrendelagstiftning. Att söka förverkliga denna tanke har varit en av huvudfrågorna under utredningsarbetet. Utgångspunkten har därvid varit *å ena sidan* att i ökad utsträckning slå vakt om arrendatorns trygghet i besittningen av vad som utgör underlaget för hans hem och näring och *å andra sidan* att medge parterna större avtalsfrihet beträffande den rent ekonomiska delen av uppgårelsen. Den sistnämnda delen av översynen blir särskilt märkbar för de hittillsvarande sociala arrendena liksom för de publika.

Utredningens förslag innebär att bestämmelser av civilrättsligt innehåll samlas till en enda författning («arrendelagen») och att förvaltningsinstruktioner och andra bestämmelser av administrativ karaktär antingen upphävs eller omarbetas till anslutning med den allmänna lagens principer. Bestämmelserna i den nya lagen görs enhetligare. I stället för en uppdelning av arrenden efter en schematisk arealgräns (högst 50 hektar odlad jord), vilket hittills gällt för de sociala arrendena, föreslås skil-

da bestämmelser för gårdsarrenden och sidoarrenden såvitt angår arrendatorns besittningsskydd.

Föreligger en kombination av arbetsavtal samt upplåtelse av bostad och jord, bör hela upplåtelsen rubriceras som hyra, om bostadsupplåtelsen framstår som den betydelsefullaste delen i upplåtelseavtalet.

Besittningsskydd vid gårdsarrenden och sidoarrenden

Enligt förslaget skall besittningsskydd i form av *optionsrätt* till förlängning av arrendetiden tillkomma alla gårdsarrenden oavsett areal och ägare. Med gårdsarrende förstås ett jordbruksarrende där arrendatorn har sin bostad (10 kap. 1 §). För dessa arrenden skall gälla en minsta arrendetid av fem år. Optionsrätten i förslaget avviker i fråga om den tekniska utformningen inte mycket från den optionsrätt som hittills gällt för flertalet sociala arrendatorer. Liksom hittills skall sålunda optionsrätten kunna brytas av jordägaren i vissa i lagen uppräknade situationer (10 kap. 5 §). I de fall där det hittills räckt med ett naket påstående från jordägarens sida att han själv ämnar övertaga jordbruket på arrendegården, ökar dock kravet på utredning.

En enhetlig tidsfrist (ett år) föreslås för den som vill bryta optionsrätten eller få till stånd ändring av villkoren för ett förlängt gårdsarrende.

Tvist om villkoren för ett förlängt gårdsarrende skall avgöras av arrendenämnden som första och sista instans. Övriga tvister, exv. om optionsrätt, avgörs i vanlig rättegång. Föreligger samtidigt tvist om villkor och optionsrätt avgörs i regel hela saken i rättegång.

Vid *publika* gårdsarrenden skall lagens och inte de olika specialförfattningarnas optionsrättsregler gälla. Beträffande kommunala arrenden, se vidare nedan.

På samma sätt som arrendenämnden f. n. kan lämna *dispens* från tvingande bestämmelser inom området för de sociala arrendebestämmelserna skall enligt förslaget så kunna ske med bestämmelserna om gårdsarrende.

Lagen om arrendators *förköpsrätt* föreslås bli upphävd.

För andra jordbruksarrenden än gårdsarrenden, främst sidoarrenden, ordnas besittningsskyddet på det sättet att den hittillsvarande tysta förlängningen ersätts av rätt till *automatisk förlängning*, om uppsägning ej sker senast åtta månader före arrendetidens slut (8 kap. 2 §). I dessa fall krävs inget skäl för uppsägningen.

Den snabba tätortsexpansionen medför inte sällan att arrendatorer, som suttit länge på sina gårdar eller haft grundad anledning att räkna med en lång besittningstid, måste flytta i förtid och därigenom vållas förluster. Om avflyttningen sker under löpande arrendeperiod kan arrendatorn påräkna ersättning för förlusten enligt expropriationsrättsliga regler. Men sker flyttningen vid utgången av en arrendeperiod, eventuellt efter uppsägning där sådan är föreskriven, har arrendatorn ingen rätt till ersättning. Enligt förslaget skall en arrendator, som drabbas av urbaniseringen, även i detta läge ha rätt till en viss ersättning, kallad *flyttningersättning* (10 kap. 12 §). Denna bestäms efter en schematisk beräkningsgrund. Utan särskild utredning om förlusten skall arrendatorn äga rätt till ersättning med ett belopp som är lika stort som ett års arrende. Är hans verkliga förlust större kan han få även den ersatt, dock maximeras ersättningen till tre års arrende. Rätten till flyttningersättning kan också betraktas som en ersättning i vissa lägen för förlust av optionsrätt. Den har i enlighet därmed förbehållits gårdsarrendatorer.

Uppsägningskyddet

Flertalet av arrendelagens bestämmelser föreslås bli tillämpliga för alla slag av jordbruksarrenden. En sammansmältning har skett av »sociala», »publika» och »vanliga» bestämmelser. Nyheterna därutöver är få.

I fråga om uppsägningskyddet har hittills vid alla slag av jordbruksarrenden gällt att avtal om andra uppsägningsgrunder än

de lagen själv anger inte är giltigt. Detta har bl. a. medfört att jordägaren inte kunnat förbehålla sig att få återtaga ens en mindre byggnadstomt under arrendetiden. Enligt förslaget skall förbehåll därom vara giltigt om det godkänts av arrendenämnden (8 kap. 3 §).

Det senast sagda innebär att *arrendenämnderna* kommer att få vissa, begränsade befogenheter även inom kategorin jordbruksarrende i allmänhet (se 8 kap. 2, 3, 11 och 14 §§). Hittills har deras verksamhet varit begränsad till sociala jordbruksarrenden (och fiskearrenden).

Arrendeavgiften. Index

Arrendeavgiftens storlek skall anges i avtalet. Dock skall det vara giltigt att bestämma arrendet efter index, om avtalet anger ett »tak», som avgälden inte får överstiga under arrendetiden (8 kap. 6 §).

Genom att i ökad utsträckning medge indexreglering hoppas utredningen att parterna skall bli mera benägna än hittills att ingå avtal för längre tid än de nu vanliga femårsperioderna. Vid publika arrenden har de tioåriga arrendeperioderna hittills dominerat. Det är med tanke bl. a. på dem angeläget att möjlighet till indexavtal finns.

Utredningen tar inte ställning till frågan, om index bör användas eller inte eller vilken indexserie som i förekommande fall bör användas. Betänkandet innehåller dock upplysningar och synpunkter på olika typer av index. Inflationens inverkan på tillträdes bristbelopp och parternas slutavräkning behandlas nedan i samband med synen.

Aligger det arrendatorn att leverera varor till jordägaren, skall arrendatorn vara berättigad att få ersättningen därför beräknad enligt gängse pris i orten. En motsvarande regel har hittills endast gällt för det fall att arrendatorn varit arbetskyldig gentemot jordägaren (9 kap. 2 §).

Vid vissa sociala och publika arrenden gäller f. n. att arrendatorn har rätt till nedläggning i arrendet vid allmän svårare *miss-*

växt. Sådan rätt föreligger exv. för skogsbolagens sociala arrenden och upplåtelser som sorterar under ecklesiastika boställsordningen. Missväxtparagrafen i sin nuvarande utformning passar inte för dagens brukningsförhållanden. Utredningen föreslår att paragrafen upphävs. Skulle allmän missväxt inträffa och det allmänna skördeskadeskyddet visa sig otillräckligt, torde andra och mera generella åtgärder bli ofrånkomliga.

Sublokation och substitution

Ingår i arrendet byggnader, som arrendatorn inte själv behöver, skall han vara oförhindrad att hyra ut dem, förutsatt att jordägaren inte vållas någon olägenhet (8 kap. 7 §). Bestämmelsen är dispositiv, dvs. den kan upphävas genom bestämmelse i kontraktet.

Ett åtagande att bruka annans jord får anses vara en *personlig* förpliktelse. Det kan därför inte medges att arrendatorn annat än i undantagsfall får sätta annan i sitt ställe (substitution). Undantag föreligger vid långtidsarrende (10 år eller mer). Då får arrendatorn efter föregånget hembud till jordägaren av arrenderätten sätta annan i sitt ställe, om denne är godtagbar som ny arrendator (8 kap. 8 § st. 2). Oberoende av arrendetiden gäller detsamma om arrendatorn avlider under arrendetiden (8 kap. 9 § st. 1). Förslagets bestämmelser härom är dispositiva. Detsamma gäller om en ny bestämmelse, som tillerkänner dödsboet efter en avliden arrendator rätt att uppsäga avtalet. Eljest är huvudregeln liksom hittills att dödsfallet inte inverkar på avtalets bestånd. Regeln är tvingande – till arrendatorns förmån – vid gårdsarrenden, eljest inte (8 kap. 9 § st. 1, 10 kap. 4 § st.2).

Är en livstidsarrendator gift och avlider, inträder den efterlevande maken i den avlidnes rätt. Bestämmelsen föreslås bli tvingande i de fall arrendatorn bor på arrendestället. (Bestämmelserna om gårdsarrende gäller enligt förslaget inte vid livstidsarrende.)

Underhålls- och byggnadsskyldighet

De från praktisk synpunkt betydelsefulla frågorna om underhåll, byggnadsskyldighet och syn ordnas i förslaget enhetligt för alla slag av jordbruksarrenden.

Hittills har gällt vid *sociala arrenden* att arrendatorn svarar för vård och mindre reparationer på byggnaderna, medan jordägaren haft att svara för större reparationer och för byggnadsskyldigheten i övrigt. Vid *vanliga arrenden* har arrendatorn haft underhållsskyldigheten, medan frågan om byggnadsskyldigheten lämnats öppen. Den sistnämnda ordningen har gällt också vid sociala arrenden beträffande de delar av arrendestället som ej utgjorts av nödiga byggnader, exv. täckdikningar. Ytterligare varianter påträffas i de *publika* författningarna.

Konsekvenserna av detta system har inte sällan varit orimliga. Där jordägaren har byggnadsskyldigheten är denna i regel ovillkorlig, vilket betyder att jordägaren är skyldig att bygga även i sådana fall där brukningsenheten är för liten för att kunna förrenta byggnadskostnaden eller där det framstår som sannolikt att arrendestället inom kort kommer att försvinna som självständig brukningsenhet. I de fall åter där ingen av parterna har byggnadsskyldighet men arrendatorn har att svara för försämringen under arrendetiden, har resultatet inte sällan blivit att arrendatorn med husrötelopp kommit att få betala inte bara för eftersatt underhåll utan också nybyggnadskostnaden eller en väsentlig del av den. Samtidigt har jordägarna i många fall varit ointresserade av att förnya byggnadsbeståndet. Härtill har medverkat *dels* att lagen främjat byggnadsinvesteringar endast på de mindre ställena, där lönsamheten för båda parter varit sämst, *dels* gällande beskattningsregler.

Huvudprincipen i förslaget är att arrendatorn skall svara för underhållet, medan jordägaren skall svara för byggnadsskyldigheten (8 kap. 10, 14–16 §§). Arrendatorns ansvar blir därmed lika för arrendestället i dess helhet. Samma underhållsprin-

ciper skall alltså gälla för jord, hus och andra delar av den fasta egendom, varav arrendestället består.

Arrendatorn skall svara för vården och det löpande underhållet; det kommer alltså inte i något fall att begränsa sig till »mindre reparationer». Å andra sidan kommer hans ansvar inte heller att omfatta mera än nu sagts. Oavsett om jordägarens byggnadsskyldighet (varom mera nedan) kommer att aktualiseras eller ej, skall arrendatorn sålunda inte behöva svara för sådana brister, vilkas avhjälpande normalt sker genom om- eller nybyggnad. Detta kommer särskilt att få betydelse för arrendatorns ansvar för täckdikningar liksom i de fall där arrendestället redan vid tillträdet har dåliga hus. Att arrendatorn har att svara för skador till vilka han är direkt vållande följer av allmänna regler.

Försämrans arrendestället – inom arrendatorns ansvarsområde – blir arrendatorn ersättningskyldig därför. Förbättrar han arrendestället genom att *avhjälpa tillträdesbrister*, blir i stället jordägaren ersättningskyldig till arrendatorn. Bestämmelserna härom preciseras. Den senare regeln, som funnits sedan gammalt, görs tvingande i de fall arrendatorn har underhållsskyldighet (8 kap. 10 § st. 1 och 4). – Gör arrendatorn andra, s. k. *fristående förbättringar*, regleras fallet av speciella regler (17, 18 §§).

Frågan om byggnadsskyldigheten på arrendegårdar har länge varit föremål för livlig diskussion och har tidigare lösts på olika sätt i skilda författningar. Förslaget upptar en regel om att jordägaren är skyldig att bygga nytt eller bygga om i de fall arrendatorn inte varit vållande till byggnadsbehovet. Bestämmelsen härom skall vara tvingande men gäller å andra sidan överhuvudtaget inte, om arrendatorn ej har underhållsskyldighet.

I de fall där lagen hittills stadgat byggnadsskyldighet för jordägaren har denna vanligen inte ställts i något samband med brukningsenhetens framtid. Enligt förslaget skall jordägarens byggnadsskyldighet aktualiseras endast i de fall då detta är företags-

ekonomiskt försvarligt. Jordägaren skall inte i något fall tvingas investera i projekt där övervägande skäl talar för att det på lång sikt skulle bli förlustbringande. Hän-syn skall därvid tas till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten. Det är sålunda i och för sig inte uteslutet att hus och anläggningar på en liten gård med stöd av dessa bestämmelser kommer att rustas upp, men är det fråga om en gård som på sikt sett inte kommer att bestå som självständig brukningsenhet, skall jordägaren inte behöva återuppföra eller förnya byggnaderna.

Kan parterna inte enas om vad som är företagsekonomiskt försvarligt när det gäller jordägarens byggnadsskyldighet, skall frågan avgöras av lantbruksnämnden. Oavsett om nämnden beslutar att en viss byggnad eller anläggning skall återuppföras eller ej, innebär de nya bestämmelserna att arrendatorn vid avräkningen med jordägaren inte skall belastas med byggnadskostnaden, vilket hittills inte sällan skett. Utredningen har också räknat med att de nya bestämmelserna skall främja frivilliga och rättvisa överenskommelser både i samband med byggnadsarbeten och avräkningar. Behovet av mera ändamålsenliga beskattningsregler i samband med byggnadsinvesteringar understrykes.

Jordägarens byggnadsskyldighet enligt förslaget kan i och för sig aktualiseras när som helst under arrendetiden. Det ligger emellertid i sakens natur att en arrendator, som tagit ett nytt arrende med full vetskap om byggnadernas skick har små utsikter att redan i samband med tillträdet framtvunga ett beslut om byggande. Inte heller är ett sådant beslut i allmänhet att påräkna vid en tidpunkt då arrendatorns avflyttning är nära förestående och han sålunda inte får någon egentlig nytta av de nya husen.

Det sagda innebär att den nya lagen inte uppställer något bestämt krav på husens eller arrendeställets skick vid arrendatorns tillträde. Ett undantag skall dock gälla för *bostäder* som skall användas för arrendatorn eller hans anställda. Sådana bostäder skall

jordägaren alltid avlämna i skick som minst motsvarar hälsovårdsstadgans krav (8 kap. 14 §). Bestämmelsen är tvingande, men arrendenämnden kan lämna dispens.

Frågan om bostädernas skick skall upp-
tas vid tillträdessynen.

Syn och avräkning

Om inte förr aktualiseras det ekonomiska ansvaret enligt lagen och kontraktet normalt när upplåtelsen är slut och arrendatorn skall flytta. Underlag för den avräkning som då brukar ske är tillträdessynen och avträdessynen. Huvuddragen i denna ordning bibehålls i förslaget.

Om det förflyter lång tid mellan synerna blir jämförelsen mellan dem ofta ej rättvisande. Flera orsaker, främst inflationen, medför ett behov av att vid långvariga besittningsförhållanden företa syn med regelbundet återkommande mellanrum. Enligt förslaget kan en syn, som redan vid tillträdet – eller början av en ny arrendeperiod med ändrade villkor – är äldre än nio år, inte läggas till grund för en framtida avräkning. Om arrendeperioden är fem eller tio år skall därför enligt förslaget syn hållas vart tionde år. Är arrendeperioderna exv. sex år, kommer syn att hållas vart tolfte år (8 kap. 10 § st. 3 och 4). Denna ordning praktiseras redan nu i betydande utsträckning.

Mellansyn utan avräkning är emellertid av ringa värde. Det föreslås därför att parterna – i princip vart tionde år – gör »rent bord» sig emellan beträffande det s. k. syneansvaret, omfattande vanhävd, husröta samt andra försämringar och förbättringar (8 kap. 10 § st. 2 och 40 §).

I övrigt bibehåller synen i förslaget i huvudsak sin hittillsvarande ställning. Parterna har således möjlighet att avtala att bevisning om arrendeställets skick skall ske på annat sätt än genom syn. Men om syn hålls och lämnas oklandrad får den sedan inte motbevisas med annan utredning. På denna punkt gör förslaget inte annan ändring än att part, som haft *laga förfall*, får möjlighet att även efter klandertiden föra

talans mot synen (8 kap. 13 § st. 1).

Behöriga att företaga syn har hittills varit nämndemän, skiftesgodemän och ägodelningsnämndemän. Av dessa är emellertid många inte kompetenta för uppgiften, samtidigt som det utanför nämndemännens krets finns åtskilliga för uppgiften lämpade personer. Det föreslås därför att *länsstyrelsen auktoriserar* ett lämpligt antal synemän bland vilka parterna liksom hittills kan utse dem som skall företaga synen. Åtgärder för utbildning av synemän föreslås.

Tiden för hållande av »årsyn» förkortades år 1943 från sex till tre månader efter fardagen. Förekomsten av ogräs (exv. flyghavre) och andra särskilda omständigheter gör emellertid att tiden ibland är otillräcklig. Arrendenämnden skall därför enligt förslaget kunna lämna dispens i fråga om tiden (8 kap. 11 § st. 4).

Ytterligare några jämkningar och kompletteringar föreslås i fråga om syneförfarandet.

Syneinstrumentet skall göras mera utförligt än vad som nu vanligen sker. Handlingen skall delges parterna inom två månader efter det synen avslutats (8 kap. 12 § st. 4). Bestämmelserna om synekostnad preciseras (8 kap. 12 § st. 5).

En syn kan efter *klander* rättas av domstol. Efter förebild av rättegångsbalkens anslutningsvad införs möjlighet till anslutningsklander. Det innebär att en part som underlåtit att klandra under klandertiden (tre månader) får göra det under en frist av två veckor därefter, om andra parten klandrat i rätt tid (8 kap. 13 § st. 2). I rättegång om syneklander får domstolen befogenhet att återförvisa synen till synemännen för ny behandling.

Fristående förbättringar

Om en arrendator utför förbättringar, som inte är att hänföra till avhjälpande av tillträdesbrister, finns i en del fall möjlighet för honom att få ersättning därför av jordägaren. Reglerna är olika för skilda objekt men också för olika typer av arrenden.

Ersättningsrätten är vid sociala arrenden tvingande beträffande vissa objekt. Olikheterna är, i varje fall numera, i regel inte rationella. Systemet är svåröverskådligt och besvärligt att tillämpa. Betydande förenklningar föreslås.

Utredningens förslag skiljer på två slag av fristående, ersättningsgrundande förbättringar: *täckdikningar* och andra för jordbruket nyttiga *anläggningar* (8 kap. 17 §).

Täckdikningen skall ha utförts efter plan som godkänts av lantbruksnämnden. Det räcker därvid inte att planen från rent teknisk synpunkt är godtagbar. Även frågan om täckdikningen från företagsekonomiska synpunkter är motiverad skall beaktas på samma sätt som sker då frågan om jordägarens byggnadsskyldighet underställs nämnden. Godkänns planen och verkställs arbetet får arrendatorn rätt till viss ersättning vid nästkommande avräkning. Utredningen har förutsatt att bestämmelserna vid tillämpningen skall kunna samordnas med lantbruksnämndernas verksamhet för ställande av lånegaranti.

I fråga om rätt till ersättning för andra nyttiga anläggningar blir formaliteterna enklare. Någon förhandsprövning av lantbruksnämnd eller annan krävs ej. Frågan om rätt till ersättning föreligger avgörs vid avräkningssynen. Rätten omfattar inte byggnader. Utredningen har utgått från att det i allmänhet skall bli fråga om mindre omfattande investeringar.

Gemensamt för alla slag av fristående förbättringar gäller att bestämmelserna genomgående gjorts dispositiva.

Arrendelagens hittillsvarande 18 § har väsentligt förenklats. De särskilda bestämmelserna om rätt till ersättning för elektrifiering återfinns ej i förslaget. Rätten därtill kan, om förutsättningarna i övrigt föreligger, komma att omfattas av den allmänna bestämmelsen i 8 kap. 17 § andra stycket NyaJB om ersättning för nyttig anläggning. Från 18 § har även avlägsnats den särskilda regeln om ersättningens bestämmelse genom skiljemän. En särbestäm-

melse av detta slag är knappast praktiskt påkallad.

Själva huvudprincipen om att s. k. *överloppshus*, fruktträd och annat, som arrendatorn låtit uppföra eller plantera, inte vid arrendets slut får föras bort utan att jordägaren först fått erbjudande att lösa kvarstår emellertid i 18 §. – En nyhet i förslaget är att även *lösören*, som arrendatorn kvarlämnat vid avflyttningen, efter tre månader övergår i jordägarens ägo.

Gödsel och stråfoder

Förbudet för arrendatorn att bortföra stråfoder har ansetts vara otidsenligt och föreslås bli upphävt. Förbudet att bortföra gödsel kvarstår. Bestämmelsen har emellertid kompletterats för att inte tillämpningen i samband med sidoarrende skall vålla osäkerhet. Hinder skall sålunda inte möta för arrendatorn att föra gödsel från ladugården på arrendestället A till en sidoarrenderad åker på arrendestället B.

Rätt till skogsfång och fiske

I 20 § första stycket arrendelagen finns bestämmelser som reglerar arrendatorns rätt till *nyodling* och anordnande av betesbruk samt om jordbränning och svedjebruk. Bestämmelserna har såsom överflödiga eller otidsenliga utmönstrats ur lagen.

För sociala arrendatorer i norra Sverige föreligger en rätt att även utanför arrendestället utnyttja jordägarens mark för att skaffa sig husbehovsvirke och skogsbyte (64 § AL). Bestämmelsen anses vara till hinder för ett rationellt skogsbruk och bör därför upphävas. Utredningen föreslår dock att detta får anstå under en övergångstid av tio år, varunder bestämmelsen får behålla sitt hittillsvarande tillämpningsområde (övergångsbestämmelserna D §).

Huvudregeln om arrendators rätt till *fiske* finns inte i arrendelagen utan i fiskerättslagen. Denna utgår ifrån att fiskerätt medföljer upplåtelse av jordbruksarrende. Bestämmelsen i ämnet vållar ingen tveksamhet, om arrendet omfattar en *hel* fastighet.

I övriga fall anges däremot inte om eller i vilken utsträckning arrendatorn får fiska. Förslaget innehåller ett förtydligande av fiskerättslagen (25 §) av den innebörden att arrendatorn skall ha en andel i fastighetens fiskerätt som svarar mot arrendeställets areal. Enas inte parterna får länsstyrelsen bestämma i saken på samma sätt som redan nu sker i fråga om nyttjande av fiske som är gemensamt för flera fastigheter.

Sociala arrendatorer har f. n. en rätt till *husbehovsfiske*, som inte får avtalas bort annat än i särskilda undantagssituationer. I och med att kategorin sociala arrenden försvinner föreslår utredningen att innehavare av gårdsarrenden i norra Sverige (jfr 64 § AL), där fisket alltjämt kan vara av betydelse för arrendatorns försörjning, erhåller motsvarande rätt.

Lantmäteriförrättning

Förslaget överensstämmer i fråga om huvudprincipen med gällande rätt. En nyhet är att en arrenderätt, som besväras en *del* av en fastighet, efter exv. ett laga skifte besväras fastigheten även efter förrättningen (8 kap. 27 §). Skulle laga skiftet få till resultat att det är omöjligt att utöva arrenderätten får arrendatorn rätt till skadestånd (8 kap. 28 §).

De här berörda bestämmelserna har samordnats med den blivande lagen om fastighetsbildning.

Säkerhet

Borgen av privatpersoner är alltjämt den vanligaste formen för en arrendator att ställa säkerhet för fullgörandet av sina förpliktelser mot jordägaren. Förslaget innehåller inga nya bestämmelser om borgen eller annan säkerhet (8 kap. 34 §).

För arrendatorerna blir det allt svårare att prestera borgen. Utredningen anser att privatborgen är otidsenlig för detta ändamål. Ett bättre sätt att lösa säkerhetsfrågan vore att utvidga möjligheten att genom lantbruksnämnderna lämna statlig arrende-garanti. Kostnaden härför kan beräknas bli

mycket måttlig och bör betalas av arrendatorerna enligt självkostnadsprincipen.

Inför de förestående ändringarna i arrendelagen samt i utsöknings- och banklagstiftningen har emellertid från det enskilda bank- och försäkringsväsendets sida visats intresse för att lösa garantifrågan på ett sätt som synes kunna tillgodose både jordägares och arrendatorers berättigade intressen. I avvaktan på resultatet härav föreslår utredningen att några statliga åtgärder tills vidare ej vidtas.

Förverkande

I katalogen över förverkandegrunder har två punkter strukits i förslaget. Det gäller *dels* fallet att arrendatorn underlåter att avskeda en anställd som gjort sig skyldig till åverkan eller olovlig jakt eller fiske, *dels* fallet att arrendatorn gör sig skyldig till förargelseväckande eller störande leverne (36 § st. 1 p. 7 och 8 AL).

Efter förebild av 44 § hyreslagen har i förslaget införts en bestämmelse, som säger att, om arrenderätten förverkats på grund av dröjsmål med betalning av arrendet, arrendatorn likväl inte får skiljas från arrendet, förrän han fått en särskild anmaning att betala och dröjsmålet därefter fortsatt under två veckor (8 kap. 37 § st. 2).

Kommunala arrenden

Lagen den 12 april 1946 med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord föreslås bli upphävd. För kommuners upplåtelse kommer därefter att i princip gälla samma bestämmelser som för andra. Av hänsyn till den kommunala verksamheten är det dock motiverat med några undantag från vad som eljest gäller om gårdsarrende.

Bestämmelserna om gårdsarrende skall således överhuvudtaget inte vara tillämpliga på mark som ägs av kommun och ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan (10 kap. 2 §).

Kommunerna tillerkänns vidare en gynnad ställning vid ansökan om dispens. Dispens skall regelmässigt lämnas om upp-

låtelsen avser mark som ägs av kommun och erfordras för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar (10 kap. 15 §). Det möter inget hinder att sådan dispens får omfatta hela det sammanhängande område runt en expanderande tätort som bedöms vara erforderligt för ändamålet.

Övriga förslag

Utöver de förslag som redovisats i denna sammanfattning föreslår utredningen åtskilliga ändringar i lagstiftningen om jordbruksarrende, lägenhetsarrende, fiskearrende, samäganderätt, bysamfälligheter samt i några administrativa författningar. Ändringarna är i många fall endast av redaktionell art. Vid förslaget utformning har utredningen utgått från att lagstiftningen om jordbruksarrende, lägenhetsarrende och hyra skall ingå som delar (kap. 8–12) i den under förberedelse varande nya jordabalken. Tidpunkten för dennas ikraftträdande är f. n. beräknad till den 1 januari 1972. På ett flertal andra punkter har otidsenliga bestämmelser upphävts eller oklara bestämmelser blivit förtydligade.

Övergångsbestämmelser

Som huvudregel gäller att de nya bestämmelserna blir tillämpliga endast på avtal som tillkommit efter nya lagens ikraftträdande. Härifrån skall dock – utöver vad ovan i detta kapitel är nämnt – gälla vissa undantag.

Bestämmelser av processuell natur, exv. bestämmelserna om förfarandet vid syn, blir omedelbart tillämpliga också på gamla avtal.

De nya bestämmelserna om optionsrätt, som har ett vidsträcktare tillämpningsområde än de gamla, skall ges tillämpning även på vissa gamla avtal, nämligen sådana där vid arrendetidens utgång arrendatorn eller han och före honom hans make eller någon av hans föräldrar innehaft arrendestället under minst tio år.

På grund av att den gällande rätten anser exv. förnyelse genom tyst förlängning eller optionsrätt som ett nytt avtal, har man

anledning att räkna med att flertalet bestående permanenta arrenden efter en övergångstid av ca fem år kommer att vara överförda till den nya lagens ordning.

Arrendemyndigheterna

Under olika avsnitt av betänkandet berörs frågor om myndigheternas medverkan. Det allmänna företräds av – förutom domstolar – länsstyrelse, lantbruksnämnd, arrendenämnd och synemän. I och för sig skulle det kunna gå att samla de olika organens (utom domstolarnas) uppgifter till färre organ. Det naturligaste vore då att koncentrera befogenheterna till lantbruksnämnden. En viss förebild härtill har man i jordstyrets ställning i 1965 års norska arrendelag. Man finge då förutsätta att nämnden i vissa fall, exv. vid bestämmande av villkor för förlängt arrende, fick en sådan sammansättning att yrkesdomare deltog i avgörandet. Det är emellertid troligt att vinsten med att tillskapa en enda arrendemyndighet till stor del skulle bli skenbar. Utredningen har därför i denna del byggt vidare på den rådande ordningen. En viss förenkling och samordning har dock skett.

Reservation av herrar Larsson och Öhrström

Vi delar utredningsmajoritetens uppfattning om *sidoarrendenas* stora betydelse för den pågående storleksrationaliseringen inom jordbruket. Sidoarrendena är i dag avsevärt fler än de egentliga arrendegårdarna.

Enligt uttalande av 1960 års jordbruksutredning och genom den pågående utvecklingen inom jordbruket är det mycket som tyder på att sidoarrendena även i framtiden kommer att vara en vanlig form av arealförstärkning för såväl självägda som arrenderade gårdar. Medan utredningens majoritet inte velat tillerkänna innehavare av sidoarrenden någon optionsrätt, leder enligt vår uppfattning det av utredningen samlade och redovisade materialet i stället till slutsatsen, att även sidoarrenden bör förenas med optionsrätt. Vi vill speciellt framhålla den betydelsefulla gärning ifråga om jordbrukets storleksrationalisering som arrendatorerna av sidoarrenden medverkat till och vilken till sin omfattning är större än den storleksrationalisering som åstadkommits genom statliga åtgärder och som dessutom är helt i överensstämmelse med statsmakternas intentioner. Sådana initiativ bör starkt understödjas.

Vi anser därför att sidoarrendena bör, som ovan nämnts, även erhålla optionsrätt på samma sätt som övriga arrenden.

En bärande tankegång i arrendeförslaget och en av de viktigaste är en önskan att få till stånd en enhetlig arrendelagstiftning. Redan detta talar för att sidoarrendatorer

bör få samma form av besittningsskydd som andra jordbruksarrendatorer. Även om gränsen mellan gårdsarrenden och sidoarrenden ter sig mindre onaturlig än den hittillsvarande gränsen mellan sociala och vanliga arrenden, kommer det att uppträda gränsfall som vållar tveksamhet i bedömningen, och att i möjligaste mån avlägsna sådana har i övrigt varit en princip under utredningsarbetet. En enhetlig arrendelag med lika lagbestämmelser för alla slags jordbruksarrenden skulle helt eliminera denna tveksamhet. Hittills ofta förekommande missförstånd och problem på grund av förefintligheten av många arrendeförfattningar med olika innebörd har varit ett bekymmer för såväl jordägare som arrendatorer.

Ett än viktigare skäl för att inte ge sidoarrendatorer ett sämre besittningsskydd än andra är också att sidoarrendatorer i praktiken ofta är lika beroende som gårdsarrendatorer av att inte utan sakliga skäl förlora rätten till fortsatt besittning av jorden. Det finns många brukare – självägande som arrendatorer – som innehar en mindre gård, som brukaren förstärkt med ett eller flera sidoarrenden. Det är mycket vanligt att sidoarrendets (-arrendenas) totala areal är lika stor eller större än den primära brukningsdelen. En jordbrukare måste kalkylera alla sina produktionsfaktorer långsiktigt. Detta gäller jordarealen lika mycket som byggnader, djur, maskiner och arbetskraft. Om besättning och maskinpark samt

byggnader anpassats till en areal om 100 hektar, men brukaren plötsligt finner sig stå med endast sin ursprungliga gård om 20 hektar, måste detta för honom medföra stora svårigheter och mycket allvarliga ekonomiska konsekvenser.

Vi erinrar också om att optionsrätt vid sidoarrende föreligger redan nu *dels* i sådana fall som aktualiserades genom rättsfallet NJA 1953 s. 212, *dels* i de olika publika författningarna, som från optionsrätten ingalunda utesluter obebyggd jord. Att även publika jordägare utarrenderar obebyggd mark är mycket vanligt. Skulle man nu med majoriteten för framtiden reservera optionsrätten för gårdsarrenden, skulle man vad sidoarrendena beträffar ta ett steg bakåt i utvecklingen.

Det är självklart att en optionsrätt till sidoarrende skall kunna brytas av jordägaren på samma sätt som sker i alla de övriga fall där optionsrätt förekommer i lagstiftningen.

I lagförslaget anges (10 kap. 5 § NyaJB) vilka grunder jordägaren skall få åberopa för att bryta optionsrätten och ta tillbaka jorden. Dessa uppsägningsgrunder är enligt vår uppfattning användbara även i fråga om brytande av optionsrätt vid sidoarrende. För närvarande brytes en sidoarrendators arrendeförhållande ofta endast av den anledningen att jordägaren erhåller erbjudande om högre arrendavgäld av annan brukare. Om sidoarrendena inte förenas med optionsrätt, blir sådant skäl helt lagligt och konsekvenserna för sidoarrendatorn i enlighet med vad som ovan framhållits. Vi vill också framhålla, att den av majoriteten föreslagna skillnaden mellan sidoarrenden och gårdsarrenden säkerligen kommer att medföra en tendens att försöka kringgå de föreslagna tvingande lagbestämmelserna om gårdsarrenden genom att på konstlad väg åstadkomma sidoarrenden av brukningsdelar, som rätteligen bort vara gårdsarrenden.

Sedan ligger det i sakens natur att det ofta kommer att inträffa att en sidoarrendators optionsrätt brytes på grund av att man vill åstadkomma en mera ändamåls-

enligt indelning i brukningsenheter. Föreligger en sådan situation, är det emellertid också antagligt att sidoarrendatorn själv är medveten härom och att frivillig uppgörelse om arrendets upphörande kommer att träffas. Trots att sidoarrendena i dag är talrikare än gårdsarrendena, är det således inte troligt att en sådan utvidning som vi förordar kommer att leda till en motsvarande ökning av antalet tvister om optionsrätt. På grund härav finner vi det därför också naturligt att dispens från en sådan bestämmelse som den som föreskriver femårig minimitid oftare skall kunna ges vid sidoarrenden än vid gårdsarrenden.

Det utredningen anför, att optionsrätt för sidoarrenden skulle hindra eller fördröja arronderingsförbättringar, är enligt vår uppfattning inte riktigt, enär optionsrätten till fortsatt arrende kan legalt brytas om brukningsdelen behöver tagas i anspråk för omarrondering eller strukturrationalisering. Bestämmelserna för brytande av optionsrätten vid såväl gårdsarrenden som sidoarrenden skall vara lika och i enlighet med utredningens förslag.

Vi vill dessutom framhålla att optionsrätt vid sidoarrenden även kan medverka till att en befintlig lämplig arrondering bibehålles.

De undantag från optionsrätten som utredningen föreslår i 10 kap. 2, 14 och 15 §§ NyaJB (livstidsarrenden, vissa kommunarrenden, upplåtelse till bolag o. dyl. samt dispensfallen) föranleder ingen erinran från vår sida.

På nu anförda skäl anser vi att utredningens förslag bort få en sådan utformning att bestämmelserna om optionsrätt – med de undantag varom talats i föregående stycke – fått giltighet för alla slag av jordbruksarrenden.

Bilagor

Arrendelagsutredningens yttrande över 1960 års jordbruksutrednings betänkande Den framtida jordbrukspolitiken

Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet

Arrendelagsutredningen har den 23 juni 1966 anmodats att avge utlåtande över 1960 års jordbruksutrednings betänkande Den framtida jordbrukspolitiken (SOU 1966: 30, 31). I anledning därav får arrendelagsutredningen, som begränsat sitt yttrande till frågor av omedelbart arrenderättsligt intresse, vördsamt anföra.

Arrende frågor behandlas av jordbruksutredningen särskilt i del A sid. 247, 338 samt del B sid. 82 ff (majoriteten) och sid. 387 (reservation av herr Bengtsson m. fl.). Reservationen tar i denna del icke avstånd från majoritetsförslaget. Det är därför svårt att exakt ange vad den på denna punkt åsyftar. Det synes finnas grund för antagandet att reservanterna icke i samma utsträckning som majoriteten har velat binda sig för konkreta lösningar men att även reservanterna på det stora hela biträder det syfte som uttalats av majoriteten. – Den fortsatta framställningen i detta yttrande utgår från majoritetsförslaget.

Den jordbrukspolitiska debatten i Sverige har – om man ser till det sista århundradet – hittills präglats av en påtaglig omtanke om det självägda jordbruket. Det har framstått som det nästan självklara idealet för lantbrukarens markdisposition. Trots att omkring en femtedel av brukarna varit arrenda-

torer och den utarrenderade arealen varit förhållandevis ännu större, har arrendereformen i regel betraktats som ett sämre men ofrånkomligt alternativ. Någon allmän frilösingsreform av arrendegårdar har icke skett i vårt land. (Här bortses från den år 1701 inledda försäljningen av kronojord till skatte och vad därav sedan följde.) I stället har de verkställda arrendereformerna präglats av önskemålet att förbättra arrendatorernas ställning gentemot jordägarna. Det gäller i synnerhet om den sista arrendereformen, som gjordes år 1943. Det är obestridligt att den åsyftade effekten i betydande mån uppnåtts. Det är emellertid också tydligt att arrendereformerna, särskilt den sista, i sin mån medverkat till att jordägarna i mycket stor utsträckning avvecklat bestående arrenden och/eller avhållit sig från att göra nya upplåtelse på arrende där detta eljest hade varit naturligt. Även andra orsaker har verkat i samma riktning, t. ex. den ökade maskinanvändningen inom jordbruket och ovissheten om vilket innehåll fideikommissavvecklingen slutligen skulle medföra. Frågorna kommer närmare att belysas i arrendelagsutredningens huvudbetänkande, som är under utarbetande.

Jordbruksutredningens betänkande kan i arrendepolitiskt avseende sägas innebära en strömkantring i den hittillsvarande jordbrukspolitiska debatten. Jordbruksutredningen vill få till stånd ett utvidgat arrendebbruk; det gäller uppenbarligen både egentliga

arrendegårdar och sådana arrenden som endast omfattar jord utan byggnader eller med ofullständigt byggnadsbestånd (»sidoarrenden», »tillskottsarrenden», »tillarrenden») liksom olika förekommande blandformer av brukningsenheter bestående av jord som brukaren till en del äger och till en del arrenderar. Anledningen till denna nya satsning på arrende är att det enligt jordbruksutredningens uppfattning är lättare att genom arrende än genom äganderättsförvärv åstadkomma de större brukningsenheter, som nu allmänt uppfattas som ett av de viktigaste målen för jordbrukets rationalisering. En synpunkt som delvis sammanfaller med den nyss anförda är att det enligt jordbruksutredningen är lättare att »finansiera» ett jordbruksföretag, om marken innehas med arrende än om den innehas med äganderätt.

Det är obestridligt att en mycket stor del av de befintliga brukningsenheterna utvidgat sina arealer genom »arrendeförvärv» och det finns mycket stora möjligheter att också i framtiden använda sig av denna form av storleksrationalisering. Metoden går dock icke helt fri från kritik. Sålunda måste beaktas att en självägande brukare som utvidgar sitt ägoinnehav med sidoarrenden icke har någon praktisk möjlighet att utnyttja den arrenderade delen av brukningsenheten som underlag för kredit. Vidare uppkommer genom sidoarrenden ibland brukningsenheter med mindre lämplig arrondering. I sådana fall motverkas lantmäteriets och lantbruksnämndernas gagnande verksamhet för bildande av mera välarronderade enheter. Trots här framförda invändningar finns det dock knappast anledning att försöka motverka den storleksrationalisering som sker genom ökat bruk av sidoarrende. – Även inom de traditionella arrendegodsens har icke sällan en rationalisering kunnat ske på så sätt att arrendegårdar sammanslagits antingen med varandra eller med en under jordägarens eget bruk varande huvudgård. – Gällande lag hindrar icke storleksrationalisering genom upplåtelse av sidoarrenden. Även i det fallet att en godsägare vill sammanslå en arrendegård med en huvudgård under eget bruk kan arrendelagen icke sägas lägga

hinder i vägen. Däremot kan det dock alltför lätt under vissa förhållanden möta svårigheter att sammanslå flera arrendegårdar till en (jfr 53 § AL och 2 § uppsiktslagen med förarbeten). Alla dessa olika former av storleksrationalisering bör dock enligt arrendelagsutredningens mening för framtiden underlättas eller i varje fall icke hindras.

Medan arrendelagsutredningen sålunda i stort sett delar jordbruksutredningens uppfattning om att arrendet innefattar stora möjligheter när det gäller underlättande av den fortsatta storleksrationaliseringen, ställer sig arrendelagsutredningen mera tveksam till jordbruksutredningens tes att arrende underlättar finansieringen.

Om man därmed åsyftar det förhållandet att det erfordras mindre kapital vid själva etableringen är påståendet riktigt. Vill man däremot göra gällande att arrende på sikt sett skulle vara billigare än äganderättsförvärv kan påståendet icke tillerkännas generell giltighet. Det är givet att arrende även på sikt sett i vissa fall kan vara billigare än äganderättsförvärv, men också motsatsen inträffar. De flesta jordbruksfastigheter i Sverige består av såväl åkerjord som skogsmark. Arrendena omfattar i praktiken så gott som aldrig skogen och skogsmarken. Gällande förvärvsbestämmelser lägger i regel hinder mot äganderättsförvärv av enbart åkerjordsdelen eller enbart skogsmarksdelen till en viss fastighet. Detta förhållande kan givetvis komma att uppfattas som om arrende (utan skog) är billigare än äganderättsförvärv (med skog). Men icke ens i de fall där arrendet och äganderättsförvärvet avser samma objekt, torde det vara berättigat att hävda att arrende (på sikt) är fördelaktigare än äganderättsförvärv. En jordbruksarrendator som etablerar sig som ny företagare slipper utlägg för köpeskilling för fastigheten. Mot denna »besparing» bör ställas utgiften för lega till jordägaren. I fråga om legosättningen råder i stort sett avtalsfrihet. Det är icke sannolikt att jordägarna i *allmänhet* begär en lega som är lägre än vad jorden skulle inbringa vid annat användningssätt, exv. »eget bruk». Därtill kommer att – oavsett vad legan är under den första av-

talsperioden – arrendatorn i regel icke har någon garanti för att icke under kommande avtalsperioder bliva avkrävd väsentligt högre legobelopp. (En viss spärr finnes härvidlag vid optionsrättsutrustade sociala arrenden, 54–55 §§ AL.) Även om man bortser *dels* från den mindre säkerheten i besittningen som utmärker arrenderätten i jämförelse med äganderätten, *dels* från arrenderättens i praktiken obefintliga kreditvärde, måste man likväl säga sig att det saknas fog för uppfattningen att arrende på sikt sett är billigare än ägande. Det kan i sammanhanget också finnas anledning att erinra om att, även om rättsläget för arrendatorerna förbättras, de ekonomiska förutsättningarna för att klara förbättringar och moderniseringar i allmänhet är större vid gårdar som ägs av brukaren än vid arrendegårdar. – Det är beklagligt att jordbruksutredningen icke i sammanhang med spörsmålet om jordbrukets finansiering tagit upp till diskussion frågan om en liberalisering av sambandet mellan jord och skog. Det är nämligen sannolikt att man på den punkten kan finna större möjligheter att underlätta finansieringssvårigheterna.

Vad som i finansieringssammanhang ändå i dagens situation kan sägas tala till förmån för arrende är *dels* det förhållandet att penningmarknaden företer flera onormala drag (inflation och kreditrestriktioner), *dels* det rådande stränga sambandet mellan jordbruksmark och skogsmark. Ser man spörsmålet från detta mera begränsade perspektiv finns det därför onekligen anledning att – om än icke propagera för arrende – likväl avlägsna åtskilliga av de spärrar som finns i den gällande arrendelagstiftningen och som otvivelaktigt medfört att många jordägare, som i och för sig har haft intresse att utarrendera, likväl avstått därifrån. Ett ytterligare rent praktiskt argument för jordbruksutredningens ståndpunkt är det förhållandet att stora arealer god jordbruksmark, särskilt i närheten av större och växande städer, på fastighetsmarknaden betingar sådana värden att de – oavsett om jordbruket är utarrenderat eller icke – i praktiken icke kan tänkas bli förräntade ge-

nom avkastningen från jordbruket. Förhållandet är särskilt påtagligt i sydvästra Skåne. Prissättningen på marken påverkas här av planer eller förväntningar om alternativt och mera intensiv markanvändning, t.ex. för bostads- eller industribyggelse och dylikt. (Betr. motsvarande problem vid lägenhetsarrende, se SOU 1966: 26 s. 217 f.)

Med denna kompletterande motivering kan även arrendelagsutredningen instämma i önskemålet om ett ökat utbud av arrendejord. Även om arrende icke kan sägas utgöra en fullgod ersättning för ägande, gör dock rådande speciella förhållanden att en politik som stimulerar till ökat utbud av arrendejord framstår som angelägen eller i varje fall bör kunna tolereras. Inom det svenska jordbruket har sedan ganska lång tid omkring en femtedel av brukningsenheterna utgjorts av arrendegårdar. Den nedgång i detta tal som sedan 1943 års reform kunnat konstateras och vars orsaker tidigare berörts framstår i dagens läge såsom icke önskvärd. En vändning av utvecklingen i riktning mot tidigare gällande proportioner mellan av brukaren ägda och arrenderade gårdar framstår därför som eftersträfvansvärd. Företagsekonomiska synpunkter bör här ges ökat utrymme.

Som främsta medel att uppnå ökat utbud av arrendejord anvisar jordbruksutredningen en utvidgad avtalsfrihet. Som utgångspunkt kan även detta godtagas av arrendelagsutredningen. Jordbruksutredningen ger vissa anvisningar om på vilka punkter den ökade avtalsfriheten bör förverkligas. (Lättnader i fråga om optionsrätt, lösningsrätt och byggnadsskyldighet, »särskilt i samband med tillskottsarrende».) Samtidigt betonar jordbruksutredningen vikten av att arrendatorn erhåller tillräcklig trygghet i besittningen. Det sålunda skisserade programmet torde ganska väl låta sig förena med de allmänna utgångspunkter som arrendelagsutredningen hittills haft i sitt arbete och som kort uttryckt kan sägas vara *å ena sidan* ett förbättrat besittningsskydd för arrendatorn, *i första hand* sådana gårdsarrenderatorer som hittills icke haft optionsrätt, *å andra sidan* ett ökat

mått av rörelsefrihet för arrendeparterna beträffande den mera utpräglat ekonomiska sidan av avtalet. Förverkligandet av ett sådant program innebär samtidigt att man minskar skillnaden mellan de sociala och de icke-sociala arrendebestämmelserna.

Ser man till en början till *sidoarrendena* utmärkes de av att upplåtelsen i allmänhet icke omfattar några byggnader. Härmed kan jämföras det fallet att arrendet omfattar ett ofullständigt byggnadsbestånd. Lagens regler om byggnadsskyldighet och byggnadsunderhåll kan här av naturliga skäl icke tillämpas på samma sätt som vid upplåtelse av egentliga arrendegårdar. Eljest är rättsläget för *sidoarrendena* f. n. i viss mån osäkert (jfr NJA 1953 s. 212). Man måste onekligen säga att de sociala synpunkterna i fråga om *sidoarrenden* i allmänhet är mindre framträdande än i fråga om *gårdsarrenden*. Det kan vara tvivel underkastat om *sidoarrendena* alls bör vara förenade med någon form av optionsrätt. Arrendelagsutredningen är dock redan nu på det klara med att en eventuell optionsrätt i varje fall måste utformas så att den icke hindrar en önskvärd strukturrationalisering eller utbudet av arrendejord. — Jordbruksutredningen önskar lättnader också betr. »nuvarande — — — lösningsrätt». Vad jordbruksutredningen därmed avser är ej alldeles tydligt. Arrendelagstiftningen innehåller flera olika slag av lösningsrätt för arrendatorn eller lösningskyldighet för jordägaren. Arrendelagsutredningen räknar med att jordbruksutredningen icke åsyftar sådana rättsinstitut som exv. arrendatorers (och andra nyttjanderättshavares) rätt att lösa till sig den upplåtna marken enligt ensittarlagen och icke heller de olika lösningsrätter varom talas i exv. 8 § andra stycket, 18 eller 19 § arrendelagen. Vad jordbruksutredningen kan antagas syfta på är sannolikt 17 och 57 §§ arrendelagen och den till sistnämnda lagrum anslutande lagen om arrendators förköpsrätt. (Att jordbruksutredningen icke syftar enbart på 17 § — ersättning till arrendatorn för av honom gjorda förbättringar — bestyrkes av att jordbruksutredningen särskilt framhåller att man ur arrendelagen bör avlägsna sådana regler

som tvingar jordägaren till investeringar som icke är försvarbara.)

Lagstiftningen om arrendators förköpsrätt har hittills tillämpats endast i ett ringa antal fall. Om den i något fall tillämpats beträffande *sidoarrende* är icke känt för arrendelagsutredningen. Efter 1953 års nyss omnämnda rättsfall får det dock anses fastslaget att förköpsrätt *kan* ifrågakomma också vid *sidoarrende*. Risken för att detta skall hända torde ha varit ett mycket verksamt motiv för berörda jordägare (se 49 § AL) att avhålla sig från att upplåta *sidoarrenden*.

Både för att avlägsna det hinder som den gällande arrendelagstiftningen innebär i fråga om *sidoarrende* och därför att skälen för en förköpsrätt i samband med *sidoarrende* även från arrendatorns synpunkt i regel är svagare vid denna typ av arrenden, är arrendelagsutredningen inställd på att förköpsrätt i samband med *sidoarrende* i framtiden icke bör förekomma.

Jordbruksutredningens önskemål om en större avtalsfrihet vid jordbruksarrende gäller emellertid icke enbart *sidoarrenden*. Uppenbart är å andra sidan att betänkligheterna ökar när det gäller att fullfölja den nyss antydda linjen också beträffande *gårdsarrendena*. Här tillkommer den betydelsefulla byggnads- och underhållsfrågan. Jordbruksutredningens uttalande att lagen icke bör tvinga jordägaren att göra investeringar som från företagsekonomisk synpunkt icke är försvarbara bör emellertid tillerkännas giltighet även här. Den ifrågavarande synpunkten har arrendelagsutredningen för sin del redan tidigare tagit fasta på. Arrendelagens byggnads- och underhållsregler, är icke anpassade till de omfattande förändringar som f. n. sker inom jordbruket. Detta — mer än någon annan del av arrendelagen — medför särskilt inom området för de sociala arrendebestämmelserna att jordägarna i stor utsträckning dels avvecklat befintliga arrendeställen, dels avhållit sig från att göra nya arrendeupplåtelser. Om man därför vill på en gång förhindra på sikt meningslösa investeringar och uppmuntra till fortsatt utarrendering torde det vara ofrån-

komligt med en liberalisering av de gällande byggnads- och underhållsreglerna vid sociala jordbruksarrenden. Redan arrendelagsutredningens direktiv ger uttryck för ett sådant synsätt. Det har emellertid genom jordbruksutredningens förslag ytterligare poängterats. Det är helt naturligt att en dylik liberalisering i enlighet med vad ovan antytts kommer att innefatta en översyn också av lagens bestämmelser om besittningsskydd, ersättning till arrendatorn för förbättringar och förköpsrätt. Vad den sistnämnda beträffar har en betydande liberalisering närmast med tanke på kommunala arrenden ungefär samtidigt ifrågasatts av 1962 års markvärdekommitté. Arrendelagsutredningens syn på den frågan redovisas i bifogade yttrande.

Det må här tilläggas att en liberalisering av förköpsrätten kan antagas bli av icke oväsentlig betydelse också för den fortsatta storleksrationaliseringen inom skogsbruket. Den närmare utformningen av arrendelagens byggnads- och underhållsregler och övriga här berörda bestämmelser ämnar arrendelagsutredningen redovisa i sitt kommande huvudbetänkande. Trots att arrendelagsutredningens direktiv uttryckligen undantager frågor som har samband med den s. k. yttre rationaliseringen, är emellertid arrendelagsutredningen – som framgått av det sagda – beredd att instämma i jordbruksutredningens utgångspunkter när det gäller att lösa hithörande frågor. Särskilda tilläggsdirektiv för arrendelagsutredningen på sätt jordbruksutredningen ifrågasatt är vid dessa förhållanden icke erforderliga.

I detta yttrande, som är enhälligt, har arrendelagsutredningens samtliga ledamöter deltagit.

Stockholm den 30 september 1966.

Björn Widegren

/Mauritz Bäärnhjelm

Bilaga till föregående utlåtande

Arrendelagsutredningens yttrande över 1963 års markvärdekommittés betänkande Markfrågan (utdrag)

Till Konungen

Arrendelagsutredningen har den 8 juni 1966 anmodats avgiva utlåtande över 1963 års markvärdekommittés betänkande Markfrågan I och II (SOU 1966: 23, 24). I anledning därav får arrendelagsutredningen anföra.

Åtskilliga av de frågor som behandlas i betänkandet är eller har varit aktuella också för arrendelagsutredningen, som här hänvisar till sitt betänkande Bostadsarrende m.m. (SOU 1966: 26). Markvärdekommittén föreslår åtgärder mot den s. k. oförtjänta markvärdestegringen. Det framgår, när kommittén diskuterar orsakerna till denna värdestegring, att man skiljer på faktorer som sammanhänger med inflationen och vad som kortfattat kan sammanfattas med urbaniseringen. Även i förslagen till åtgärder har inflationen i viss mån beaktats (del I s. 292). I sin strävan att »gå till roten med det onda» (s. 12) föreslår kommittén en rad olika åtgärder. Bland dessa ingår emellertid icke några åtgärder, som direkt syftar att motverka inflationen. Även om det är sannolikt att de föreslagna åtgärderna kommer att visa sig verksamma i den riktning utredningen tänkt sig, måste man dock räkna med att problemen likväl i väsentlig mån kommer att kvarstå så länge inflationen fortsätter. Det finns för arrendelagsutredningen särskild anledning att erinra om detta. Inflationen är nämligen även i arrendesammanhang en i hög grad verksam och i många fall mycket besvärande faktor. Det gäller exv. vid tillämpningen av den betydelsefulla 10 § arrendelagen om arrendatorns vårdnads- och underhållsskyldighet och rätt till ersättning för tillträdesbrister. Jfr även SOU 1966: 26 s. 58. — Bortsett från detta principiella påpekande har arrendelagsutredningen begränsat sitt yttrande till frågor som äger ett di-

rekt juridiskt-tekniskt samband med arrendelagstiftningen.

Arrendelagstiftningen beröres av markvärdekommittén i samband med den föreslagna kommunala förköpsrätten. Markvärdekommittén påpekar att det kommunala intresse, som skall tillgodoses genom den nya förköpsrätten i vissa lägen kan kollidera med arrendatorns förköpsrätt enligt 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen och 1943 års lag om arrendators förköpsrätt. De typiska konfliktfallen är tre. För det första kan den kommunala förköpsrätten komma att rikta sig mot en fastighet till vilken även en arrendator har förköpsrätt. Det andra av markvärdekommittén berörda fallet föreligger, när en kommun exv. genom ett vanligt köp förvärvar en fastighet, till vilken en arrendator har förköpsrätt. För det tredje kan en arrendator ha förköpsrätt till en fastighet, som en kommun – genom den föreslagna kommunala förköpsrätten eller annorledes – förvärvat. Om kommunen önskar avyttra fastigheten för att användas till exv. bostadsbebyggelse kan detta komma att hindras av bestämmelserna om arrendators förköpsrätt.

När det gäller *det första fallet* är markvärdekommitténs förslag så utformat att arrendators förköpsrätt alltid kommer att vika för kommunens (3 § andra stycket förslaget till lag om kommunal förköpsrätt). Om man hyser uppfattningen att en lag om förköpsrätt för kommuner bör ingå som en del i samhällets markpolitik – en sak som arrendelagsutredningen saknar anledning att närmare beröra – är det också följdriktigt att kommuns förköpsrätt ges företräde framför exv. arrendators. – I fråga om *de båda andra fallen* gör däremot markvärdekommittén icke några förslag till lagändring utan framhåller endast att frågorna lämpligen bör övervägas i samband med arrendelagsutredningens fortsatta arbete.

Sedan 1943 och 1946 års ändringar i arrendelagstiftningen gjordes, har kommunernas ansvar och engagemang i fråga om bostadsförsörjningen väsentligt utvidgats. Frågan om en social jordbruksarrendators

förköpsrätt, när en kommun förvärvar eller avyttrar mark vari arrendestället ingår, har arrendelagsutredningen redan i ett tidigt skede av sitt arbete haft anledning att beakta. Utredningen vill i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på 1960 års jordbruksutrednings betänkande (SOU 1966: 31 s. 82; jfr s. 387) där på tal om den gällande arrendelagstiftningen förordas en större avtalsfrihet genom lättnader i fråga om bl. a. arrendators »lösningsrätt». Med sistnämnda uttryck torde bl. a. avses arrendators förköpsrätt. Till de av markvärdekommittén framförda synpunkterna kommer därför hänsyn att tagas i arrendelagsutredningens huvudbetänkande, som nu är under utarbetande.

I detta yttrande, som är enhälligt, har arrendelagsutredningens samtliga ledamöter deltagit.

Stockholm den 30 september 1966

Underdånigst

Björn Widegren

/Mauritz Bäärnhielm

Tabellen utgör ett försök att på skilda ägarekategorier fördela de omkring 31 400 egentliga arrendegårdarna. Vad därmed avses framgår av s. 113. Uppgifterna bygger i första hand på 1966 års jordbruksräkning men har på flera punkter kompletterats med annan tillgänglig och i möjligaste mån (med jordbruksräkningen) samtidig statistik.

Rad 1 a. Sveriges officiella statistik, Domänverket 1965, s. 63. I tabellen har ej medtagits ett sjuttiotal statliga jordbruksdomäner, som disponeras av annan, i regel statlig myndighet, exv. socialstyrelsen, kriminalvårdsstyrelsen. Dessa domäner synes i flertalet fall ej vara utarrenderade; a. a. s. 262.

Rad 1 b. a. a. s. 56.

Rad 1 c. Enligt uppgifter lämnade av fortifikationsförvaltningen. Siffrorna hänför sig till år 1964. I de angivna talen ingår ej utarrenderad jord, som arrendatorn av hänsyn till den militära verksamheten endast får bruka för slätter och bete.

Rad 1 d, e. Enligt uppgifter lämnade av Uppsala och Lunds universitet. Siffrorna hänför sig till år 1964. Av de 343 arrendegårdarna innehades 317 av Uppsala universitet.

Rad 2, kol. 5 och 6. Enligt en av boställsutredningen under år 1963 verkställd inventering av samtliga ecklesiastika fastigheter i riket. Dessa befanns utgöra 5 033 st. Arealen åker och kultiverad betesmark för 4 814 var 88 041 hektar (för 219 fastigheter kunde

areal ej uppges). Ett stort antal fastigheter saknade byggnader eller hade ett ofullständigt byggnadsbestånd. Med ledning av från stiftsjägmästarna inkomna uppgifter om dels antalet brukningsenheter som bedöms kunna bestå och icke bestå, dels omfattningen av bebyggda fastigheter har genom uppskattning den angivna siffran framräknats. Enligt MJU 1957: 2 s. 63 var de egentliga kyrkliga arrendena 2 750.

Rad 2 kol. 4. Uppgift från boställsutredningen. Siffran är ungefärlig.

Rad 3. Siffrorna är ungefärliga. Utredningen tillställde under år 1964 samtliga städer och köpingar en förfrågan om antalet arrenden på mark som ägdes av kommunen. Svar inkom från 224 av 228 tillfrågade. Antalet arrenden (per den 1 januari 1964) utgjorde ca 2 100. Många av dessa arrenden är med all säkerhet ej bebyggda eller i avsaknad av ett fullständigt byggnadsbestånd. Den sammanlagda arealen av städernas och köpingarnas utarrenderingar utgjorde ca 38 000 hektar. Härav låg en tredjedel utanför den upplåtande kommunens gränser. Den genomsnittliga arealen för städernas och köpingarnas utarrenderingar utgjorde 17,9 hektar. Genomsnittsarealen per arrendeställe var utanför kommungränsen 32,9 hektar, medan den inom gränsen var 14,7 hektar. Uppgiftslämnarna har ansett att ca 1 200 av de ca 2 100 upplåtelseområdena faller under tillämpningsområdet för lagen den 12/4 1946. Av de ca 1 200 låg ca 250 utanför kommun-

gränsen. Av de ca 900 som bedömts såsom ej fallande under 1946 års lag är flertalet med all säkerhet obebyggda jordar under 50 hektar.

Övriga kommuners arrendebestand har ej särskilt inventerats. Folke Larsson har (per 1954) beräknat antalet egentliga kommunala arrenden till 880, varav 170 större än 50 hektar odlad jord (MJU 1957:2 s. 63). Siffrorna synes i allt fall för den här aktuella tiden vara något för låga. Under de år som gått sedan utredningens undersökning gjordes har kommunernas markförvärv ökat ej obetydligt. I samband därmed har även antalet kommunala arrenden ökat. I början av år 1968 ägde sålunda enbart städerna Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås och Lund 21 200 hektar åker som var upplåttna som jordbruksarrende.

Rad 3 kol. 6. Siffran är uppskattad. Den har framkommit genom jämförelse mellan Larssons uppgifter, a. a. s. 29 och härövan angivna siffror för övriga publika jordägare.

Rad 5. Enligt uppgifter (1964) från Riddarhusets domänförvaltare.

Rad 8 a kol. 3. Siffran är uppskattad. På grundval av det material som låg till grund för 1961 års struktur- och befolkningsutredning (se MJU 1964: 5 och 6) har JU på utredningens begäran undersökt i vilken utsträckning jordägaren varit bolag eller stiftelse (se *Bilaga 4*). På grundval härav har förevarande siffra framräknats.

Rad 8 b kol. 4. Siffran är uppskattad och bygger på antagandet att relationen mellan bolagsgårdar och övriga privata är ungefärligen densamma för gårdar över och under 50 hektar.

Rad 9 a och b kol. 3. Siffrorna är ungefärliga. De har framkommit under hänsynstagande till *dels* den vid rad 8 a ovan omnämnda undersökningen, *dels* 1966 års jordbruksräkning. Den inbördes relationen är ävenledes ungefärlig och grundar sig på vad som vid förstnämnda undersökning framkommit om jordägarens bosättningsort. Utredningen är medveten om metodens osäkerhet men det är emellertid sannolikt att de återgivna siffrorna ger en i stort sett riktig bild av läget.

Rad 7, 10, 11 kol. 6. Eftersom här såsom (egentliga) arrendegårdar redovisats även sådana blandbruk som till mer än halva arealen odlad jord disponeras med arrenderätt, har för att kunna bestämma genomsnittsarealen skett en uppdelning av blandbrukens totala areal enligt jordbruksräkningen (885 900 hektar). Med ledning av förutredningen kända och här i övrigt redovisade förhållanden har utredningen beräknat de egentliga arrendegårdarnas andel i blandbrukens totala areal till ca 22 % eller ca 195 000 hektar. De egentliga arrendegårdarnas totala areal utgör (per 1966) därför ($615\,157 + 195\,000 =$) ca 810 000 hektar, vilket ger ett genomsnitt per egentlig arrendegård av 25,8 hektar.

Rapport om arrendjordbruk enligt 1961 års struktur- och befolkningsutredning (SOB-utredningen 1961)

på arrendelagsutredningens begäran upprättad av Jordbrukets utredningsinstitut i december 1964.

1. Material

SOB-utredningen baseras på ett stickprov, som från början omfattade ca 9 000 brukningsenheter dragna från det till 1951 års jordbruksräkning hörande blankettmaterialet. På nämnda material har gjorts två undersökningar, 1956 och 1961. Av det ursprungliga antalet gårdar kvarstod 1956 8 087 som självständiga brukningsenheter. Det ursprungliga stickprovet omfattade en tredjededel av samtliga brukningsenheter i landet. SOB-utredningens data stansades vid båda undersökningstillfällena på hålkort och behandlades maskinellt. Den här presenterade specialbearbetningen angående arrendjordbruk grundas helt på materialet till SOB-utredningen 1961 och omfattar bl. a. en manuell genomgång av utredningens hålkortslistor.

2. Allmänna principer

Rapporten omfattar endast »helt arrenderade brukningsenheter» med *högst 50 hektar* odlad jord.

Med hänsyn till ägarekategori indelades materialet i följande tre grupper:

- 1) ägare är enskild person eller/och sterbhus;
- 2) ägare är bolag eller stiftelse;
- 3) ägare är kronan, kyrkan, universitet m. m. (= »det allmänna»).

När ägaren var enskild person eller sterb-

hus noterades om ägaren eller en av ägarna var bosatt på gården (möjligt endast för år 1961).

3. Regional indelning

Hela riket indelades i tre områden:

a) Mellersta Sverige omfattande Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Kalmar, Gotlands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Skaraborgs, Örebro (utom Bergslagen) samt Västmanlands län (= M).

b) Södra Sverige omfattande Hallands, Malmöhus, Kristianstads och Blekinge län (= S).

c) Norra Sverige omfattande övriga ej nämnda län samt Bergslagen i Örebro län (= N) (jfr § 64 i arrendelagen).

4. Undersökningsmetodik

Arbetet består av två moment, *dels* utskrivning av koder för samtliga »rena» arrendegårdar under 50 ha åker år 1956 resp. 1961, *dels* analys inom den aktuella gruppen med avseende på ägareförhållanden, ägarnas bosättning samt förändringar i nämnda hänseenden mellan 1956 och 1961.

5. Resultat

Undersökningsresultaten presenteras i fyra tabeller. Tabell 1 anger jämförelser mellan

år 1956 och 1961 i totalantal »rena» arrendegårdar. Tabellerna 2, 3 och 4 belyser ägarens bosättning år 1961. Tabell 4 redovisar orsakerna till att antalet arrendegårdar har minskat samt ägarens bosättning för de nytillkomna »rena» arrendegårdarna.

Slutligen anges nedan några data om samtliga i SOB-utredningen ingående brukningsenheter 1956 och 1961, vilka ej redovisas i tabellerna. Här ingår alltså även arrendegårdar med mer än 50 ha åker.

År	Självägda jordbruk (äges helt av brukaren)	Blandjordbruk	Arrendejordbruk	Samtliga jordbruk
1956	5 798	1 038	1 251	8 087
1961	5 226	981	1 067	7 274

Redovisade tal skall multipliceras med faktorn 30 för att erhålla tal som motsvarar faktiska förhållanden.

Tabell 1. Antal »rena» arrendegårdar under 50 ha åker, år 1956 och 1961, med fördelning efter ägarekategori och regionala områden. Redovisade tal

Område	Antal »rena» arrendegårdar år 1956				Antal »rena» arrendegårdar år 1961			
	Ägaren är:				Ägaren är:			
	Enskild person på någon av fastigheterna el sterbhus	Bolag eller stiftelse	»Det allmänna»	Summa	Enskild person på någon av fastigheterna el sterbhus	Bolag eller stiftelse	»Det allmänna»	Summa
M	489	67	111	667	439	47	97	583
S	146	8	34	187	143	7	35	185
N	96	95	62	253	74	69	47	190
Hela riket	731	170	207	1 107	656	123	179	958

Tabell 2. Antal »rena» arrendegårdar under 50 ha åker år 1961 med fördelning efter ägarekategori, ägarens bosättning samt regionala områden. Redovisade tal

Område	Ägaren är enskild person eller/och sterbhus				Ägaren kombination enskild person-bolag			Ägaren kombination enskild person — »det allmänna»			Summa
	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Ägaren bosatt på en fastigh.	Uppgift saknas	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Uppgift saknas	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Uppgift saknas	
	M	207	149	26	36	1	1	2	8	6	
S	40	81	9	11	1				1		143
N	34	24	4	5			5	2			74
Hela riket	281	254	39	52	2	1	7	10	7	3	656

Tabell 3. Antal av enskilda personer och sterbhus ägda »rena» arrendegårdar under 50 ha åker år 1961 med fördelning efter ägarens bosättning och regionala områden. Redovisade tal

Område	Ägaren är:											
	Enskild person 1961				Sterbhus 1961				Både enskild och sterbhus 1961			
	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården	Ägaren bosatt på gården	Ägaren ej bosatt på gården
M	187	132	25	28	18	13	1	5	2	4	3	
S	35	76	9	8	5	5		2			1	
N	31	22	4	3	3	2		1			1	
Hela riket	253	230	38	39	26	20	1	8	2	4	5	

Ägaren är år 1961:

Område	Enskild person		Sterbhus		Både sterbhus och enskild person		Summa
	Enskild person	Sterbhus	Enskild person	Sterbhus	Enskild person	Sterbhus	
M	372	37	9	418			
S	128	12	1	141			
N	60	6	1	67			
Hela riket	560	55	11	626			

Tabell 4. Förändringar av antalet »rena» arrendegårdar under 50 ha åker mellan år 1956—61 med fördelning efter ägarekategori, minskningens orsak och ägarens bosättning samt regionala områden. Redovisade tal

Område	Minskning av antalet »rena» arrendegårdar										Ökning av antalet »rena» arrendegårdar där ägaren är enskild person eller/ och sterbhus, äg bosättn:	Ökning totalt	Netto ¹ minskning av samtliga arrendegårdar
	Ägaren enskild person eller/och sterbhus			Ägaren bolag eller stiftelse			Ägaren »det allmänna» totalt		Minskning totalt				
	Gården upphört	Tredje person köpt o. brukar gården	Arrendator köpt gården	Annans minskning	Gården upphört	Annans minskning	Gården upphört	Annans minskning	På gården	Ej på gården			
M	52	19	40	33	18	2	14	178	70	17	7	94	84
S	17	6	15	4		1		43	18	21	1	40	3
N	21	11	11	2	19	7	15	86	14	6	2	22	64
Hela riket	90	36	66	39	37	10	29	307	102	44	10	156	151

¹ Nettominskningen är två brukningsenheter större än i tabell 1, det betyder en ökning med två bolags- eller »det allmänna» arrendegårdar på S resp. N områden.

För definition av »egentliga arrendegårdar» hänvisas till s. 113. För tiden före 1913/20 finns inga arealuppgifter som kan jämföras med tiden därefter. Överhuvudtaget är det mycket vanskligt att jämföra förhållandena från tiden före jordbruksräkningarna, som började 1927, med tiden därefter. De tal som angivits i tabell 6 kol. 2 och 4 för 1890–1910 överensstämmer icke med motsvarande procentangivelser (kol. 3 och 5). De senare torde vara de mest exakta. Den bristande överensstämmelsen förklaras av att jordbruksstatistiken för nämnda år upptager ett antal brukningsenheter med okänd areal, av vilka en del inte omfattat två hektar åker, vilket eljest satts som minimigräns i fråga om de här redovisade brukningsenheterna.

Som källor har anlitats Emigrationsutredningens huvudbetänkande, 1913, s. 91; Statistiska meddelanden, Ser. A. Band VI:4, 1949; Bidrag till Sveriges officiella statistik N) Jordbruk med binärningar, 1910; Jordkommissionens betänkanden, del II, 1921, tab. 6 och 9; Historisk statistik för Sverige, del II, 1959, samt Jordbruksräkningarna 1927–1966.

I fråga om jordbruksräkningarna har metodiken ej varit i alla avseenden densamma vid de olika räkningarna. Skiljaktigheterna torde å andra sidan ej vara större än att jämförelser är möjliga. Sålunda har vid 1927 års jordbruksräkning – i motsats till de senare – ej skett en fullständig beräkning av å ena

sidan all åker som brukats av arrendator och å andra sidan all jord som brukats av ägaren. Vid räkningarna 1927–1951 har man endast räknat med två brukningsformer, arrenderade och självägda. Vid 1956, 1961 och 1966 års räkningar har brukningsenheterna indelats i tre grupper: »helt ägda», »helt arrenderade» och »delvis arrenderade» (»blandbruk»). Vid räkningarna före 1956 har blandbruken behandlats så, att brukningsenheter som till mer än hälften ägts och brukats av samma person räknats som självägda och övriga som brukade av arrendator. Vid alla räkningarna utom den första (år 1927) har dock skett en fullständig – oberoende av indelningen i brukningsenheter – beräkning av den självägda och den arrenderade arealen. Vid 1927 års räkning har där emot åkerarealen räknats som ägd eller arrenderad allteftersom brukningsenheterna betecknats som ägda eller arrenderade. – Fördelningen av antalet brukningsenheter på ägarebruk och arrendebruk 1956–1966 (kol. 2–5) är ej exakt. För att kunna jämföra uppgifterna från 1956–1966 med de äldre förhållandena har skett en uppskattning av det antal blandbruk i räkningarna 1956–66 som vid en tillämpning av de tidigare principerna skulle ha hänförts till ägda resp. arrenderade. Vid uppskattningen, varvid utredningen biträts av statistiska centralbyrån, har tillvägagångssättet varit följande. Beräkningen grundar sig på uppgifter från dels ett stickprovsmaterial, omfattan-

de cirka 11 000 slumpmässigt utvalda brukningsenheter i storleksklasserna 2-100 hektar åker avseende årsskiftet 1960/61, dels från jordbruksinventeringen i juni 1963 beträffande brukningsenheter över 100 hektar åker. Undersökningen gav vid handen att av de i 1961 års jordbruksräkning upptagna 41 722 blandbruken 22 % var sådana där den arrenderade arealen var större än den som brukarna själva ägde. Dessa enheter skulle alltså vid en tillämpning av de före 1956 gällande principerna ha upptagits som arrenderade brukningsenheter. Inom olika storleksklasser var omfattningen av dessa enheter mätt i procent följande.

2- 5 hektar	18
5- 10 hektar	21
10- 15 hektar	21
15- 20 hektar	21
20- 30 hektar	23
30- 50 hektar	35
50-100 hektar	36
över 100 hektar	20

För år 1956 och 1966 har icke funnits något motsvarande grundmaterial. Uppdelningen av blandbruken har för dessa år skett med användande av samma fördelning som för år 1961, dvs. 78 % resp. 22 %.

Den officiella statistiken redovisar inte antalet sociala arrenden eller de förändringar som inträffar inom denna grupp. Man kan visserligen inom den officiella statistiken urskilja vilka arrenden som ej överstiger 50 hektar åker. Vidare kan man med relativt stor säkerhet bestämma de publika arrenden som ej omfattas av de sociala arrendebestämmelserna (jfr tabell 5). Emellertid är det tydligt att det inom kategorin privatarrenden om högst 50 hektar odlad jord finns ett förhållandevis stort antal arrenden som inte är sociala (»bondarrenden»). För att få vetskap om *dels* vilka förändringar som skett i förekomsten av sociala arrenden, *dels* vad som skett med den jord som friställts genom nedläggningen av sociala arrendeställen tillställde utredningen under år 1964 62 jordägare ett formulär med följande frågor.

Fråga 1. Huru många arrendeställen (= utarrenderade brukningsenheter) fanns på godset:

- a) vid årsskiftet 1943/44?
- b) vid årsskiftet 1963/64?

Fråga 2. Huru många sociala arrendeställen fanns på godset

- a) vid årsskiftet 1943/44?
- b) vid årsskiftet 1963/64?

Fråga 3. Huru många hektar odlad jord hade jordägaren (innehavaren) under eget bruk:

- a) vid årsskiftet 1943/44?
- b) vid årsskiftet 1963/64?

Var godset 1943/44 större än 1963/64 önskas i första hand uppgift om hur många av arrendena 1943/44 som fanns inom den 1963/64 kvarvarande arealen. Var godset återigen mindre 1943/44 än 1963/64 önskas även uppgift om hur många av arrendena 1963/64 som hänförs sig

till utvidgningen. Mindre gränsjusteringar kan förbigås. – Som socialt arrendeställe räknas i sammanhanget utarrenderad »brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord», se vidare 2 kap. 49 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Har dispens meddelats av arrendenämnden räknas likväl arrendestället som socialt.

Urvalet av jordägare gjordes så representativt som möjligt. De tillfrågade valdes så att alla län skulle bli företrädna. Så som undersökningen slutligen genomfördes råder dock en viss övervikt i representationen i fråga om följande kategorier: jordägare med många arrendatorer, jordägare i Skåne och »jordägare» som är fideikommiss. Det slutliga materialet omfattar 58 gods. Från tre av 62 tillfrågade erhöles intet svar. Ett gods saknade arrendatorer såväl 1943 som 1964. Svaren i de 58 undersökta fallen härrör i flertalet fall direkt från ägaren. I fyra fall har emellertid svaren tillkommit genom undersökning av RLF:s ombudsman i orten.

Av de 58 godsen var 16 till större delen belägna inom landskapen Blekinge, Skåne och Halland, 11 till större delen inom den del av landet som avgränsas av 64 § arrendelagen (Norrland, Dalarna, Värmland samt Örebro läns bergslag), medan återstående 31 gods representerar Mellansverige. I den sydliga gruppen var 11 fideikommiss medan återstående fem ägdes av enskilda personer. I den mellansvenska gruppen fanns 11 fideikommiss, 14 privatgods och 6 skogsbolag. I den norra gruppen fanns ett privatgods

och 10 skogsbolag. – Av de 58 godsens hade endast fyra 1943/44 mindre än 5 arrendatorer. Denna relativt stora jordägarekategori är sålunda underrepresenterad i undersökningen (jfr bil. 6). Svaren torde i regel grunda sig på exakta uppgifter från godsens arkiv. I en del fall har uppgiftslämnaren emellertid angivit ungefärliga tal.

Resultatet av undersökningen återges i sammandrag i tabellerna 12–14.

Från 26 av de 58 godsens har utredningen erhållit uppgift om genomsnittsarealen per arrendeställe vid de två aktuella tidpunkterna. Fullständiga uppgifter härom föreligger från de 16 godsens i *den sydsvenska gruppen*. Även om dessa uppgifter i några fall grundar sig på uppskattning, bildar de dock ett någorlunda säkert underlag för att bedöma hur inom dessa gods den areal disponerats, som blivit ledig genom nedläggning av självständiga (arrenderade) brukningsenheter. De 16 sydsvenska godsens totala åkerareal utgjorde 1943/44 ca 37 000 hektar (jfr fråga 3 med förklaring ovan). Härav var då utarrenderat ca 31 000 hektar. Tjugo år senare utgjorde den totala åkerarealen ca 36 000 hektar. Därav var utarrenderat ca 26 000 hektar. Den utarrenderade arealen hade således under de tjugo åren minskat med ca 5 000 hektar samtidigt som arealen under eget bruk ökat med ca 4 000 hektar. Ca 1 000 hektar har då tydligen planterats med skog eller på annat sätt tagits ur jordbruksproduktionen. Den sistnämnda siffran är sannolikt för låg eller i varje fall icke representativ med tanke på att enligt jordbruksräkningarna 9,4 % av 1937 års åkerareal inom detta område år 1961 upphört att vara åker, vilket tillämpat på de 16 godsens skulle göra ca 3 500 hektar. Det bör dock observeras att arealminskningar som beror på försäljning av mark icke ingår i jämförelsen.

Under de tjugo år undersökningen omfattar har på de 16 sydsvenska godsens nedlagts 519 arrendegårdar. Genomsnittsarealen för varje arrendeställe var 1943/44 24,38 hektar. De representerar därigenom en sammanlagd åkerareal av ca 12 600 hektar. Om man gör antagandet att den del av den totala åkerarealen som tagits ur jordbruksproduk-

tionen eller ca 1 000 hektar i sin helhet tagits från de nedlagda arrendegårdarna, blir det sålunda ca 11 600 hektar, som under tjugoårsperioden fördelats mellan ägarnas egna bruk och kvarvarande arrendegårdar. Eftersom arealen »eget bruk» ökat med ca 4 000 hektar och genomsnittsarealen för de 1963/64 kvarvarande arrendegårdarna utgjorde 34,38 hektar, har således ca 7 600 hektar fördelats på de kvarvarande arrendegårdarna. Även om undersökningen inrymmer vissa osäkra faktorer, synes den dock för den här behandlade sydsvenska gruppen ge stöd för påståendet att även om arealen under »eget bruk» ökat avsevärt, huvudparten av den genom nedläggningarna frigjorda arealen likväl i form av arealförstärkning har kommit kvarvarande arrendegårdar till godo.

Det tillgängliga materialet kan användas på samma sätt också för *övriga delar av landet*. Siffrorna måste dock här betraktas som mera ungefärliga, främst av den orsaken att fullständig uppgift om arrendegårdarnas genomsnittsarealer här finns endast för tio av de 42 godsens. En ungefärlig beräkning kan dock göras. Enligt den officiella statistiken var genomsnittsarealen per arrendegård år 1937 inom berörda delar av landet (hela riket med undantag för Blekinge, Skåne och Halland) 15,02 hektar. (För de tio gods inom denna grupp som lämnat uppgift var genomsnittsarealen 1943/44 ca 12 hektar). Den sammanlagda åkerarealen under eget bruk för de 42 godsens var 1943/44 19 032 hektar. Den totala åkerarealen för dessa 42 gods kan därför antagas ha varit ca 85 000 hektar. Under tiden 1937–1961 har åkerarealen i denna del av landet minskat med 12,2 %. Uredningen anser sig ha fog för antagandet att igenläggningen av åker på dessa i regel ganska stora gods varit större än genomsnittet, uppskattningsvis 20 %. Denna nedläggning kan antagas i första hand ha drabbat arrendejorden. Kvar att fördela bland de 1963/64 återstående 1 620 arrendegårdarna blir (85 000–17 000–20 000 =) 48 000 hektar. Genomsnittsarealen för dessa blir då ca 29,6 hektar, vilket innebär i det närmaste en fördubbling

av de kvarvarande arrendegårdarnas areal. Även om dessa siffror sannolikt ligger i överkant, synes dock så mycket med ganska stor säkerhet kunna sägas att – norr om den sydsvenska gruppen – den genom nedläggning av arrendeställen frigjorda åkerarealen till övervägande delen kommit kvarvarande arrendegårdar till del.

Utredningen har slutligen gjort ett försök att tillämpa den använda metoden för *riket i dess helhet*. För 26 av de 58 godsens var arrendegårdarnas genomsnittsareal år 1943/44 och 1963/64 känd och utgjorde 19,07 respektive 29,35 hektar. Om man för övriga 32 gods, som alla låg utanför området Blekinge, Skåne och Halland, tillämpar genomsnittsarealen inom denna del av landet, som var 15,02 hektar, blir den totala åkerarealen på de 58 godsens 1943/44 ($41\,992 + 52\,225 + 25\,079 =$) 119 296 hektar. Tjugo år senare kan samma areal genom igenläggning av åker antagas ha minskat med ca 15 %. Återstoden utgör 101 402 avrundat till 100 000 hektar. Härav brukas ca 30 000 hektar under jordägarens eget bruk. Ca 70 000 hektar är således utarrenderade och fördelade på 2 371 arrendegårdar. Beträffande 1 148 av dessa är det genom svaren känt att de hade en genomsnittsareal av 29,35 hektar. Deras totala areal utgör 33 693 hektar. Fördelas återstående 36 307 hektar på återstående 1 223 arrendegårdar blir deras genomsnittsareal ungefär densamma eller 26,69 hektar.

Den genom nedläggning av arrendegårdar friställda åkerarealen utgör enligt här gjorda beräkningar $19,07 (2\,202 - 1\,148) + 15,02 (5\,679 - 2\,371 - 1\,054) = 53\,995$ hektar. Härav kan som nyss nämnts ca 19 000 hektar beräknas ha tagits ur jordbruksproduktionen. Återstående ca 35 000 hektar kan antagas ha i stort sett blivit fördelade så att ca 5 000 hektar lagts till jordägarens eget bruk och ca 30 000 hektar använts till förstärkning av kvarvarande arrendegårdar. Dessa har därigenom ökat sin genomsnittsareal från ca 16,6 till ca 29,5 hektar.

Som framgått av redogörelsen ingår i ovanstående beräkningar flera osäkra fakto-

rer. Dessa är emellertid enligt utredningens mening icke större än att undersökningen på ett i stort sett riktigt sätt belyser den allmänna utvecklingen inom de berörda godsens.

Syftet med undersökningen var att få en bild av förändringarna i frekvensen av sociala arrendeställen i en typisk arrendebygd. Som objekt för undersökningen valdes Östergötlands län, i första hand därför att länet visade sig ha det bästa statistiska grundmaterialet, i det att för detta län RLF:s jordbruksregister förelåg klart redan innan 1943 års lagstiftning trädde i kraft. Östergötlands län är både i fråga om antalet arrendegårdar och arealen arrenderad jord det relativt sett arrenderikaste länet. I länet finns – förutom talrika publika arrendeställen – flera släktgods och fideikommiss, dock icke i den stora omfattning som i Skåne eller i landskapen kring Stockholm. Vidare finns några skogsbolag med arrendegårdar. I länet finns en hel del medelstora egendomar med ett mindre antal arrendatorer. Inom länet finns också huvuddelen av Riddarhusets domäner. Länet inrymmer således en ganska rik provkarta på olika slag av arrenden.

Undersökningen tillgick så att 30 av RLF:s 107 lokalavdelningar utvaldes slumpvis. Varje lokalavdelnings område motsvarar i regel en socken, men i några fall två eller tre socknar. Totalt omfattade undersökningen 40 socknar. För varje lokalavdelnings område inventerades med hjälp av RLF:s jordbruksregister antalet sociala arrenden år 1964. Antalet befanns vara 304. De 30 lokalavdelningarnas områden inrymde 27,1 % av länets samtliga brukningsenheter. Den framkomna siffran jämfördes med förhållan-

dena inom samma områden år 1938. Visserligen fanns då icke den nuvarande sociala lagstiftningen men förändringarna under åren 1938–1944 bedömdes ha varit så små att de saknade nämnvärd betydelse för resultatet. Antalet sociala arrenden år 1938 (om den nuvarande lagen då hade gällt) utgjorde 475. Inventeringen verkställdes av RLF:s ombudsman i länet.

Undersökningen får anses ha visat att antalet sociala arrenden i Östergötlands län under tiden från den nuvarande lagstiftningens ikraftträdande fram till 1964 minskat i antal med ca 36 %.

Arrendelagsutredningens frågeformulär nr 1 (jordbruksarrenden)

Svaren bör i första hand avse förhållandena inom den svarandes erfarenhets- och verksamhetsområde vid den tidpunkt då svaret avges. Lämpligt är givetvis om även förhållandena under tiden dessförinnan kan erhålla belysning. En lämplig tidsgräns i det förflutna torde därvid vara den 1 januari 1944, då gällande allmänna arrendelag i sin nuvarande utformning trädde i kraft. Utredningen är tacksam för utförliga och motiverade svar, särskilt då ändringar föreslås i gällande bestämmelser. Siffermaterial, avskrifter av arrendekontrakt och annat som belyser förhållandena är välkomna.

Allmänna frågor

1. Hur förhåller sig efterfrågan och tillgången till varandra beträffande

a. arrendejord som självständig brukningsenhet?

b. arrendejord som tillskott till befintliga brukningsenheter?

2. Kan förskjutningar i dessa hänseenden konstateras under den tid som gått sedan år 1943?

3. Är rådande proportioner mellan arrenderad och annan jord lämpliga sett från

a. social synpunkt,

b. samhällsekonomisk och jordbruksekonomisk synpunkt?

Anmärkning. Vissa uppgifter om dessa relationer finnes i den av Statistiska centralbyrån utgivna Jordbruksräkningen 1956. Denna visar bl.a. att 26,8 procent av rikets hela åker-

areal var utarrenderad. Av rikets samtliga brukningsenheter var 14,1 procent enbart arrendejordbruk, 9,5 procent var såväl ägda som arrenderade, medan 76,4 procent var enbart ägda. Siffrorna avser enbart enheter med mer än två hektar åker och företer betydande lokala variationer.

4. I vad mån har enligt Er uppfattning gällande arrendelag resp. annan lagstiftning påverkat eller hindrat en lämplig sådan fördelning?

Speciella frågor

5. I skrivelse till Kungl. Maj:t den 25 november 1953 föreslog *lantbruksstyrelsen* viss ändring i 2 kap. 53 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Förslaget innebar att jordägarens dåvarande – och alltjämt tillkommande – rätt att bryta arrendatorns optionsrätt i de fall jordägaren själv eller hans make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling avser att bruka den utarrenderade fastigheten ej skulle få utövas, där anledning fanns till antagande att arrendatorns skiljande från arrendet *antingen* skulle leda till en uppenbart olämplig ändring av indelningen i brukningsenheter *eller* om fastigheten under lång tid innehafts av arrendatorn och hans släkt och på grund härav synnerliga skäl måste anses föreligga att arrendatorn skulle bibehållas vid arrendet.

Lantbruksstyrelsens skrivelse och däröver avgivna remissyttranden har överlämnats till utredningen. Med hänsyn till dels den tid som gått sedan svaren på lantbruksstyrelsens

förslag avgavs, dels att antalet tillfrågade då var färre, önskar emellertid även utredningen få denna fråga belyst.

Under denna punkt önskar utredningen från *lantbruksnämnderna* därjämte – till komplettering av tidigare till *lantbruksstyrelsen* lämnade uppgifter – erhålla upplysning som kan belysa frågan huruvida och i vilken omfattning sammanslagning av arrendegårdar sinsemellan eller med huvudgård förekommit under tiden från och med år 1953. Därvid bör särskilt angivas huruvida genom sådan sammanföring fullt bärkraftiga jordbruk upphört som självständiga brukningsenheter. Uppgifterna härom bör avse såväl gods i enskild ägo och fideikommiss som fastigheter i bolags eller det allmännas hand. Om möjligt bör redovisas huruvida förändringarna i stort följt de riktlinjer som uppdragits för den yttre rationaliseringen. Uppgifterna bör såvitt möjligt vara bestyrkta med siffermaterial.

6. Är arrendegårdarnas byggnadsbestånd i allmänhet tillfredsställande?

7. Föreligger på det stora hela några skiljaktigheter i byggnadernas beskaffenhet och tillstånd vid en jämförelse mellan

- a) av ägaren drivna jordbruk,
- b) »sociala» arrendejordbruk och
- c) andra arrendejordbruk?

8. Är den fördelning av byggnads- och underhållsskyldighet mellan jordägare och arrendator som gällande rätt upptager avvägd på lämpligt sätt?

9. Av en av högsta domstolen år 1953 meddelad dom (NJA 1953 s. 212) synes framgå att domstolen ansett att även jord som ej är bebyggd och ej avsetts skola bli bebyggd kan anses som en brukningsdel, blott jorden är av den omfattning och beskaffenhet att jordbruk därå kan drivas som en ekonomisk enhet. Domstolen har i anledning härav ansett arrendelagens sociala bestämmelser tillämpliga även å arrende av dylik jord. På grundval av den utredning som förebragtes i målet kan det möjligen ifrågasättas om detta resultat överensstämmer med de intentioner som låg till grund för 1943 års arrendereform. Oavsett huru därmed må förhålla sig önskar emellertid utredningen

veta om Ni anser att de sociala bestämmelserna bör omfatta även obebyggd jord.

10. Är tillämpningsområdet i övrigt, med hänsyn särskilt till arealgräns och jordägarer kategorier, för de sociala arrendebestämmelserna lämpligt utformat?

11. Föreligger någon mera påtaglig skillnad i arrendeavgäldernas storlek (räknat exempelvis efter visst pris per hektar odlad jord) i de fall fråga är om socialt arrende och allmänt arrende?

12. I vilken utsträckning har 1943 års lag om arrendators förköpsrätt kommit att tillämpas?

13. a) Är arrendators förköpsrätt lämpligt utformad?

b) Bör den i något hänseende utvidgas eller inskränkas eller ersättas av någon annan form av inlösningsrätt?

14. a) Är till- och avträdessyn lämpliga som bevismedel om fastighets skick?

b) Om syneförfarandet anses böra bibehållas, bör det då i något avseende reformeras?

15. Beträffande vissa slag av arrenden – bl. a. de s. k. sociala arrendena – synes det f. n. icke vara möjligt att anknyta arrendeavgälden, som alltid skall vara bestämd i pengar, till penningvärdets växlingar (2 kap. 58 § jämförd med 6 § nyttjanderättslagen).

a) Är detta lämpligt?

b) Föreligger några betänkligheter mot möjlighet till en indexreglering av sådana arrendeavgälder?

16. Upplåtelse av publika arrenden regleras f. n. av olika författningar beroende på om jordägaren företrädes av stiftsnämnd, pastorat, universitet, domänstyrelsen eller annan statlig myndighet än domänstyrelsen. Anser Ni att det är angeläget med större enhetlighet i fråga om författningsmaterialet på detta område?

17. Har bristen på enhetliga bestämmelser i fråga om publika arrenden i något speciellt avseende gjort sig särskilt märkbar?

18. Är gällande arrendelagstiftning i övrigt utformad på ändamålsenligaste sätt beträffande

a) sociala arrenden?

b) övriga arrenden?

19. Från *länsstyrelserna* önskar utredningen erhålla upplysning om

a) antalet ärenden – fördelade årsvis – enligt 2 kap. 68 § tredje stycket nyttjanderättslagen;

b) i vilken utsträckning kungörelsen den 18 maj 1934 om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader för biträde i frågor rörande arrendeförhållanden tillämpats. Är sistnämnda författning i något avseende i behov av ändring?

20. Från *arrendenämnderna* önskar utredningen erhålla upplysning angående förekomsten av de olika ärenden som avses i envar av 55, 66, 67, 68 (första och andra styckena) och 69 §§ av 2 kap. nyttjanderättslagen. Beträffande ärenden enligt 67 § önskar utredningen dessutom veta i vilken utsträckning tillstånd enligt nämnda paragraf vägrats. Beträffande 68 § frågas i vilken utsträckning dispens enligt nämnda paragraf medgivits samt vilka förhållanden dispensen vanligen avsett.

Struktur och utveckling

Redogörelse från tre byar inom Uppsala län; upprättad av lantbruksnämnden i Uppsala län år 1965.

På uppdrag av arrendelagsutredningen har lantbruksnämnden kartlagt arrendeförhållandena inom tre byar: Fittjaby, Ingvasta och Svallby. Byarnas belägenhet framgår av översiktskarta i skala 1 : 250 000.¹

Urvalet av dessa byar har skett efter en förfrågan hos lantbruksnämndens ordsombud. Urvalet får icke anses såsom representativt för länet i allmänhet utan är att anse som exempel på byar, som berörts av sidoarrenden i ovanligt stor omfattning.

Arrendeförhållandena har framkommit efter intervjuer med ordsombuden och jordbrukare inom byarna. Arrendeförhållandena redovisas å särskilda arronderingskartor i skala 1 : 10 000 och 1 : 20 000,² vartill hör beskrivningar med teckenförklaring och arealredovisning. Dessutom har upprättats särskilda diagram, som illustrerar sidoarrendenas omfattning under en följd av år.

Kommentarer*Fittjaby, Fittja socken, Lagunda kommun*

Undersökningsområdet omfattar förutom Fittjaby även vissa enheter inom Hässle, Hälke samt Prästgården. Byn består av enheter med varierande storlek. Av arronderingskartan framgår att sidoarrendena f. n. spelar en framträdande roll. Avståndet mel-

lan kärnenhet och tillarrenderad mark är i regel icke särskilt anmärkningsvärt stort även om arronderingen utvisar påfallande brister.

Av strukturutvecklingen enligt diagrammet framgår att sidoarrendena ökat successivt sedan början av 1950-talet och att det är en relativt liten grupp av hela antalet (c:a 4 st.) som utgjort "arealkonsumenter".

Ingvasta, Ekeby socken, Olands kommun

Denna by består av jämförelsevis välarronderade enheter men byggnadsbeståndet är svagt.

Arronderingskartan visar att en stor del av åkermarken är utarrenderad till enheter inom Ovanby, där en betydande ägosplittning föreligger. Arrendeförhållandet medför ytterligare ägosplittning.

Av diagrammet över sidoarrendenas utveckling framgår att sidoarrendena tagit

¹ Ej bifogad betänkandet.

² Vid tryckningen har andra skalor använts, se de avslutande kartbilagorna. Utredningen har låtit komplettera kartorna över Fittjaby och Ingvasta samt diagrammen fram till årsskiftet 1967/68. I Svallby har efter kartans upprättande ägaren av nr 8 förvärvat äganderätten till nr 6. Båda enheterna arrenderas dock alltjämt av innehavaren av nr 1. Enhet nr 9 har delats. Ägarna av nr 3 och 4 har därvid förvärvat äganderätten till de delar av nr 9 som de tidigare arrenderade. Vid läsningen av kartan över Svallby bör vidare observeras att upplåtelsen av huvudskiftet till enhet nr 5 ej omfattar hela detta skifte. Upplåtelsens omfattning har markerats med mörk ton.

fart först under senare år och då gått synnerligen snabbt. Detta sammanhänger med att brukningsenheterna är förhållandevis arealsvaga i denna bygd.

Svallby, Boglösa socken, Södra Trögds kommun

I likhet med Fittjaby är Svallby beläget inom god jordbruksbygd (Mälarslätten), där kraven på arealförstärkning blivit särskilt starka under senare år. Då byggnadsbeståndet regelmässigt är svagt har jorden sidoarrenderats till enheter belägna på avsevärt avstånd från själva Svallby bykärna.

Av strukturdiagrammet framgår att förändringen från självständig enhet till sidoarrende gått mycket snabbt de sista 4 åren.

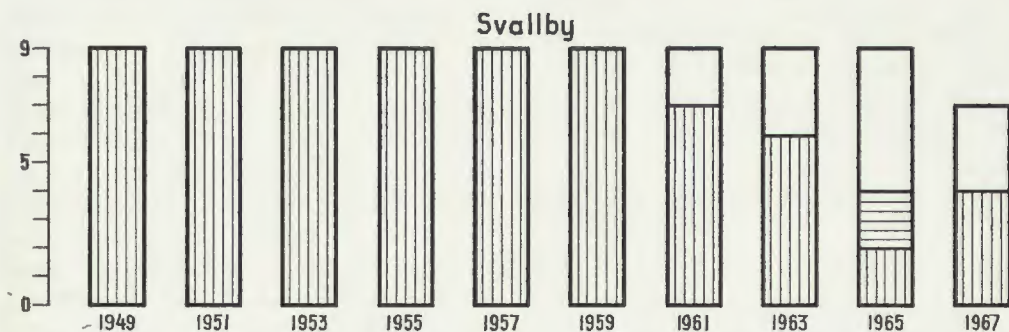
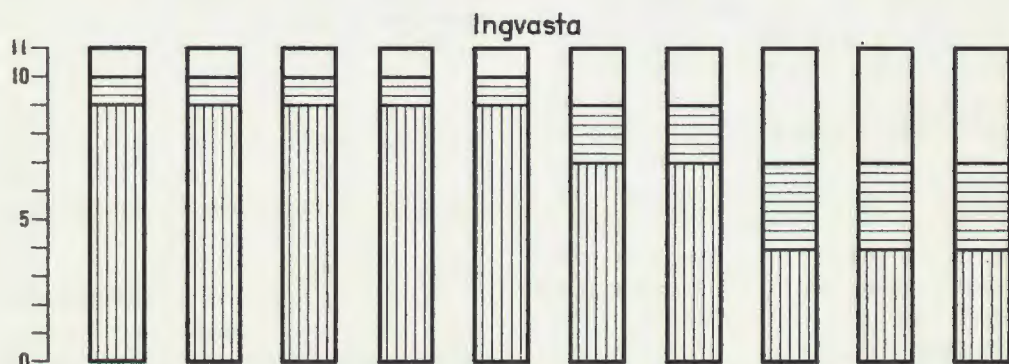
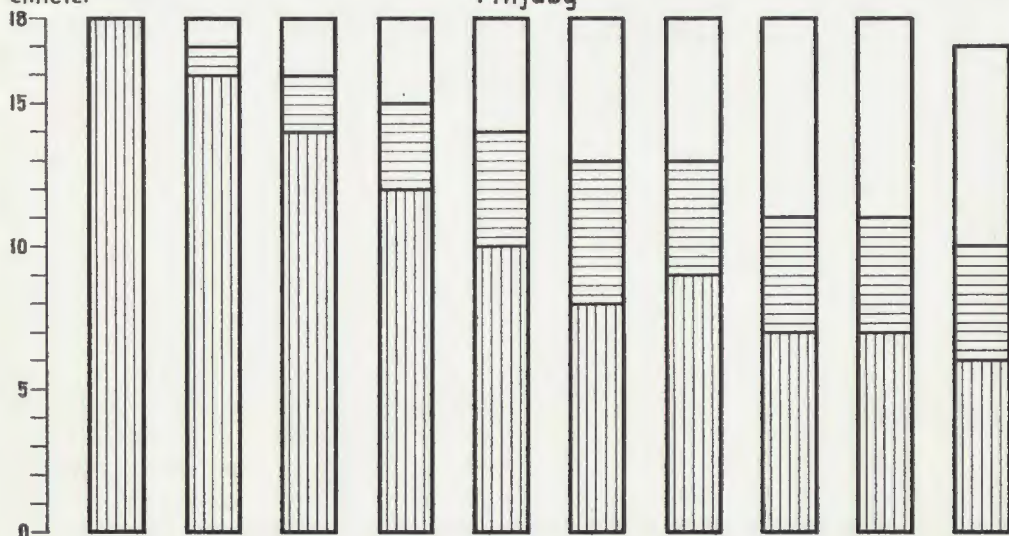
Uppsala den 20.1.1966

Curt Hellsten
Lantbruksdirektör

Jan-Olof Öhman
Lantbruksassistent

Sidoarrendenas omfattning 1949—1967
i de av lantbruksnämnden i Uppsala län undersökta tre byarna

Antal bruknings-
enheter



- Såsom sidoarrende utarrenderade brukningsenheter
- Brukningsenhet med sidoarrende
- Brukningsenhet utan sidoarrende

Domänstyrelsens skrivelse den 16 september 1963 angående det ekonomiska utfallet av förvaltningen av statens jordbruksdomäner (utdrag)

Till Konungen

Den 16 maj 1958 har Kungl. Maj:t anbefallt domänstyrelsen att inkomma med dels en redogörelse för och analys av det ekonomiska utfallet av förvaltningen av statens jordbruksdomäner för tiden efter år 1950, dels ock en redovisning av erfarenheterna av en inom styrelsen försöksvis tillämpad särskild värderingsmetod vid bestämmandet av saluvärdet å till försäljning avsedd kronomark. Till åtlydnad härav får styrelsen dels överlämna avskrift av sin underdåniga skrivelse den 24 januari 1952¹⁰ med utlåtande i anledning av riksdagens revisorers berättelse år 1951 i avseende å statens jordbruksdomäner,¹ dels ock anföra följande.

Då domänstyrelsen under 1950-talet vidtagit flera åtgärder avsedda att förbättra resultatet av jordbruksdomänernas drift, har styrelsen ansett sig böra lämna den anbefallda redogörelsen först sedan resultatet av dessa, till stor del långsamt verkande åtgärder kunnat avläsas vid resultatanalys. Sedan markerade förbättringar – om ock ej helt tillfredsställande – nu uppnåtts, får styrelsen härmed avge de anbefallda redogörelserna.

Jordbruksdomänernas omfattning och reglerna för dispositionen

Antalet på statens domäners fond redovisade kronoegendomar utgör för närvarande

omkring 820, varav omkring 70 disponeras av andra myndigheter för särskilda ändamål och återstoden, 750, är av styrelsen utarrenderade, fördelade på omkring 1 100 särskilda arrendelotter. De utarrenderade jordbruksdomänerna omfattar en areal av 54 000 ha inägor, varav 42 200 ha åker samt återstoden äng och betesmark. Medelarealen reducerad jordbruksjord per egendom är 61 ha (jfr s. 176 not. 4). Taxeringsvärdet uppgår till totalt 172 milj. kronor, varav 153 milj. kronor belöper å de utarrenderade domänerna. De senare förvaltas av styrelsen enligt föreskrifter i förordningen den 22 juni 1934 (nr 320).

Utarrendering föregås av arrendeuppskattning av en nämnd, bestående av vederbörande domänintendent såsom ordförande och två uppskattningsmän, utsedda länsvis, den ene av landstinget och den andre av hushållningssällskapets förvaltningsutskott. Arrendetiden är i regel 10 år. Arrendeavgälden får efter lagändring år 1943 utsättas endast i penningar. Optionsrätt tillkommer under vissa förutsättningar arrendatorn – en rätt som han i regel utnyttjar.

Det åligger kronan som jordägare att tillhandahålla för jordbruket nödiga byggnader ävensom att svara för kostnaderna för torrlägningsföretag, vägbyggnad m. m. Erforderliga byggnadsarbeten utföras genom styrelsens försorg i regel på entreprenad.

¹ Motsvarar bilaga 10 till betänkandet.

Arrendatorn åligger att ombesörja brandförsäkring samt att i fullgott skick underhålla byggnader och anläggningar ävensom att väl hävda och i god växtkraft hålla egendomens åker och äng. Arrendatorn svarar i regel för på den arrenderade egendomen belöpande vägunderhåll enligt lagen om enskilda vägar.

Åtgärder ifråga om försäljning och byggnadsbestånd

Jordbruksdomänernas ekonomi belastas hårt av de små egendomarna, vilka dra höga byggnadskostnader och ej kunna lämna en avkastning, som ger utrymme för arrendeavgälder av sådan storlek att tillfredsställande förräntning av egendomarna uppnås. Domänstyrelsen påbörjade därför år 1951 en inventering av alla egendomar under 60 ha åkerjord och en del större egendommar. ---

Under senare år har styrelsen därjämte ansett mindre lämpligt att försälja egendommar, som över huvud taget är för små att driva som fristående enheter i ett rationaliserat svenskt jordbruk. I detta avseende har ett intimt samarbete med lantbruksnämnderna inletts. Omfattningen av försålda egendommar från 1950 framgår av följande tabell ---

År	Köpeskilling kr
1950	1 012 901
1951	2 107 513
1952	3 345 135
1953	1 595 491
1954	1 173 853
1955	2 829 139
1956	3 622 224
1957	1 329 537
1958	2 309 532
1959	2 233 010
1960	5 163 464
1961	4 847 906
1962	4 680 024

Medeltalet av den årliga försålda arealen inägojord har under dessa år utgjort 556 ha mot 684,7 ha under de närmast föregående 10 åren.¹ ---

Jordbruksdomänernas byggnadsbestånd ägnades under åren före 1930 allt för liten uppmärksamhet och beståndet var vid 1930-talets början hårt nedslitet. Domänstyrelsen vidtog under 1930-talet en rad åtgärder för att förbättra och förnya byggnaderna. Denna upprustningsperiod fortsatte i accelererad takt under hela 1940-talet och fram till 1953. Styrelsen menade då att byggnadsbeståndet genomgått en sådan upprustning att de årliga byggnadskostnaderna borde begränsas till 3 milj. kronor per år utan hänsyn till den förutsedda penningvärdeförsämringen. Byggnadskostnaderna har från sagda år begränsats till nämnda årliga belopp. Samtidigt har uppmärksamheten skärpts i syfte att undgå en förnyad försämring av byggnadernas tillstånd. Såvitt styrelsen hittills kunnat finna har byggnadsbeståndet efter 1952 i stort bibehållits i tillfredsställande skick.

Jordbruksdomänernas ekonomi

Vad beträffar det ekonomiska utfallet efter år 1950 tillåter sig styrelsen hänvisa till bifogade uppställning, bil. 2.²

I fråga om intäkterna söker styrelsen anpassa arrendeavgälden till marknadsnivån under beaktande av bl. a. de förutsättningar för arrendeupplåtelsen för vilka styrelsen ovan redogjort. Avgälderna har under 1950-talet successivt höjts, en åtgärd som på grund av arrendetidens längd har långsam inverkan på det totala driftsresultatet av domänerna. De utgående arrendena synas numera – med undantag för Södra domänområdet – vara tillfredsställande. Styrelsen har den uppfattningen, att arrendeavgälderna inom nämnda område, som undergått en höjning särskilt efter 1958, bör kunna ytterligare något höjas. Frågan härom var

¹ Under ettvarv av de 13 åren inflöt i genomsnitt 2,8 milj. kr. i köpeskillning för försålda egendommar.

² Ingår i bilaga 11 till betänkanudet.

föremål för behandling vid sammanträde med uppskattningsmännen i Höör den 30 maj 1958. Protokoll fört vid sammanträdet överlämnas.³

Enär avgälderna icke är indexreglerade, uppkommer genom den pågående försämringen i penningvärdet ett inkomstbortfall, som kan beräknas utgöra 15–20 procent av avgälderna eller i runt tal 1 milj. kronor per år. Styrelsen har utarbetat och den 14 november 1952 för Kungl. Maj:t anmält ett förslag till indexreglering av arrendeavgälderna, bil. 4 [här utesluten; jfr s. 243]. Ett genomförande av detta förslag skulle enligt styrelsens mening ge mera rättvisande avgälder. Förslaget har emellertid efter remissbehandling ej föranlett annan Kungl. Maj:ts åtgärd än att det överlämnats till arrendelagsutredningen.

Av uppställningen bil. 2 framgår bl. a. att arrendeintäkterna ökat från ca 3,8 milj. kronor 1951 till 6,5 milj. kronor 1962 samt att intäkter av egendomar disponerade av andra myndigheter under samma tid ökat från 94 600 kronor till 800 000 à 900 000 kronor. Från 1958 ingår under tidigare år ej utnyttjade ersättningsbelopp för brandskador i »Övriga intäkter». Jordbruksförvaltningen tillgodoföres från 1959 ett belopp om 180 000 kronor från markfonden som ersättning för markförsäljningskostnader. Det må anmärkas, att intäkter från särskilda upplåtelser av jakt och fiske å jordbruksdomänerna samt utdelning från allmänningar, uppgående till ett belopp om totalt 200 000 kronor per år, ej redovisas i nämnda uppställning utan bokföras hos styrelsens skogsförvaltning.

I fråga om kostnaderna må särskilt framhållas att investeringarna i byggnader under en lång period fram till 1953 var betydande och förorsakade stora driftunderskott. Från 1953 har styrelsen, som ovan nämnts, begränsat byggnadsverksamheten så, att kostnaderna kunnat hållas inom ramen för intäkterna utan att nedgång i byggnadsbeståndet behöver befaras. Kostnaderna för torrläggning och täckdikning har under senare år stigit, vilket sammanhänger med igångsättning av ett antal större torr-

läggningsföretag samt ersättning i ökad omfattning till arrendatorer för arbetskostnader vid utförd täckdikning. Variationerna i administrationskostnader beror på redovisningstekniska åtgärder och automatiska lönehöjningar.

I fråga om nettot redovisas i uppställningen underskott även för år 1953, vilket i huvudsak beror på att vissa till skogsförvaltningen hänförliga kostnader påförts jordbruksdomänerna, ett förhållande som kom till synes först efter det huvudboken för året avslutats. I styrelsens statistik redovisas för 1953 ett mindre överskott från domänerna. För åren därefter utom 1956 och 1957 redovisas överskott, ca 370 000 kronor för 1958, ca 1 milj. kronor för 1959, ca 2 milj. kronor för 1960, ca 1,5 milj. kronor för 1961 och ca 1,8 milj. kronor för 1962.

Avkastningen är ca 1 % av taxeringsvärdet. Av styrelsen gjorda försök att jämföra denna jordägarens avkastning av jordbruksdomänerna med motsvarande avkastning av privatägda egendomar enligt lantbruksstyrelsens meddelanden »Räkenskapsresultat från svenska lantbruk» synes ej lämna belägg för att jordbruksdomänernas ekonomi skulle vara anmärkningsvärt svag.

Med de förpliktelser som åligger staten-jordägaren kan utarrendering av jordbruksjord knappast beräknas bli lönsam inom andra delar av landet än inom våra sydligaste större jordbruksområden.

Styrelsen tillåter sig slutligen framhålla att åtskilliga omständigheter – bl. a. de i början av denna skrivelse nämnda – bör föranleda staten att i sin ägo behålla även jordbruksegendom, som på grund av förutsättningarna för driften ej ens vid bästa möjliga förvaltning kan lämna driftsunderskott. Hit hör i främsta rummet egendomar som kunna bli behövliga för statliga ändamål, såsom anstalter och institutioner av skilda slag, egendomar med kulturhistoriskt märkliga byggnader eller fornminnen, områden, där en aktiv naturvårds- och fritidsverksamhet antas vara av betydelse samt egendomar med skogsinnehav som bör ut-

³ Bilaga 12 till betänkandet.

nyttjas i domänverkets skogsförvaltande verksamhet. Övergångsvis – men ofta för längre tid – bör också sådana egendomar behållas, som väntas bli av värde vid kommunernas utbyggnader av tätorter. Sådana egendomar reserveras undantagslöst för vederbörande kommuns framtida behov.

Till sist må erinras om att den enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 11 december 1959 tillsatta arrendelagsutredningen för översyn av arrendelagstiftningen med begränsning i huvudsak till de sociala arrendebestämmelserna och därmed sammanhängande författningsföreskrifter enligt utredningsdirektiven även har att överse de särskilda arrendebestämmelser, som gäller för upplåtelse av jord i allmän ägo.

I detta ärendes handläggning har, förutom generaldirektören Höjer, närvarit byråchefen Holmstedt, föredragande, och byråchefen Kronvall.

Stockholm den 16 september 1963.

U n d e r d å n i g s t

För generaldirektören

S. Holmstedt

I. Weibert

Domänstyrelsens skrivelse den 24 januari 1952 i anledning av riksdagens revisorers berättelse i avseende å statens jordbruksdomäner (utdrag)

Till Konungen

Den 3 januari 1952 har domänstyrelsen anbefallts att till Kungl. Maj:t inkomma med utlåtande i anledning av vad riksdagens revisorer år 1951 anfört beträffande statens jordbruksdomäner (§ 26 i revisorernas berättelse).

I berättelsen ha revisorerna gjort uttalanden dels om jordbruksdomänernas utarrendering och därmed sammanhängande förhållanden och dels om domänernas försäljning. Styrelsen upptager dessa frågor till behandling var för sig och anför följande.

1. Jordbruksdomänernas utarrendering

Domänstyrelsen får till en början erinra om att utarrendering av jord och förvaltning av lantbruk i statlig regi städse varit en svag affär. Såsom framgår av ett den 29 oktober 1921 avlämnat betänkande angående jordbruksdomänerna (sid. 12) började klagomålen mot kronogodsens dåliga avkastning redan under Gustav Vasas tid. Man sökte åstadkomma en förbättring i förräntningen på olika sätt genom godsens förvaltning av fogdar, genom skilda system av arrenden, genom att ålägga bönderna dagsverksskyldighet å kronogodsens m. m. dylikt men några tillfredsställande resultat nåddes aldrig. I betänkandet (sid. 41) upplyses, att nästan vid varje riksdag fram till 1900-talets början förslag till ändringar i

förvaltningen av kronojorden framlagts och att orsaken oftast varit densamma: egendommarnas dåliga avkastning.

Även under 1900-talet ha förhållandena varit utsatta för kritik. Kort efter antagandet av kungörelsen den 4 juni 1908 angående förändrade grunder för förvaltningen av kronans jordbruksdomäner, vilken kungörelse reglerade förvaltningen innan de nu gällande grunderna av år 1934 trädde i tillämpning, framhålles sålunda av 1909 års riksdagsrevisorer och i motion vid 1913 års riksdag att det ekonomiska utbyte, som staten erhöle av sina utarrenderade jordbruksdomäner, icke kunde anses tillfredsställande. I motionen framställdes anmärkningar mot det sätt, varpå byggnadsbehovet å statens jordbruksegendomar fylldes, och under riksdagsbehandlingen framfördes förslag om åläggande av skyldighet för arrendatorerna att helt och hållet eller åtminstone i någon större omfattning bestrida nybyggnadskostnaderna. Beträffande optionsrätten ifrågasattes i motionen, om icke denna borde inskränkas till endast förmånsrätt till det vid offentlig auktion avgivna högsta anbudet. Några åtgärder i nu föreslagna riktning ha emellertid icke vidtagits. I fråga om byggnadsskyldigheten har den ändringen gjorts år 1944 att kronan numera helt åligger att tillhandahålla för jordbruket nödiga byggnader.

Vad optionsrätten angår är det givet att vid meddelande av hembuds rätt vid utar-

renderingen arrendesättningen helt beror av tillförlitligheten av den verkställda värderingen. Förekommande utbud av arrenderätt ha väl i allmänhet också givit högre arrenden än de beräknade, särskilt i tider med uppåtgående konjunkturen. Men exempel finnas även på motsatsen. Här nedan lämnas uppgifter å beräknade arrendevärden i jämförelse med vad som budits vid utbud under senare år. — — —

I berättelsen har i tabellform lämnats en redogörelse över det ekonomiska utfallet av jordbruksdomänerna sedan år 1916. Av denna framgår, att förlusten under år 1950 skulle ha uppgått till 2 547 826 kronor och att totala kostnaden för byggnadsarbeten samma år skulle ha utgjort 4 998 000 kronor. Det bör då upplysas, att i sistnämnda summa ingå under tidigare år utbetalade avräkningar med 2 533 686 kronor, avseende arbeten som slutförts under år 1950, och vilket belopp medräknats i de enligt generalförslagen för föregående år medgivna utgifterna för byggnadsarbeten men på grund av tillämpade bokföringsmetoder redovisats först under år 1950. För att få fram det verkliga resultatet för sistnämnda års förvaltning skola alltså de i berättelsen lämnade sifferuppgifterna jämkas i överensstämmelse härmed och förlusten för året inskränker sig då till 83 512 kronor. Å andra sidan komma utgifterna för tidigare år att öka och driftsresultaten för dessa år att minska i motsvarande grad. Den under år 1950 genomförda bokföringsreformen kommer härefter att tillämpas och bokslutet kommer att utvisa den under året exakt utgivna kostnaden.

I sin berättelse ha revisorerna i syfte att tillförsäkra statsverket en högre avkastning av jordbruksdomänerna förordnat, att grunderna för domänernas utarrendering göras till föremål för en allmän översyn. Något förslag om en stramare tillämpning av optionsrätten, vilket i och för sig kunde tänkas verka höjande på arrendenivån, har i samband därmed icke gjorts. Ändrad sammansättning av uppskattningsnämnden eller andra former för värdering av jorden har heller icke ifrågasatts. Revisorerna ha under-

strukit, att flera skäl talade för att statens jordbruksarrenden icke borde fastställas till marknadens toppläge och att måttligt tilltagna arrendebelopp vore ägnade att underlätta för arrendatorerna att vidmakthålla byggnadsbeståndet och hålla jorden i god hävd. Enligt revisorernas mening vore emellertid de gällande arrendena uppenbarligen alltför låga, särskilt i de sydligaste länen. Förslag har icke heller väckts om genomförande av lägre standard å byggnaderna eller om nedskärning av byggnadsverksamheten. I föreliggande hänseende ha revisorerna erinrat, att åren 1937 och 1938 från såväl statsrevisorernas som riksdagens sida påtalats önskvärdheten av att byggnadsverksamheten på domänerna intensifierades samt att 1938 års revisorer bl. a. uttalat, att med det intresse, som statsmakterna numera visade för åstadkommande av förbättrade och tidsenliga byggnader på landsbygden, även kronan syntes böra vinnlägga sig om att på sina jordbruksfastigheter hålla ett byggnadsbestånd, som kunde vara förebildligt för enskilda jordbrukare.

Domänstyrelsens uttalande

Såsom framgår av redogörelsen i revisorernas berättelse skall utarrendering av jordbruksdomän föregås av arrendeuppskattning med förslag till arrendeavgift och övriga villkor. Sådan uppskattning verkställes efter domänstyrelsens förordnande av en nämnd, bestående av vederbörande domänintendent såsom ordförande samt två uppskattningsmän, utsedda länsvis den ene av landstinget och den andre av hushållningssällskapets förvaltningsutskott. Med stöd av arrendeuppskattningen jämte övriga tillgängliga upplysningar fastställer styrelsen arrendevillkoren.

Vid granskningen av förekommande uppskattningshandlingar har styrelsen hitintills mycket sällan fått några hållpunkter för en jämkning av de vid förrättningarna verkställda värderingarna. Åtskilliga domänintendenter ha vid sidan av sin tjänst i domänverket fungerat som ordförande i boställsnämnder för ecklesiastika fastigheter

och anlåtats vid värdering av privata egendomar. Ledamöterna i uppskattningsnämnderna äro på grund av sin verksamhet väl förtrogna med förhållandena i orten och äro ej sällan ordförande i boställs- och andra dylika nämnder. Förutsättningar borde därför finnas att kronoarrendena skola bedömas i jämförelse med vad som uttages i lega av motsvarande fastigheter på annat håll. Det ligger emellertid i sakens natur att, då arrendena efter år 1943 i och med bortfallet av markegångstaxans inverkan på avgifternas storlek icke längre kunna följa konjunkturens växlingar under upplåtelse-tiden, arrendena i tider med sjunkande penningvärde komma att nedgå under marknadens priser.

I den ovan lämnade redogörelsen ha uppgifter lämnats om de avgälder, som erhållits vid utbud av arrenderätt under senare år. Därvid ha som redogörelsen ger vid handen i allmänhet erhållits något högre arrenden än de vid uppskattningen beräknade. Om icke någon omsvängning inträder i konjunkturen, torde man även i fortsättningen kunna räkna med att så blir förhållandet. Men härvid får icke förbises, att vid uppskattningen när optionsberättigad arrendator finnes hänsyn tagits till sådana av arrendatorn utförda förbättringar, för vilka han icke genom den nytta han dragit av dessa eller annorledes kan anses gottgjord för sin nödiga kostnad.

Den knapphet, som f. n. råder på jordbruksarrenden, kan även understundom medföra, att arrendena i den hårda konkurrensen pressas alltför högt. Utbudet ge icke något tillförlitligt uttryck för vad en egendom kan bära.

Den dåliga förräntningen av jordbruksdomänerna får framför allt ses mot bakgrunden av de stora byggnadsarbeten, som äro erforderliga. Med hänsyn till att förnyelsen av byggnadsbeståndet tidigare under många år eftersatts måste arbetena bli mycket omfattande. Då en bättring av dessa förhållanden äger rum i en tid av starkt ökande byggnadskostnader, måste utgifterna bli särskilt höga.

För år 1952 ha domänintendenterna be-

gärt medel till nödvändiga byggnadsarbeten till ett belopp av över 8 miljoner kronor. Härav framgår storleksordningen på de kostnader, som äro erforderliga för egendomarnas försättande i skick. En minskning av de betydande kostnader, som erfordras för byggnadsarbeten vid jordbruksdomänerna, torde icke kunna åstadkommas med mindre innehavet av domäner beskäres. I likhet med statens sakrevision, som granskade domänernas förvaltning åren 1946 och 1947, håller styrelsen då före att hellre än att kronan bekostar omfattande och dyrbara nybyggnader vid en egendom, denna bör försäljas, när förutsättningar därför äro för handen. Köparen torde väl kunna verkställa behövlige nybyggnader till betydligt lägre pris, därigenom att han själv kan utföra en väsentlig del av arbetet.

För att i förevarande hänseende erhålla en säkrare uppfattning om egendomarna på grundval av nu rådande förhållanden har styrelsen sommaren 1951 föranstaltat om en utredning i ämnet. Ett exemplar av den för ändamålet till lokalförvaltningarna avlätna cirkulärskrivelsen nr 39 bilägges [här utesluten]. Såsom framgår av denna skall en översyn verkställas av fastighetsbeståndet och en förteckning upprättas över de egendomar, som kunna komma i fråga till avyttring. Undersökningen skall i överensstämmelse med i cirkulärskrivelsen angivna riktlinjer avse dels samtliga fastigheter upp till en gräns av 60 hektar åker – i huvudsak motsvarande en- och tvåfamiljsjordbruk – dels ock sådana större gårdar, som av särskilda skäl eljest bör försäljas. Erhålles så ett fastare grepp om de egendomar, som staten bör söka avyttra, kunna byggnadsarbeten i större utsträckning koncentreras på det fastighetsbestånd, som staten av skilda anledningar vill behålla.

När denna plan en gång blir genomförd, kan det väl inträffa att det kvarvarande fastighetsbeståndet ändock icke lämnar ett tillfredsställande utbyte. Detta lär staten i sådant fall få finna sig i för att i olika delar av landet kunna hålla en egendomsreserv, som erfordras för tillgodoseende av skilda allmänna ändamål. Härvid bör emel-

lertid tagas i betraktande att de byggnader, som nu uppföras, på grund av sin konstruktion och sitt utförande få anses kunna nyttjas under avsevärt längre tid än hus uppförda enligt tidigare enklare byggnadssätt.

Såsom styrelsen i skrivelse till Kungl. Maj:t den 27 november 1951 angående försäljningen av kronoegendomen Jäleby i Östergötlands län framhållit undersöker styrelsen för närvarande vad som kan göras för åstadkommande av en säkrare och mera enhetlig värdering vid försäljning av fast egendom. I sådant syfte har denna fråga till en början varit föremål för överläggning vid ett under november 1951 hållet möte med rikets domänintendenter. Denna undersökning avser även värdering för arrende och kommer i samband därmed vidare att övervägas möjligheterna att medelst indexberäkning eller dylikt anpassa arrendena efter gällande prisnivå, vilket torde kunna ske utan hinder av föreskrifterna i allmänna nyttjanderättslagen. Efter utredningens slutförande räknar styrelsen med att kunna lämna lokalförvaltningen lämpliga anvisningar rörande ifrågavarande uppskattningar.

2. Jordbruksdomänernas försäljning

Vid detta ärendes avgörande ha, förutom undertecknad, närvarit överdirektören, försäljningschefen samt byråcheferna Holmström, Malmgren, Sjöström, Wennmark och Oldertz. Föredragande har varit byråchefen Holmström. Stockholm den 24 januari 1952.
Underdånigst

Erik W. Höjer

E. Viroulet-Fagerström

Kostnader och intäkter för statens jordbruksdomäner åren 1951—1966

*Bilaga till domänstyrelsens skrivelse till
Kungl. Maj:t den 16 september 1963
(bilaga 9 till betänkandet), kompletterad
av domänstyrelsen den 30 december 1967.*

Uppställning över kostnader och intäkter för jordbruksdomänerna under åren 1951—1966¹

År	Kostnader					Administrationskostnader	
	Nybyggnad	Annan investering ²	Skattemänsigt avdragsgill byggnadskostnad ³	Skatter och övriga driftskostnader ⁴	Värde av naturaförm.	Egna	Andel i domänstyrelsen, kontoren och pensioner
1	2	3	4	5	6	7	8
1951	2 484 456	372 861	958 450	533 130	254 482	178 127	598 471
1952	3 402 077	419 284	1 327 704	878 345	281 115	184 284	730 217
1953	1 775 493	418 106	760 455	1 054 072	199 331	182 082	932 672
1954	1 344 551	396 366	673 981	970 750	148 705	173 425	500 000
1955	1 679 352	345 029	722 183	796 320	164 163	168 900	500 000
1956	2 019 875	747 473	870 044	930 352	82 507	174 176	500 000
1957	2 125 051	888 075	1 108 063	834 532	55 569	187 893	550 000
1958	2 135 135	910 045	840 658	882 242	43 154	203 899	675 000
1959	2 123 653	660 546	828 355	952 738	—	177 625	708 000
1960	1 686 997	589 733	860 643	864 019	—	234 586	672 894
1961	2 194 816	995 407	1 427 639	659 802	—	193 071	736 000
1962	1 773 919	847 294	1 152 765	698 347	—	193 133	736 000
1963	2 002 199	845 147	1 038 634	546 600	—	313 954	711 000
1964	1 571 699	850 337	1 262 337	555 000	—	348 528	720 000
1965	1 933 860	1 253 013	1 064 557	585 000	—	323 531	831 000
1966	2 027 100	906 526	774 284	617 616	—	333 287	910 000

¹ Kostnader och intäkter för jordbruksdomänen Berga och lantbruksskolan vid Berga har icke medtagits i ovanstående.

² I kolumn 3 ingår: övriga upplåtelse, vägar och broar (nybyggnad och underhåll), reproduktionsåtgärder, inköp av inventarier, husröta, höstbruk.

³ I kolumn 4 ingår: byggnader och underhåll.

⁴ I kolumn 5 ingår: skatter och lantmäterikostnader.

⁵ I kolumn 6 ingår: samtliga inkomster, som inte ingår i kol. 10 och 14.

⁶ Ersättning för värderingskostnader 180 000.

⁷ Ersättning för värderingskostn. 180 000.

Ersättning för upprustningskostn. 148 000.

Ersättning för brandskador 654 230.

Intäkter för egentliga jordbruksdomäner

Summa kostnader	Jordbruks- arrenden	Övriga in- täkter + andel i ge- mensam. intäkter ⁸	Summa in- täkter för egentliga jordbr. domäner	Över- eller underskott	Intäkter av egendomar disponerade av andra myndig- heter	Summa in- täkter för jordbruks- domäner	Totalt över- eller under- skott
9	10	11	12	13	14	15	16
5 379 977	3 791 411	350 364	4 141 775	—1 238 202	94 600	4 236 375	—1 143 602
7 223 026	4 203 786	461 256	4 665 042	—2 557 984	129 500	4 794 542	—2 428 484
5 322 211	4 547 759	321 050	4 868 809	— 453 402	251 500	5 120 309	— 201 902
4 207 778	4 591 431	281 868	4 873 299	665 521	156 700	5 029 999	822 221
4 375 947	4 732 770	153 785	5 886 555	510 608	221 400	5 107 955	732 008
5 324 427	5 096 013	206 977	5 302 990	— 21 437	221 400	5 524 390	199 963
5 749 183	5 388 454	215 147	5 603 601	—145 582	250 000	5 853 601	104 418
5 690 133	5 889 259	175 369	6 064 628	374 495	624 400	6 689 028	998 895
5 450 917	5 728 930	692 186 ⁹	6 421 116	970 199	777 400	7 198 516	1 747 599
4 908 872	6 056 740	838 756 ⁹	6 895 496	1 986 624	843 800	7 739 296	2 830 424
6 206 735	6 266 096	1 390 939 ⁷	7 657 035	1 450 300	906 800	8 563 835	2 357 100
5 401 458	6 517 325	710 582 ⁹	7 227 907	1 826 449	789 500	8 017 407	2 615 949
5 457 534	6 509 133	974 191 ⁹	7 483 324	2 025 790	830 100	8 313 424	2 855 890
5 307 901	6 650 931	1 066 871 ¹⁰	7 717 802	2 409 901	944 550	8 662 352	3 354 451
5 990 961	6 963 997	1 702 281 ¹¹	8 666 278	1 883 317	994 850	9 661 128	3 670 167
5 568 813	7 126 708	1 396 724 ¹²	8 523 432	2 954 619	1 289 475	9 812 907	4 244 094

⁸ Ersättning för värderingskostnader 180 000. Ersättning för upprustningskostn. 91 000.

⁹ Värderingskostnader 180 000. Upprustningskostnader 71 000.

¹⁰ Värderingskostnader 180 000. Upprustningskostnader 210 000.

¹¹ Värderingskostnader 200 000. Upprustningskostnader 600 000.

¹² Värderingskostnader 200 000. Upprustningskostnader 400 000.

Protokoll, fört vid sammanträde i Höör den 30 maj 1958 mellan domänstyrelsen och de av landsting och hushållningssällskap utsedda uppskattningsmännen i Kristiansstads och Malmöhus län (utdrag)

Bilaga till domänstyrelsens skrivelse den 16 september 1963 (bilaga 9 till betänkandet)

Närvarande:

Generaldirektör Erik W. Höjer, byråchef S. Holmstedt, agronom L. Wolgast, domänintendent J. Bergman, riksdagman G. Elofsson, Vä, landstingsman A. Ljunggren, Hua-röd, landstingsman E. Hallberg, Osby, lantbrukaren B. Radby, Stävieby och lantbrukaren G. Olsson, Tågarp.

Gd hälsade de närvarande välkomna till sammanträdet, vilket kommit till stånd i syfte att samråda i frågan om arrendena i Skåne.

Gd redogjorde för hur domänstyrelsen ser på frågan om fastställande av arrendena, vilket sker genom en uppskattningsnämnd, bestående av di som ordförande, en uppskattningsman utsedd av landstinget och en utsedd av hushållningssällskapet. Dessa bestämmelser ha tillkommit för att försäkra kronan om bästa ortliga sakkunskap och för att arrendena skola bli rätt avvägda. Gången är den, att nämnden besöker gården och på platsen tar del av alla de omständigheter, som kan inverka på arrendesummans storlek. Därefter avger nämnden ett förslag (uppskattningsprotokoll), som insändes till styrelsen, som går igenom det samma och därefter fastställer arrendet. Men hur skall domänstyrelsen göra, om

domänstyrelsen finner, att arrendenivån är för låg, alltså de förhållanden, som har föranlett detta sammanträde? – Enligt föreskrifterna skall nämnden *avge förslag* och domänstyrelsen *fastställa*, vilket betyder, att det är domänstyrelsen som har *hela* ansvaret för arrendenivån. Om vi i styrelsen finner, att arrendet borde vara annorlunda, så är vi skyldiga att på ena eller andra sättet få en ändring till stånd.

Den enklaste vägen är ju, att vi då fastställer ett högre arrende än vad uppskattningsnämnden har föreslagit. Detta är naturligtvis inte bra, om det sker för ofta. Nämnden kan anse sig desavouerad. Domänstyrelsen har emellertid ytterst ansvaret för arrendena och det är ju ändå inte meningen, att domänstyrelsen skall vara tvungen att i allt följa nämnderna.

Nu är det så att det från statsmakternas sida har varit klagomål på avkastningen av egendomarna. Om man går tillbaka i tiden, så finner man, att under hela 1900-talet fram till 30-talet gav domänerna överskott. Ungefär i mitten på 30-talet kom domänstyrelsen emellertid till uppfattningen, att överskottet var beroende på att det byggdes så litet på egendomarna. Sedan man då började bygga, försvann avkastningen. Det blev 13 år med underskott från 1938 till 1952. De sista åren var det stora underskott på ett par milj. kronor. Men detta är ju den ena sidan av saken; man gör ju inte avskrivningar, utan byggnadskostnaderna dras

av direkt på inkomsterna för året. Emellertid har riksdagen, som på 30-talet klagade på att det var för dåligt byggt, nu klagat på att det är för dålig avkastning. Från början av 50-talet har domänstyrelsen hyst den uppfattningen, att byggnadsstandarden ökat ganska bra på senare år. Nu anser vi, att det är ganska bra byggt på egendomarna, så man kan börja inskränka på byggnationerna. I det avseendet ligger Skåne främst och har de största byggnadskostnaderna, beroende på att de flesta gårdarna finns här.

Så ser vi först på *inkomstsidan*. Arrendena har konstant släpat efter på grund av inflationen. Man har icke kunnat räkna med medelpenningvärde. Sedan har vi gått över till 10-åriga arrenden, men med inflationen blir det ändå en ganska kraftig reell nedgång. Det var inte minst riksdagen och regeringen, som gjorde gällande (1951), att man måste få upp arrendevärdena. Vi har känt trycket från Kungl. Maj:t att det måste göras något åt att pröva om grunderna för värderingen.

I ett kungl. brev den 16 maj 1958 har Kungl. Maj:t tagit upp revisorernas år 1951 gjorda anmärkning. Bl. a. har anförts: — — —

Domänstyrelsen skall alltså lämna en redogörelse för domänernas ekonomi och tala om hur vi ser på arrendevärdena. Om detta är en upptakt till att sedan komma fram till nya grunder för värderingarna vet jag ej. Det ser snarast ut som om Kungl. Maj:t ville slippa ändra grunderna. Jag vet ej hur nuvarande jordbruksminister ser på saken. Vi vet ej hur det kommer att gå, men jag tror, att departementet kommer att finna, att det inte är några större fel på grunderna.

1952 hade vi 2,5 milj i underskott. Sedan har det av två skäl blivit en förbättring, det ena är en nedsättning av byggnadskostnaderna och det andra en höjning av arrendena. Överskottet var 1953 60 000 kr., 1954 820 000 kr., 1955 730 000 kr., 1956 180 000 kr. och 1957 ca 130 000 kr. Det är alltså ett mycket litet överskott. Jag vågar inte tänka på att gå ner mer på byggnadskostnaderna, vilka är 3 milj. kr. för närvarande, och det beloppet får man nog räk-

na med under kommande år också.

Är avgälderna för låga? Domänstyrelsen har kommit fram till den uppfattningen, att arrendenivån måste hållas uppe. Vi tar ju hela ansvaret för kronoskogarna och måste ta ansvaret för jordbruksdomänerna också. Vi måste bedöma arrendena själva och ej sitta med händerna i kors. — Vi kommer nu över till de papper, som vi har skickat ut till deltagarna i detta sammanträde. Vi har den största respekt för Er sakkunskap i lokala jordbruksfrågor och med den skulle vi inte kunna konkurrera. Men när det gäller den *allmänna* arrendenivån, har vi vissa möjligheter, som ni inte har, nämligen att jämföra med andra delar i landet. Vi måste se till att vi har en jämn arrendenivå. Den omständigheten tillsammans med de jämförelser vi kunnat göra med lantbruksstyrelsens bokföringsgårdar visar, att arrendena här ligger lägre än i andra delar av landet, trots de höjningar som skett under domänintendenten Bergmans tid. Vi tycker, att det är rimligt, att Ni tar litet hänsyn till att vi kan visa, att det är en viss skillnad och försöker hjälpa oss att få högre arrendevärden på de bästa gårdarna. Avgälderna är fortfarande där mycket lägre än inom andra distrikt, det har skett en betydande lyftning, men den måste enligt vad vi funnit bli ännu högre. Vi hoppas, att Ni inte endast skall undersöka hur jorden på den aktuella gården ser ut, utan också taga hänsyn till vad undersökningar om avkastningsförhållanden visar och hur dessa tillämpas på andra håll. Jag frågar mig om det verkligen är möjligt att stå på en gård och säga, att det skall vara just *det* arrendet på just *den* gården. Erfarenheten är oerhört viktig, men om man försöker räkna ut och se vad gården verkligen skall ge i arrende, är väl detta nästan omöjligt, om man inte samtidigt tar hänsyn till vad allmänna utredningar och deras tillämpning på skilda håll ger för hållpunkter på den allmänna arrendenivån. Om man exempelvis tar en av räkenskapsgårdarna, som lantbruksstyrelsen har, visar det sig, att driftskostnaderna rör sig om ca 1 500 kronor per ha och år. Av denna post

utgör arrendet ca 20 %, eller 300 kr. Vad vi nu diskuterar är, hur stor den där delen (20 %) är. Vi vidtog den ändringen, att vi höjde femton gårdar med $7\frac{1}{2}$ % som ett tecken på att vi anser, att arrendena för de bättre gårdarna skulle upp. Detta var alltså att anse som ett litet påpekande från vår sida. Eftersom arrendet håller sig omkring 20 % av kostnaderna för en jordbrukare, innebär det, att vi höjt utgifterna för en arrendator med $1\frac{1}{2}$ %. Detta är inte något större ingrepp. Om Ni tror, att Ni har i uppdrag att bestämma arrendena, så kan Ni ju bli ledsna. Det är emellertid inte så, utan det är domänstyrelsen, som ytterst bestämmer. Det är tråkigt, att Ni har sagt, att Ni överväger att fransäga Er dessa uppdrag. Jag erkänner, att det vore bättre, om vi kunde bli sams redan på ett tidigt stadium. Det hade kanske varit lämpligare, om det här sammanträdet kommit till stånd, innan ifrågavarande ändringar gjordes. Det är inte så vanligt, att domänstyrelsen ändrar arrendevärdena, men det händer dock då och då. Jag har från min erfarenhet från andra håll funnit, att man kan räkna fram avkastningsvärden, som därefter vid jämförelse med hur det ligger till på andra håll, får ändras. Domänstyrelsen har svårt att tro, att Ni menar det så allvarligt som det låter.

Efter den här allmänna redogörelsen om hur vi ser på det hela, skall vi nu se, vad domänstyrelsen har för grund för att påyrka att arrendena skall höjas i södra Sverige.

Gd fortsatte redogörelsen. Orsakerna till att arrendena höjts är *dels* styrelsens ansvar för avgäldernas storlek *dels* ock trycket från statsmakterna om att jordbruksdomänerna går med förlust eller lämnar en mycket ringa vinst. Jag tror, att vi har haft möjlighet att göra dessa allmänna bedömningar. Vi gör anspråk på att med ledning av det material, som står till förfogande, bedöma, hur en arrendator klarar sig i de olika delarna av landet. Detta har väl också statsmakterna ansett, då de givit oss uppdraget att förvalta gårdarna. I annat fall får väl staten ändra förhållandet, så att

det blir uppskattningsnämnderna, som ensamma bestämmer arrendena. Det är visst inget underkännande av Eder kompetens, utan vi skall väl kunna enas och samråda om detta. ---

(*En av uppskattningsmännen*) Det var en mycket intressant redogörelse. Uppskattningsmännens skrivelse väckte kanske en viss uppmärksamhet i domänstyrelsen, men jag anser, att styrelsen måste förstå orsakerna till dess uppkomst. Jag vill framhålla noggrannheten, med vilken gårdarnas avkastningsmöjligheter bedömts av uppskattningsmännen. Vi går med ett jordborr över ägorna och tager prov på jordens sammansättning på flera ställen på egendomen. För att belysa hur ojämna somliga jordar äro, vill jag påpeka, att det förekommit, att jorden på ett skifte ibland fått delas upp på flera sädesslag. Om domänstyrelsen är av den uppfattningen, att arrendevärdena var för låga, borde styrelsen genast tagit kontakt med uppskattningsmännen. Annars måste det väl erkännas, att vi blivit desavouerade. Vi är emellertid inte villiga att i fortsättningen ha det på det sättet. --- Till de flesta svaga egendomarna har det förut hört skog, som nu tagits bort. Jag har alltid ansett, att när man bedömer en arrendeavgäld, skall man ta hänsyn till tidigare förmåner, som därefter plockats bort. Sedan har jag inte funnit någonstans i det utsända materialet, att man räknat med de arrendeförhöjningar, som under perioderna tillkommit. Så har man gjort beräkningarna efter index.

--- Det är ju inte så länge sedan vi hade kontrakt, som tecknats för 25 år. Jag vill inte alls bestrida, att arrendena då sattes i ett mycket gynnsamt läge. Men detta är nu borta, nu skriver man endast 10-årskontrakt. Jag är beredd att diskutera i alla de fall, styrelsen inte anser att vi kommit högt nog, men jag är inte med på att man endast inom styrelsen höjer utan att först taga kontakt med nämnden. ---

Gd. Vad beträffar de femton gårdarna var det ingalunda någon bestraffning för dessa. Det var för att visa, att de gårdar, som vi ansåg vara de bästa, skulle kunna

höjas. Vi kan inte komma ifrån de objektiva siffrorna, som visar, att avkastningsresultatet oavsett ändringen för närvarande är i annan relation. Vi hade kunnat höja med $7\frac{1}{2}$ % för alla, men vi tog endast de bästa gårdarna. Det är klart, att det är bättre att resonera men det bör rätteligen ske genom di. Om det emellertid är så att Ni hellre vill ha en styrelsekontakt i sådana fall, så får vi väl försöka det.

Ni talade om att man bestämmer värdet genom en noggrann undersökning. Jag är övertygad om att Ni gör allt vad man kan i den vägen. Därutöver bör väl sedan göras allmänna ekonomiska bedömningar, vilka är mycket svåra att komma åt. Wolgasts metod är icke någon värderingsmetod, som *enbart* skall användas. Jag vill inte ändra på Er uppfattning, men om Er nivå ligger högt eller lågt har vi faktiskt vissa möjligheter att bedöma. Højningarna är f. ö. mycket små och de aktuella højningarna är ej så mycket att resonera om. ---

Vi håller på att de bättre gårdarna skall kunna bära ett högre arrende.

--- Vi måste få upp arrendena här nere, om vi inte skall sänka på andra håll. Det anser vi oss inte kunna göra. Därför hemställer domänstyrelsen, att Ni skall försöka få upp arrendena litet, särskilt för de bättre gårdarna. - Arrendatorsföreningen var och uppvaktade oss i domänstyrelsen och klagade på højningarna av arrendena, fast de erkände, att i en del fall skulle gårdarna nog kunna bära högre arrenden. Men de var också missnöjda med sättet för højningen. Då bestämdes, att vi skulle ha det här sammanträdet, och annullerades de nämnda femton kontrakten. Arrendatorerna fick i stället ett-årskontrakt. Vi har nu fått in en del uppskattningar beträffande gårdarna, som skall utarrenderas från 1959. Och nu är frågan den hur vi skall ställa oss till *dels* dessa femton *och dels* de nya 59-orna. Domänstyrelsen har den uppfattningen, att vi absolut måste göra något åt dessa värderingar. Kan vi räkna med att herrarna har förståelse för en mycket måttlig allmän højning, eller tycker Ni det är bättre, att Ni i så fall själva differentierar dem? ---

(En av uppskattningsmännen) Vi skall gärna rätta oss efter vad Gd har sagt, men de arrenden, som vi har satt, kan vi inte ändra. Vi har inför häradsrätten svurit på att handla efter vad vi anser vara rätt. Men jag går så långt att jag, när det gäller kommande uppskattningar, lovar taga frågorna ännu grundligare och gå med på att domänstyrelsen fick taga del av förslaget, innan vi fastställde priset. ---

Det vore trevligare om domänstyrelsen finge titta på uppskattningarna, innan värdena fastställdes. ---

Gd. --- Om nämnden vill, att domänstyrelsen skall se på detta före förrättingens avslutning, kan vi göra så för 1960 års arrenden. --- Får vi anteckna, att herrarna är villiga att vid kommande förrättingar taga all möjlig hänsyn till de synpunkter, vi har framfört här.

Uppskattningsmännen besvarade detta med ja.

Som ovan.
Vid protokollet
I. Weibert

Framställning från Lunds stiftsnämnd i frågan om indexreglering av arrendeavgift

Till Arrendelagsutredningen

Lunds stiftsnämnd har i samband med fastställande av arrendevillkoren för de under stiftsnämndens förvaltning stående ecklesiastiska arrendegårdarna diskuterat möjligheten av att indexreglera arrendena för dessa fastigheter. Eftersom arrendeupplåtelse för jordbruk enligt 5 § 1 mom. ecklesiastik arrendestadga som regel omfattar minst 10 år, skulle en sådan möjlighet vara betydelsefull vid nuvarande utveckling av penningvärdet. Även för andra kyrkliga arrenden är 10-åriga arrendeperioder det normala, varför frågan om indexreglerade arrenden har vidsträckt intresse inom det kyrkliga jordbruket.

En svårighet härvidlag är att flertalet av de fastigheter det här rör sig om är av den storleksordning, att de utgör sociala arrenden, och att för prästlöneboställena, oavsett deras storlek, 58 § arrendelagen skall gälla jämlikt föreskriften i 26 § ecklesiastik boställsordning. Även om, såsom uppgivits, nämnda bestämmelse i arrendelagen inte avses utgöra hinder för en viss indexreglering, bör dock full klarhet skapas i detta hänseende.

Av ännu större intresse är emellertid frågan om hur en lämplig index bör vara konstruerad. Stiftsnämnden har genom en av sina ledamöter haft överläggningar med agr. lic. Sven Holmström hos Jordbrukets utredningsinstitut och därigenom fått en viss

uppfattning om vilka olika möjligheter att utforma en index som lämpligen kan komma ifråga.

Stiftsnämnden har emellertid ansett det vanskligt att, i ett läge då såväl den ecklesiastiska boställsutredningen som arrendelagsutredningen överväger möjligheterna i hithörande avseende, själv ta några mera vittgående initiativ i frågan.

Då det är stiftsnämnden bekant, att de nämnda båda utredningarna haft överläggningar inbördes kring hithörande problem, men att det därvid ansetts böra ankomma på arrendelagsutredningen att i det större sammanhang den har att behandla taga upp de principiella frågorna om indexreglerade arrenden, vill stiftsnämnden nu endast hänvända sig till arrendelagsutredningen med en anhållan, att utredningen måtte så allsidigt som möjligt belysa frågan om tillämpningen av index i arrendeförhållanden och därvid också lämna konkreta förslag till utformningen av lämpliga indexregler. En sådan genom Eder försorg verkställd utredning skulle vara av stort praktiskt värde för de myndigheter, som i likhet med stiftsnämnden har att handlägga frågor om arrendesättning på publika fastigheter.

Lunds stiftsnämnd den 31 oktober 1966.

Å stiftsnämndens vägnar:

Martin Lindström

Göran Göransson

BILAGA 14.

Jordbrukets utredningsinstitutets producentsindex för jordbruksprodukter (avräkningsprisindex)

År	Vegetabilier				Animalier						Totalt		
	Summa spannmål	Sockerbetor	Höst-raps	Summa vegetabilier	Mejerimjölk	Mejerifritt mjölk	Storboskap	Större kalv	Fläsk	Summa kött o. fläsk		Ägg	Summa animalier
1944/45	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
45/46	99.9	103.5	87.1	100.2	101.7	101.6	98.3	115.9	102.6	103.0	99.0	101.5	
46/47	100.1	103.5	87.1	98.6	106.7	106.8	99.4	120.4	106.6	106.9	105.1	104.9	
47/48	109.0	111.2	94.7	106.5	121.7	122.8	109.4	132.3	112.8	115.5	109.2	116.4	
48/49	113.4	117.9	113.6	105.2	122.9	125.0	128.2	144.2	112.3	123.5	94.5	118.2	
49/50	115.4	117.9	113.6	112.6	127.0	128.6	150.3	149.1	110.1	127.8	88.7	124.6	
50/51	121.3	123.4	94.7	113.6	131.0	133.5	158.0	164.2	123.8	140.4	93.5	128.1	
51/52	162.2	139.0	88.4	131.7	150.9	152.8	176.2	189.4	152.9	167.7	105.1	148.6	
52/53	198.3	163.4	113.6	153.3	155.1	156.9	209.4	206.6	145.8	174.1	108.9	157.7	
53/54	177.8	163.4	107.3	143.2	155.8	157.6	211.6	215.9	141.9	173.5	100.3	154.5	
54/55	162.5	160.2	94.7	141.8	156.3	159.2	201.1	224.8	152.4	178.5	100.3	156.2	
55/56	156.8	155.7	92.2	137.6	177.1	182.8	223.2	238.9	172.2	199.4	109.9	171.0	
56/57	155.8	170.9	94.7	127.0	178.2	185.0	227.1	251.8	178.9	206.6	104.4	170.9	
57/58	146.0	172.8	92.2	136.6	171.1	181.6	227.6	248.2	153.6	190.0	107.2	176.4	
58/59	151.7	160.2	88.4	141.3	173.9	185.3	237.2	257.2	165.4	200.9	101.0	172.6	
59/60	165.0	170.1	88.4	143.9	188.7	199.5	242.5	267.4	154.9	196.2	101.7	177.4	
60/61	171.4	162.1	100.7	139.4	187.9	199.3	258.3	281.3	168.7	211.7	114.7	182.2	
61/62	162.4	149.0	101.4	148.1	188.3	201.7	250.5	285.0	182.0	202.1	111.4	192.0	
62/63	184.5	180.5	109.1	165.0	191.7	206.3	263.6	297.6	175.7	219.0	125.5	202.7	
63/64	190.4	221.6	124.7	157.9	209.9	223.2	305.1	345.7	194.6	248.0	112.9	206.3	
64/65	198.5	212.1	110.9	166.6	229.8	243.4	339.8	364.7	182.3	252.5	109.9	217.0	
65/66	204.1	238.1	93.2	173.6	228.3	241.7	328.3	373.8	203.5	263.1	118.5	222.8	
66/67 ¹	208.8	260.9	105.8	179.3	227.0	240.5	324.3	376.4	196.9	257.6	120.2	234.7	
1959	157.1	163.5	88.4	145.1	181.9	192.5	236.0	261.5	160.2	197.4	99.0	175.3	
60	168.3	167.4	92.6	142.0	188.7	199.5	248.0	273.0	163.9	208.3	105.0	190.1	
61	166.8	157.9	100.8	137.9	188.3	199.9	257.1	281.3	163.9	202.2	112.3	180.8	
62	170.3	159.4	104.0	156.4	188.3	202.5	253.9	287.7	159.4	204.8	114.2	185.4	
63	186.3	194.3	114.4	165.0	196.8	211.1	273.1	312.6	187.0	230.3	128.4	210.0	
64	192.7	218.5	120.1	158.7	216.6	229.8	319.9	350.6	191.8	251.1	106.2	209.2	
65	199.9	220.8	105.0	166.8	232.6	246.1	336.3	367.6	182.9	252.0	117.0	234.2	
66	205.2	245.7	97.4	176.4	226.3	239.5	328.7	379.0	210.9	268.2	116.7	238.1	
67 ¹												221.8	

¹ Preliminära tal

Beräkning av kostnaden för synemannakurser (»vuxenutbildning»)

Jfr motiveringen till 8 kap. 11 § NyaJB. Flertalet poster i denna kalkyl är tämligen osäkra. Kalkylen torde trots det kunna tjäna som underlag för en ungefärlig kostnadsberäkning.

Det antages att 1 000 synemän bevisar synekurser under den första femårsperioden efter lagens ikraftträdande. Därefter kan begynnelsebehovet av vuxenutbildning antagas vara i stort sett täckt. Utbildningsbehovet kan då antagas i stort sett motsvara avgången inom synemannakåren.

Var och en av de 1 000 kursdeltagarna bevisar en kurs om två veckor = 60 timmar. Antalet deltagare i varje kurs sätts till 30 à 35. Antalet kurser blir då 30.

Utredningen har räknat med att allt som har med själva kurserna att göra betalas av allmänna medel och att på detta sätt också kursdeltagarnas resor och uppehållskostnader skall ersättas. Eftersom deltagarna i allmänhet tämligen snabbt kan omsätta sina kunskaper i arbetsinkomster, kan det vara rimligt att de själva får stå för övriga kostnader, exv. förlorad arbetsinkomst under kurstiden. Den genomsnittliga kostnaden för varje kursdeltagare beräknas sålunda

1. 12 dagtraktamenten à 74: -	888: -
2. Reseersättning	50: -
	938: -

Den totala kostnaden för 1 000 kursdeltagare blir 938 000 kronor.

Som genomsnittligt kursledararvode be-

räknas 100 kr. per timme. Antalet kurser har beräknats till 30 och varje kurs beräknats till 60 timmar. Härtill kommer kostnader för resor och traktamenten för kursledarna. Totalt för dessa kostnader beräknas 225 000 kr.

Ytterligare kostnader kommer att åtgå till lokalhyror, undervisningsmateriel, expeditionskostnader och oförutsedda utgifter förslagsvis 50 000 kr.

Sammanfattning för den första femårsperioden.

1. Rese- och traktamentsersättning till kursdeltagarna	938 000: -
2. Ersättning till kursledare	225 000: -
3. Lokalhyror och diverse	50 000: -
4. Summa	1 213 000: -

Den beräknade årliga kostnaden utgör således 242 600 kr.

Lantbruksstyrelsens yttrande den 1 augusti 1967 om sambandet mellan prissättningen på jordbruksprodukter och byggnadsskyldigheten på arrendegårdar

Arrendelagsutredningen

Arrendelagsutredningen har i skrivelse till lantbruksstyrelsen den 31 januari 1967 dels behandlat frågor som berör jordägares resp. arrendators byggnadsskyldighet vid olika former av arrende, dels anhöllit att få del av styrelsens erfarenheter och synpunkter på frågan om prissättningen på jordbruksprodukter kommer att möjliggöra full lönsamhet vid jordbruksföretag även efter nybyggnad av rationella ekonomibyggnader. Styrelsen vill i anslutning härtill anföra följande.

Statsmakterna har i år fattat beslut om riktlinjer för jordbrukspolitiken m. m. (Kungl. Maj:ts prop. 1967: 95; jordbruksutskottets utlåtande 1967: 25).

Styrelsen grundar sitt svar på den av arrendelagsutredningen ställda frågan på nämnda beslut och vill därför till en början efter underhandsöverenskommelse med utredningens sekreterare kortfattat redogöra för de delar av beslutet, som berör här aktuella frågeställningar.

Jordbruksproduktionens lämpliga omfattning

Enligt propositionen (sid. 67) talar rent samhällsekonomiska synpunkter samt den sannolika utvecklingen av det internationella handelspolitiska samarbetet för en relativt långtgående begränsning av jordbruksproduktionens omfattning. Ett centralt skäl för

att upprätthålla en stor inhemsk jordbruksproduktion är dock nödvändigheten av att trygga en god beredskap i fråga om livsmedel. Jordbruksproduktionen bör därför enligt departementschefen upprätthållas vid en sådan nivå, att självförsörjningsgraden med livsmedel inte understiger ca 80% av full försörjning.

Det är inte minst ur jordbrukets egen synpunkt i första hand angeläget, att produktionen i snabb takt anpassas så, att för jordbruket kostsam överproduktion såvitt möjligt kan undvikas. Härutöver bör det eftersträvas, att jordbruksproduktionens omfattning sjunker till den nivå, som krävs för en god beredskap i fråga om livsmedelsförsörjningen.

Departementschefen understryker i sammanhanget att det finns goda förutsättningar på lång sikt i vårt land för en riktigt anpassad jordbruksproduktion. Det är därför angeläget att bevara ett livskraftigt jordbruk i framtiden.

Under den relativt långa tid som behövs för den önskvärda produktionsanpassningen finns anledning att tid efter annan överväga takten i denna. Anpassningen måste ske bl. a. under hänsynstagande till den enskilda människans sociala och ekonomiska trygghet.

Jordbruksutskottet har å sid. 51 i sitt utlåtande understrukit, att det är angeläget att de som arbetar i jordbruket får en ekonomisk standard som är likvärdig med

den som yrkesutövare i andra näringar når. Med detta avses bl. a. att möjlighet bör beredas till företagsekonomisk lönsamhet vid rationellt bedrivna jordbruksföretag i likhet med de lönsamhetsförhållanden som råder inom näringslivet i övrigt.

Principerna för prissättningen på jordbruksprodukter

I propositionen framhåller departementschefen å sid. 71 o. f. att de självfallna utgångspunkterna för prissättningen måste vara att det med hänsyn till konsumenterna är nödvändigt att iakttaga återhållsamhet med prishöjningar samt att de som i framtiden är sysselsatta inom jordbruket skall kunna nå en ekonomisk standard som är likvärdig med den som erbjuds inom andra näringar. Man bör dock vid prissättningen ta större hänsyn än hittills till produktionsutvecklingen. Särskilt gäller detta i fråga om varor där för jordbruket kostnadskrävande överskott finns eller tenderar att uppkomma. Detta innebär dock inte att prissättningen bör användas som ett generellt jordbrukspolitiskt medel för att oberoende av konsekvenserna för näringsutövarna nå en önskad produktionsutveckling.

Eftersom prissättningen har stor betydelse för rationaliseringen måste den enligt propositionen präglas av en viss stabilitet. Det är också angeläget att prisavvägningen främjar uppkomsten av allt effektivare jordbruksföretag genom att möjligheter finns till rationaliseringsvinster. Å andra sidan får inte en sådan prisnivå uppkomma, att behovet för jordbrukarna att vidta rationaliseringsåtgärder minskar. Även om uppkommande rationaliseringsvinster i första hand ger jordbrukarna möjlighet till bättre ekonomisk standard, bör också konsumenterna bli delaktiga härav.

På grund av den tilltagande specialiseringen inom jordbruket bör prisavvägningen prisnivån på enskilda produkter tillmätas större betydelse än tidigare. Vidare är det angeläget att kalkyler rörande produktionskostnaderna för olika produkter fortlöpande finns att tillgå.

Prissättningen på jordbruksprodukter bör således enligt departementschefen tjäna flera olika och till viss del mot varandra stridande syften. Det har därför av statsmakterna inte ansetts möjligt eller lämpligt att nu ange fasta normer för prissättningen för någon längre period. Efter överläggningar med bl. a. jordbrukets organisationer har principbeslut fattats av statsmakterna om prissättningen på jordbruksprodukter fram till den 30 juni 1969.

Prissättningen bör som tidigare nämnts präglas av en viss återhållsamhet motiverad av angelägenheten av att produktionsanpassningen, rationaliseringssträvandena och effekten av de rörlighetsstimulerande åtgärderna inte motverkas. Ett annat viktigt skäl för återhållsamhet är att den svenska prisnivån för jordbruksprodukter ej får utvecklas så att det uppkommer sådana skillnader gentemot EEC:s motsvarande prisnivå, som alltför mycket försvårar det svenska jordbrukets anpassning vid en eventuell svensk anslutning. Det anförda betyder dock inte att någon radikal förändring i förhållande till den hittillsvarande prisutvecklingen på jordbruksprodukter behöver ske.

De prishöjningar, som förutsatts vid beslutet om prispolitiken för den närmaste tvåårsperioden, har beräknats ge avsett ekonomiskt resultat för jordbruket endast vid den förutsatta produktionsutvecklingen. Detta följer bl. a. av att de kostnader, som uppkommer för avsättning av överskottsproduktion utöver det inhemska konsumtionsutrymmet, liksom hittills skall återverka på jordbrukets intäkter och i princip belasta de produktionsgrenar där överskott uppkommer.

Beslutet om prissättningen för mjölk och mjölkprodukter under tvåårsperioden innebär bl. a. en höjning av jordbrukarnas avräkningspris på mjölk med 2,5 öre pr kg den 1 september 1967 och med ytterligare 2 öre pr kg den 1 juli 1968. Därvid har dock förutsatts att mjölkproduktionen skall kunna minskas med 4 % under vardera regleringsåret, vilket innebär en betydligt snabbare minskningstakt än under den senaste tioårsperioden. Avvikelser från den

förutsatta produktionsutvecklingen kommer att påverka avräkningspriset.

Jordbrukets rationalisering

Enligt departementschefen är det av utomordentlig betydelse ur jordbrukarnas, konsumenternas och samhällets synpunkt, att jordbruksproduktionen sker så att resurserna i fråga om mark, arbetskraft och teknisk utrustning utnyttjas så effektivt som möjligt. Jordbrukets rationalisering är därför en huvudfråga inom jordbrukspolitiken.

I fråga om de enskilda jordbruksföretagen bör det allmänna syftet med rationaliseringsverksamheten vara att företagen blir så effektiva som möjligt. För detta krävs bl. a. att deras utformning och drift fortlöpande anpassas till den tekniska utvecklingen.

Rationaliseringen bör leda till ökad lönsamhet och högre inkomster för jordbrukarna. Samtidigt är den enligt departementschefens mening en garanti för konsumenterna att råvarukostnaderna för livsmedlen blir så låga som möjligt. Även ur samhällets synpunkt är jordbrukets rationalisering viktig, inte minst mot bakgrunden av att de samhällsekonomiska kostnaderna för den svenska jordbruksproduktionen är betydande. Vidare är det endast genom fortsatta rationaliseringsansträngningar, som det blir möjligt för jordbruket att på lång sikt bevara och stärka sin konkurrenskraft vid en eventuell svensk anslutning till en större europeisk marknad.

Enligt statsmakternas beslut bör staten liksom hittills på olika sätt medverka i rationaliseringsverksamheten. Denna medverkan bör i princip avse uppbyggnad av effektiva jordbruksföretag utan begränsning till någon särskild företagsform. Det är vidare av stor vikt att rationaliseringsarbetet särskilt främjar specialisering och övergång till drift i större skala inom jordbruksproduktionen.

Beslutet om riktlinjerna för jordbrukspolitiken innebär kraftigt ökade resurser för statens medverkan i jordbrukets rationalisering. En viktig del i statens insatser är åtgärder för att underlätta finansieringen av rationaliseringsåtgärder. Dessa åtgärder

består i huvudsak av lämnande av statlig garanti för lån. I samband med åtgärder, som är av väsentlig betydelse för struktur-rationaliseringen, förekommer också viss bidragsgivning.

Bestämmelserna för det statliga finansieringsstödet återfinns i kungörelsen den 9 juni 1967 (nr 435) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering m. m. (rationaliseringskungörelsen). Enligt 8 § nämnda kungörelse lämnas statligt stöd endast till åtgärd som är önskvärd från allmän synpunkt, samhällsekonomiskt motiverad och från företagsekonomisk synpunkt lönsam. Vidare skall brukningsenheten ha eller väntas inom nära framtid få förutsättningar för rationell drift. Enligt 24 § lämnas statligt stöd till investering i ekonomibygnad eller annan fast anläggning endast under förutsättning att det är i hög grad sannolikt att brukningsenheten kommer att bestå under lång tid som självständig enhet.

Arrendelagsutredningens frågeställning

Statsmakternas beslut om riktlinjer för jordbrukspolitiken m. m. synes innebära, att full företagsekonomisk lönsamhet skall kunna påräknas för jordbruksföretag, som har förutsättningar för rationell produktion och som utnyttjar dessa förutsättningar. Ett villkor härför är dock att anpassningen av den totala produktionsvolymen inom landet av aktuella produkter fortgår i sådan takt, att i första hand den förlustbringande över-skottsproduktionen försvinner. Speciellt för mjölkproduktionen är det i enlighet med vad som tidigare anförts synnerligen angeläget att totalproduktionen nedgår i avsedd takt. I annat fall kommer det förutsatta höjda avräkningspriset att påverkas i negativ riktning.

I samband med en bygnadsinvestering med lång avskrivningstid bör krävas att full företagsekonomisk lönsamhet kan erhållas under byggnadens hela ekonomiska livslängd. För att så skall bli fallet krävs utöver tidigare redovisade förutsättningar, att företaget ifråga skall ha möjlighet att fortlöpande anpassa sig till den tekniska utvecklingen. När det gäller arealbunden produktion

innebär detta bl. a., att möjligheter skall finnas till arealutökning i framtiden.

Det synes rimligt att i här förevarande sammanhang utgå från att den totala produktionsvolymen kommer att nedgå i en sådan takt, att full företagsekonomisk lönsamhet kan ernås vid rationell produktion av de vanligaste jordbruksprodukterna. Motiv för detta antagande är bl. a. de rörlighetsstimulerande medel för ökad omflyttning av arbetskraft och de bestämmelser för rationaliseringsstödet som statsmakterna beslutat om.

Med denna utgångspunkt synes nybyggnadsskyldighet för jordägaren i samband med arrende kunna föreskrivas under förutsättning *dels* att den produktion byggnaden är avsedd för och nybyggnaden som sådan synes lämplig ur allmänna, samhällsekonomiska och företagsekonomiska synpunkter, *dels* att företaget bedömes ha förutsättningar att bestå och att en rationell produktion kan bedrivas nu och under byggnadens hela avskrivningstid.

Nybyggnadsskyldighet bör sålunda inte kunna föreskrivas utan en närmare prövning av att nämnda förutsättningar är uppfyllda. Sker inte sådan prövning kan följden bli att statsmakterna genom arrendelagstiftningen tvingar fram byggnadsinvesteringar, som strider mot riktlinjerna för den statliga rationaliseringspolitiken och som inte skulle kunna bli föremål för statligt stöd enligt rationaliseringskungörelsen.

Nämnda prövning torde i huvudsak kunna ske efter samma riktlinjer som prövningen av statligt stöd enligt 8 och 24 §§ rationaliseringskungörelsen. Däri ingår bl. a. en företagsekonomisk prövning, som sker med kalkylering i någon form som underlag. Denna form av prövning möjliggöres av att metoderna för företagsekonomisk kalkylering inom jordbruket utvecklats betydligt under den senaste tioårsperioden. Vidare finns numera vid lantbruksnämnderna personal, som är specialiserad på företagsekonomiska frågor inom jordbruket.

Prövning av lönsamheten, brukningsenhetsens bestånd m. m. har skett i samband med

ansökningar om statligt stöd till investeringar i bl. a. ekonomibyggnader även enligt den fram till den 1 juli 1967 gällande rationaliseringskungörelsen (SFS 1959:246 med senare ändringar). Bestämmelserna om nämnda prövning återfinnes i 11 § nämnda kungörelse och i av styrelsen år 1960 utgivna kommentarer och anvisningar.

Det kan nämnas att enligt lantbruksnämndsstatistiken beviljades år 1966 på grundval av nämnda kungörelse och prövning 1 329 ansökningar om statligt stöd till investeringar i ekonomibyggnader. Under samma år blev 744 ansökningar avslagna. De beviljade ansökningarna omfattade sammanlagt statlig lånegaranti med ca 35 milj. kr. samt statsbidrag ur anslaget Bidrag till jordbrukets rationalisering m. m. med 5,6 milj. kr. och ur anslaget Bidrag till produktionsbefrämjande åtgärder i Norrland, m. m. (den s. k. KR-verksamheten) med 3,1 milj. kronor.

Lantbruksstyrelsen avser att inom kort tillställa lantbruksnämnderna preliminära anvisningar *dels* om tillämpningen av den nya rationaliseringskungörelsen, *dels* om ekonomisk kalkylering i samband med prövning av ansökningar om statligt finansieringsstöd. Om så önskas är styrelsen då beredd att för kännedom överlämna nämnda anvisningar till arrendelagsutredningen.

I handläggningen av detta ärende har deltagit tf. generaldirektör Ytterborn, överdirektör Åkerman och tf. byråchef Hansson, föredragande.

G. R. Ytterborn

Tf. Generaldirektör

Gunnar Hansson

Tf. Byråchef

Det finns inte några fullständiga uppgifter om hur stor del av åkerarealen i Sverige som är täckdikad och hur mycket som alltså är i behov av täckdikning. Enligt 1966 års jordbruksräkning utgjorde den totala åkerarealen 3,01 miljoner hektar. Statistisk årsbok innehöll tidigare uppgifter om arealen täckdikad jord. Den sista uppgiften är från år 1951 och var då 27,3 procent. Härav angavs 22,8 procent vara täckdikad med tegelrör och resten med annat material. Då åkerarealen vid 1951 års jordbruksräkning var 3,65 miljoner hektar, var då ungefär 1 miljon hektar täckdikade.

Den 28 december 1960 avgav en särskild sektion inom skattelagssakkunniga en promemoria (stencilerad) med förslag till bestämmelser om värdeminskningsskatt på täckdikningsanläggningar och skogsvägar vid beräkning av inkomst av jordbruksfastighet.¹ De sakkunniga beräknade att vid slutet av år 1959 omkring 25 procent av den totala åkerarealen var täckdikad med tegelrör. Den *totalt* täckdikade arealens andel varierade dock starkt i olika delar av landet. I Malmöhus län var ca 52 procent av åkerarealen täckdikad. I Norrbottens län var motsvarande tal 6.

En viss uppfattning om täckdikningens omfattning efter år 1951 erhålles av lantbruksstyrelsens årliga redogörelser för lantbruksnämndernas verksamhet. Dessa upptar följande uppgifter om avslutade täckdikningsförrättningar sedan år 1951.

År	Areal i hektar
1952	16 376
1953	15 438
1954	17 730
1955	17 150
1956	16 906
1957	15 538
1958	15 435
1959	15 058
1960	16 493
1961	15 873
1962	17 449
1963	18 486
1964	20 053
1965	22 100
1966	19 638
1952—66	259 723

Eftersom tabellens siffror endast avser förrättningar där lantbruksnämnderna på ett eller annat sätt medverkat återspeglar siffrorna ej all täckdikningsverksamhet i landet under den angivna tiden. Man vet inte heller hur stor del av verksamheten efter 1951 som hänför sig till nytäckdikning och till omtäckdikning. Det finns emellertid anledning att räkna med att omkring 1,1 miljoner hektar f. n. är täckdikade.

Det finns således nästan 2 miljoner hektar icke täckdikad åker. En betydande del härav kommer med all sannolikhet att under de närmaste åren tagas ur jordbruksproduktionen. Av den jord som även i framtiden skall utgöra åker är en ej ringa del av den beskaffenheten att täckdikning inte erfordras. Det finns emellertid även

¹ Jfr SFS 1962: 163; prop. 1962: 56.

inom den åkerjord som kan antagas komma att bestå en ej ringa del som är i behov av täckdikning. I en av sparbänkerna i samråd med lantbruksstyrelsen år 1964 utgiven broschyr, »Dags att täckdika?» uppskattas denna areal vara 0,5–1,0 miljon hektar. Vid bedömning av det totala täckdikningsbehovet har man att till denna siffra lägga de äldre täckdikningar som successivt förbrukas och där behov av omtäckdikning föreligger.

En täckdiknings livslängd är beroende av en mängd olika faktorer. De vid not. 1 ovan nämnda sakkunniga uppger att tiden kan växla från ca 10 år till ca 100 år. Medan man vid tiden för 1943 års arrendereform räknade med en genomsnittlig livslängd av ca 70 år synes man numera anse detta tal något för högt. De sakkunniga uppger att den tekniska expertisen numera i allmänhet synes anse att man som ett om än ganska osäkert genomsnitt bör räkna med en varaktighet av ca 50 år.²

Hektarkostnaden för täckdikning blir lägre ju större arealer som samtidigt dikas. Detta har medfört att täckdikning är vanligare på stora gårdar än på små. Detta framgår närmare av nedanstående tabell som visar den genomsnittliga täckdikade åkerarealen i förhållande till brukningsenheter-nas storlek (Statistisk årsbok 1958 s. 75).

Areal i hektar	Procent täckdikad mark
< 0,25	0,8
— 1	3,7
— 2	6,0
— 5	8,1
— 10	12,8
— 15	19,9
— 20	24,7
— 30	31,0
— 50	38,8
—100	44,9
>100	53,5

Eftersom genomsnittsarealen för arrendegårdarna är betydligt större än för andra, ger siffrorna anledning till antagande att arrendegårdarnas täckdikningsbehov är något mindre än genomsnittets. I samband med förslaget om införande av ombyggnadsskyldighet (även för täckdikningar) har utredningen framhållit att behovet av om-

täckdikning successivt aktualiseras. Sedan 1943 års arrendereform har vissa faktorer tillkommit som ökat behovet av såväl ny- som omtäckdikning.

Sedan 1940-talet har man inom jordbruket gått över till tyngre redskap och maskiner. Därmed ställs större krav på markens bärighet. Den nu allt vanligare skörde-tröskningen medför att tidpunkten för skörden förlägges till en senare tidpunkt än förr. Sannolikheten för att marken till följd av höstregnen blir vattensjuk och inte kan bära maskinerna är då betydligt större. Genom täckdikning kan emellertid bärigheten väsentligt förbättras.

De nu allmänt använda jordbruksmaskinerna kräver vidare för att rationellt kunna utnyttjas inte bara stora arealer utan också fält som i möjligaste mån är fria från öppna diken. — De öppna diken innebär också en ej obetydlig olycksfallsrisk för traktorförarna.

Slutligen har själva avloppsvattnet ändrat karaktär på ett sätt som torde ge anledning till en ökning av täckdikning och igenläggning av öppna avlopp.

Igenväxningen och därmed igenslamningen av avloppen har med åren blivit allt mer accelererad. Detta har sin grund i den ökade näringshalten i dikesvatten, vilken i sin tur är försäkrad av spillvattenutsläpp och ökad gödsling på åker. Detta förhållande leder till höga rensningskostnader, om avloppen fortlöpande skall kunna hållas i sådant skick att dräneringssystemen har fritt utlopp och de starka flödena skall kunna bemästras. Som konsekvens härav har igenläggning av avlopp skett i allt mer ökad takt.³

² Prop. 1962: 42 s. 42; jfr prop. 1943: 346 s. 127.

³ Professor G. Hallgren, Meddelande från Riksskattenämnden nr 5/1964.

Såsom bakgrund till vad som vid motiveringen av 8 kap. 15 § NyaJB anförts om förhållandet mellan arrendelagens byggnadsbestämmelser och beskattningsreglerna lämnas i det följande några exempel på jordbruksarrendes behandling vid tillämpning av författningarna om kommunalskatt (KL) samt statlig inkomst- och förmögenhetsskatt.

1. Arrendeavgift är intäkt av jordbruksfastighet för jordägaren (21 § st. 1 p. d) st. 2 KL). För arrendatorn är legan avdragsgill (22 § 1 mom. st. 1 KL). Utredningens förslag medför här inget behov av ändringar i skattereglerna.

2. *Husrötebelopp* och annat sådant bristbelopp som skall betalas av arrendatorn till jordägaren eller av jordägaren till arrendatorn vid arrendatorns avträde (eller annat avräkningstillfälle; 10 § AL) torde i regel betraktas som intäkt för mottagaren och avdragsgill post för betalaren. Av rättsfallet RA 1964 s. 96 framgår dock att, om ersättningsbelopp som arrendatorn betalar till jordägaren till någon del hänför sig exv. till en byggnad som ej kan återställas på annat sätt än genom ny- eller ombyggnad, denna del av beloppet ej är skattepliktig intäkt för jordägaren (jfr vad nedan sägs om rätt till avdrag för nybyggnadskostnad). Sannolikt får man bedöma saken på samma sätt om ersättningens avser exv. en förbrukad täckdikning. Ingår i likviden till arrendatorn även er-

sättning för förbättringar enligt 17 § AL – för annat än täckdikning (se nedan) – motsvaras den av en standardhöjande förbättring. Från principiell synpunkt kan ifrågasättas om jordägaren bör få göra avdrag härför. Fallet är i viss mån analogt med det att jordägaren köper till ett jordstykke. Köpeskillingen därför får jordägaren ej draga av.

3. *Täckdikning* (efter lagändring 5/6 1963, nr 299). Gör jordägaren en täckdikning (likgiltigt om det är en ny anläggning eller en omtäckdikning) får han göra avdrag med hela kostnaden jämnt fördelad under tio år. Gör i stället arrendatorn täckdikningen får han omedelbart göra avdrag för hela kostnaden (prop. 1962: 56 s. 59, som vidare säger:) »Arrendatorn beskattas för eventuell ersättning från jordägaren för täckdikningsarbetet vid arrendets frånträdande. Utgiven ersättning är för jordägaren självfallet att betrakta som sådan kostnad för täckdikningsanläggning, som får avskrivas med tio procent per år.»

I 1962 års proposition behandlas ej särskilt den situationen att ersättning för täckdikning utgår tidigare än vid avträdet, såsom fallet enligt 17 § första stycket AL är med rörkostnad. Rimligtvis bör den följa samma regler och således betraktas som beskattningsbar intäkt för arrendatorn när utbetalningen sker. Samtidigt bör då arrendatorn få göra avdrag för rörkostnaden liksom för övriga kostnader som han haft

för täckdikningen. – Jordägaren synes i konsekvens härmed ha rätt till tioårig avskrivning på rörkostnad räknat från det år den görs och därefter en ny tioårig avskrivning på resten räknat från avräkning-
en med arrendatorn.

Enligt utredningens förslag till ny lydelse av 17 § skall ersättning till arrendatorn för av honom gjord nytäckdikning utgå vid nästkommande avräkning (således ingen förskottsbetalning för rör). Avräkning skall i permanenta arrendeförhållanden ske med återkommande mellanrum, i princip vart tionde år. – Enligt förslaget skall vidare jordägaren kunna åläggas att under en löpande arrendeperiod ersätta en förbrukad täckdikning med en ny (8 kap. 15 § NyaJB). Detta berör ej omedelbart arrendatorns skatteförhållanden men väl jordägarens. Den senare synes nämligen ej ha rätt att göra andra avdrag än 10 procent per år.

Antag att arrendet gäller 12 år och att arrendeavgiften är bestämd för hela arrendetiden. Omtäckdikningen sker under det andra året. Eftersom jordägaren här gör en utgift som visserligen på lång sikt är av värde för hans fastighet men som inte på tio år tillför honom någon inkomstökning, kan det ifrågasättas om inte jordägaren borde få en fördelaktigare avdragsrätt. Ofta återstår inte så lång tid som tio år till dess arrendeavgiften nästa gång kan justeras men den principiella frågeställningen är likväl densamma. Spörsmålet behandlas närmare i följande avsnitt (4).

1962 års »täckdikningsreform» innebär, när det gäller *omtäckdikning*, att medan kostnaden därför tidigare var i sin helhet omedelbart avdragsgill måste avdragen nu i stället spridas under en tioårsperiod. För jordägende skattskyldiga har reformen inneburet en förbättring när det gäller nytäckdikning men en försämring när det gäller omtäckdikning. Det är emellertid då att märka att det vid omtäckdikning i regel är fråga om den bästa jorden och de största brukningsenheter (jfr bilaga 17 till betänkandet).

4. *Nödiga byggnader.* (Här avses endast

jordägarens byggnader, dvs. byggnader som utgör tillbehör till fastigheten.) För alla byggnader på arrendestället får jordägaren göra avdrag motsvarande den årliga värdeminskningen (22 § 1 mom. 1 KL). Storleken därav anges ej i författningarna men bestäms enligt en tämligen fast praxis. Avdraget brukar fastställas enligt något av följande *tre alternativ*. *Det vanligaste* är att värdeminskningens avdrag sätts till en procent av det taxerade jordbruksvärdet, därvid detta dock minskas med *dels* så mycket av i taxeringsvärdet ingående skogsmarksvärde som överstiger 25 000 kronor, *dels* värdet av mera betydande naturtillgångar eller särskilda förmåner. Den tankegång som ligger bakom denna beräkningsgrund synes vara den att den genomsnittliga livslängden på lantbrukets byggnader är två tredjedels århundrade och att två tredjedelar av taxeringsvärdet (med undantag för skog och naturtillgångar) i allmänhet kan antagas belöpa på byggnaderna. – Ett *andra alternativ* för värdeminskningens beräkning föreligger (och skall användas) när anskaffningskostnaden är känd. Vid detta alternativ liksom vid det förra skall procenttalet för det årliga värdeminskningens avdrag »bestämmas olika allt efter den tid en byggnad av ifrågasvarande art anses kunna för sitt ändamål utnyttjas» (p. 2 a st. 1 anvisningarna till 22 § KL). Emellertid är vid alternativet med planlig avskrivning möjligheterna till en efter de särskilda förhållandena bättre avpassad avskrivningstid större än vid schablonalternativet. Enligt K. O. Andersson och F. Nilsson, Deklarationshandbok för lantbrukare (1966, s. 56), kan avskrivningsprocenten variera mellan 0,6 och 3. – *En tredje möjlighet* att tillgodoräkna ägaren värdeminskningens avdrag föreligger, om den skattskyldige deklarerar enligt bokföringsmässiga grunder. Denna möjlighet står öppen för alla som har inkomst av jordbruksfastighet och har en ordnad bokföring för sina räkenskaper. Metoden har dock hittills utnyttjats i liten utsträckning. Förutom de årliga värdeminskningens avdrag varom nyss talats finnes här dessutom möj-

lighet att omedelbart få avdrag också för utrantering av äldre byggnader. Det förutsättes dock då att anskaffningskostnaden för dessa är känd. Angående tillämpningen i övrigt av denna metod se 2 a st. 4 anvisningarna till 22 § KL.

Värdeminskningsavdrag för ett arrendeställes byggnader kan endast tillgodonjutas av ägaren. Avdrag för kostnader för reparationer och underhåll får däremot tillgodonjutas av jordägaren eller arrendatorn beroende på vem av dem som haft kostnaden.

Arrendatorn får dessutom – i motsats till jordägaren – omedelbart göra avdrag för kostnad för ny-, till- eller ombyggnad (prop. 1962: 56 s. 40).

5. *Andra anläggningar.* Skattelagarna medger vid förvärvskällan jordbruksfastighet ej avdrag för värdeminskning på andra anläggningar av fast egendoms natur än driftbyggnader, nödiga bostäder, täckdikningsanläggningar och skogsvägar. Exempel på anläggningar med begränsad livslängd som ej omfattas av avdragsrätten är: brunnar, ledningar för vatten och elektrisk ström, broar och markvägar. Jordägarens nybyggnadsskyldighet enligt utredningens förslag skall kunna omfatta även anläggningar av sådant slag.

Beträffande vissa av dessa fall är grunden för skatteförfattningarnas ståndpunkt uppenbarligen att anläggningarna i motsats till husen inte är underkastade någon egentlig förslitning. I andra fall är skälet att avdrag i enlighet med den s. k. kontantprincipen medges omedelbart om anläggningen ersätts med en ny. Därvid är hela kostnaden på en gång avdragsgill. Det gäller t. ex. broar och brunnar. Om jordägaren bygger en bro eller gräver en brunn som har större kapacitet än den anläggning som tidigare fanns, får han göra avdrag för så stor del av kostnaden för den nya anläggningen som det skulle ha kostat att återställa den gamla i funktionsdugligt skick. För en helt ny anläggning får han däremot inte göra något avdrag.

Enligt den princip som låter arrendatorn tillgodonjuta avdrag för byggnadskostnad

gäller avdragsrätt även om han bygger anläggningar av här avsedd art.

För såväl jordägaren som arrendatorn gäller att den av dem som haft kostnader för underhåll av anläggningen vid beskattningen får räkna sig kostnaden tillgodo.

6. *Arrendatorns byggnader.* De olika investeringar varom hittills varit tal har alla varit sådana där förbättringen skett på *jordägarens* egendom. Men arrendatorn kan också uppföra hus och andra byggnader på arrendestället under sådana omständigheter att de ej ingår i jordägarens fastighet. Dyliga byggnader är jordägaren i regel inte skyldig att lösa när arrendet upphör. Ett undantag gäller om arrendatorn uppför en silo för konservering av foder (17 § st. 2 AL). Bestämmelsen är tvingande vid socialt arrende, eljest inte (65 § st. 2 AL). Beträffande dessa *överloppshus* jämställs arrendator i princip med fastighetsägare. Han får alltså inte göra något omedelbart avdrag för hela kostnaden utan i stället ett visst årligt värdeminskningsavdrag. Vid bestämmandet av detta skall hänsyn tas inte blott till den tid som byggnaden anses kunna utnyttjas för sitt ändamål utan också till att någon lösningskyldighet inte finns för jordägaren »vid arrenderättens upphörande» (p. 2 a st. 1 anvisningarna till 22 § och 7 mom. st. 4 anvisningarna till 29 § KL). Praxis synes här vara att avskrivningstiden för arrendatorer sätts något kortare än för fastighetsägare men å andra sidan inte heller så kort att det alltid är möjligt att avskriva investeringen under en vanlig fem- eller tioårig arrendeperiod. Myndigheterna synes således räkna med att arrendet i regel kommer att förlängas.

Får arrendatorn ersättning av jordägaren för överloppshus, när arrendatorn avträder (eller vid annan tidpunkt) inträder skattskyldighet för arrendatorn endast i den mån förutsättningar för realisationsvinstbeskattning föreligger.

Kammarkollegiets yttrande den 28 december 1966 till arrendelagsutredningens sekreterare angående för fastighet utgående allmän tunga som enligt lag eller författning åligger jordägare

I skrivelse till kungl. kammarkollegiet den 11 oktober 1966 har Ni å arrendelagsutredningens vägnar – under hänvisning till 2 kap. 23 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom samt med förmälan, att utredningens hittillsvarande undersökningar närmast givit vid handen, att det i nämnda lagrum förekommande uttrycket »allmän tunga» numera saknade motsvarighet i gällande rätt och därför skulle kunna slopas i en framtida lagtext – anhållit om ett uttalande i saken från kollegiet.

Till svar härå får kollegiet anföra följande.

Med uttrycket »allmän tunga» synonyma begrepp är sådana uttryck som »allmänt onus» och »allmänt besvär». Det sistnämnda uttrycket torde vara det i den kamerala litteraturen vanligast förekommande.

Översiktliga framställningar rörande de allmänna besvärerna ges t. ex. av Th. Rabenius i Handbok i Sveriges gällande förvaltningsrätt III, Uppsala 1873, s. 97 ff (§ 66) samt av Fredrik Lagerroth i Indelnings- och grundskatteväsendets avveckling, Malmö 1927, s. 133 ff (Fjärde kapitlet Försvarsbesvär, Femte kapitlet Kommunikationsbesvär, Sjätte kapitlet Arbetsbesvär).

Till fastighet åvilande allmän tunga hör lotsningsbesväret. Genom proposition 1932: 166 föreslogs avskrivning eller avlösning i vissa fall av detta besvär m. m. Till grund för propositionen låg bl. a. ett av kammar-

kollegiet i saken den 31 december 1920 avgivet underdånigt utlåtande. Kollegiet framhöll däri, att med undantag av lotsningsbesväret dåmera nära nog samtliga besvär, vilka åvilat fast egendom i riket, i likhet med den huvudsakligaste delen av grundskatterna avlösts eller avskrivits (jfr propositionen s. 13). Till exemplifiering härav upplyste kollegiet fortsättningsvis, att av de besvär, vilka tillkommit särskilt i kommunikationsintresse, avskaffades besväret med de allmänna posternas fortskaffande genom kungl. brevet den 19 augusti 1870, kronobrevbäringen genom kungl. kungörelsen den 5 december 1873, det gamla väghållningsbesväret på landet genom lagen den 23 oktober 1891 samt skjuts- och gästgiveribesväret genom kungl. stadgan om skjutsväsendet den 22 juni 1911.

Vid propositionens framläggande uttalade departementschefen (s. 22), att de åtgärder, som avsetts skola bli en följd av ett tidigare till lotsstyrelsen lämnat uppdrag, i grunden syftade till en generell avskrivning av lotsningsbesväret. Tiden ansågs emellertid då ännu ej mogen för framläggande av ett förslag om lotsningsbesvärets totala upphävande. I propositionen föreslog Kungl. Maj:t i stället, såvitt nu är i fråga, att riksdagen måtte medgiva, att Kungl. Maj:t finge förordna om avskrivning eller avlösning av det lotshemman och lotslägenheter åvilande lotsningsbesväret samt den vissa städer åliggande lotsningsskyldigheten

i sådana fall, då besväret eller lotsnings-skyldigheten hade intet eller ringa värde för lotsverket eller då överenskommelse med vederbörande kunde träffas.

Sedan riksdagen genom skrivelse nr 185 anmält, att riksdagen bifallit Kungl. Maj:ts ifrågasvarande förslag, meddelade Kungl. Maj:t genom brev till kammarkollegiet och lotsstyrelsen den 27 maj 1932 (SFS nr 167) vad statsmakterna sålunda beslutit till nämnda myndigheters kännedom.

Enligt av kollegiet i förenämnda utlåtande den 31 december 1920 lämnade uppgifter (propositionen s. 6 f) uppgick sammanlagda antalet skattelotshemman och -lägenheter till omkring 120, vartill kom 4 lotshemman av frälse natur. I lotsjordeboken upptogs vidare ett mindre antal kronohemman; något kronolotshemman upplåtet under åborätt fanns emellertid ej. Antalet lotsfastigheter har sedermera tämligen avsevärt nedbragts. Till åtlydnad av ett av Kungl. Maj:t tidigare givet uppdrag (propositionen s. 19) hemställde sålunda lotsstyrelsen i skrivelse den 13 september 1930 om lotsningsbesvärets upphävande beträffande dels vissa lotshemman, anslagna till lotsplatser, vilka indragits före 1929, dels ock vissa angivna lotshemman och lotslägenheter, vilka enligt styrelsens mening icke vore eller kunde antagas bli erforderliga för lotsverket utan borde avföras ur lotsjordeboken. I anledning av denna framställning fann Kungl. Maj:t den 16 september 1932 gott jämlikt ovannämnda kungl. brev den 27 maj 1932 förordna, att lotsningsbesväret liksom motsvarande friheter, i den mån sådana var för handen, skulle upphöra med utgången av 1932 beträffande ett sextiotal lotshemman och lotslägenheter. Sedermera har genom särskilda beslut av Kungl. Maj:t lotsningsbesväret upphävts beträffande ytterligare några fastigheter.

Beträffande inemot hälften av lotsfastigheterna torde alltså jordägarens åligganden alltjämt kvarstå. Rörande beskaffenheten av dylika åligganden ges i ovannämnda proposition (s. 7) vissa exempel. Enligt de avlöningsbestämmelser för lotsar, som gäller intill utgången av 1966, har lots, som

på grund av tjänsten erhåller naturaförmåner o. dyl., att vidkännas avdrag härför å lönen med belopp, motsvarande förmånernas värde. Det avtal rörande lotspersonalens löneförmåner, som träffats vid 1966 års löneförhandlingar att gälla fr. o. m. den 1 januari 1967, innebär emellertid bl. a., att lotspersonalens rättigheter till naturaförmåner, fastigheter, markområden o. dyl. upphör att gälla. I vad mån lots efter 1966 års utgång får åtnjuta prestationer, som tillhandahålles av lotsfastigheterna, torde bli beroende av särskild reglering.

Kollegiet har sig ej bekant, i vilken omfattning lotsfastigheter utarrenderas, men föreställer sig, att det ej sker i någon större utsträckning.

Av övriga allmänna besvär, som en gång ålegat jordägare, synes i övrigt finnas kvar endast en ringa rest av rustnings- och roteringsbesväret. Vid s. k. effektiva rusthåll eller rotar är vederbörande jordägare enligt gällande bestämmelser alltjämt skyldig att till soldaten utge de förmåner, som tillkommer honom enligt kontraktet. Jordägaren får emellertid ersättning härför av statsmedel enligt uppskattnings för fem år i sänder. Vid den senaste uppskattningen, som skedde 1966, kvarstod såsom effektiva allenast tre rusthåll och en rote. Det torde alltså vara en fråga om endast några få år, innan detta besvär helt försvunnit.

Vad ovan anförts torde knappast motivera bibehållandet i en ny arrendelag av bestämmelsen om allmän tunga.

Stockholm den 28 december 1966.

Rolf Dahlgren

H. Skotte

Framställning från Lunds stiftsnämnd angående ersättning åt arrendatorer av kyrklig jord för mistad optionsrätt¹

Till Konungen

Enligt 30 § 3 första stycket ecklesiastik boställsordning den 30 augusti 1932 i dess lydelse genom lag den 15 december 1950 äger arrendator av löneboställe icke erhålla någon ersättning om i följd av ändrad disposition av löneboställe arrendator går förlustig honom eljest tillkommande optionsrätt. För ecklesiastik arrendegård gäller enligt anvisningarna till 19 § 2 ecklesiastika arrendestadgan den 29 juni 1945 att om arrendegården efter arrendetidens utgång i sin helhet eller till någon del icke vidare skall utarrenderas eller arrendegården eller del därav då skall upplåtas under ett arrende med annan fastighet, detta icke må för arrendatorn grunda någon rätt till ersättning för förlorad optionsrätt. I stadgan den 17 november 1859 angående vården och förvaltningen av Lunds domkyrka och hennes egendom är i § 12 mom. 4 föreskrivet, att optionsrätten försvinner om domkyrkan vid arrendetidens slut själv behöver disponera hemmanet. Beträffande övriga inom stiftet till ett betydande antal uppgående kyrkofastigheter finnes ej någon föreskrift, som behandlar frågan om ersättning eller ej åt arrendator för förlorad optionsrätt.

För de ecklesiastika löneboställena regleras optionsrätten i 30 § ecklesiastik boställsordning i dess genom lag den 15 december 1950 erhållna nya lydelse, för de ecklesiastika arrendegårdarna i 19 § eckle-

siastika arrendestadgan och för Lunds domkyrkas hemman i § 12 ovannämnda stadga. Bestämmelserna äro i sak överensstämmande beträffande dessa tre kategorier av kyrklig jord – optionsrätt är tillagd arrendator eller, om han avlidit, hans änka och barn under förutsättning av minst fem års innehav av arrenderätten. Enligt nådiga breven den 18 juni 1823 om arrende av kyrkohemman i Skåne och den 5 juni 1828 angående arrendebeloppets bestämmande vid auktion å kyrko- och skolhemman i flera län åtnjuter arrendator av sådan fastighet eller, om han avlidit, hans änka och arvingar i rätt nedstigande led optionsrätt. Någon tid för innehavet av arrenderätten synes för dessa fastigheter ej hava utsagts – själva innehavet torde i anledning härav grunda optionsrätt.

Optionsrätten är för arrendatorn en ekonomisk tillgång, som kan vara av ej ringa värde. På grund av den arrenderade fastighetens ringa storlek eller andra omständigheter kan det tänkas icke vara ekonomiskt försvarbart att förse fastigheten med nödiga åbyggnader – fastigheten bör i stället tilläggas annan fastighet att gemensamt med denna utarrenderas. Fastigheten kan vidare tänkas böra försäljas exempelvis till borgerlig kommun för att av denna användas för täckande av kommunala behov eller exploateras för tomtändamål. Arrendatorn

¹ Överlämnad till arrendelagsutredningen den 2 mars 1961.

förlorar då arrenderätten och optionsrätten blir sålunda värdelös. Arrendatorn får söka sin utkomst på annat håll, vilket kan vara nog så besvärligt. Det bör också i detta sammanhang ihågkommas, att arrendatorerna genom förekomsten av optionsrätten bibringats den uppfattningen att, om de noga följa arrendeavtalens föreskrifter, de för framtiden skola bibehållas vid sina arrenderätter.

Optionsrätten i den sociala arrendelagstiftningen – 51 och 65 §§ i 2 kap. i lagen om nyttjanderätt till fast egendom – är kanske ej helt konstruerad som optionsrätten vid de ecklesiastika arrendena, men i allt väsentligt överensstämmer de med varandra. I Skarstedt–Ekberg–Anderbergs kommentar till arrendelagstiftningen av år 1943 säges å sid. 383 följande.

Genom att arrenderätten övergår å dödsboet, blir detta i stånd att vid arrendetidens utgång utöva optionsrätt (jfr 51 §). Arrenderätten utgör alltså en tillgång i dödsboet och bör såsom sådan upptagas i bouppteckning efter arrendatorn (jfr anm. till 1 st. vid 9 §). Vid bodelning eller arvskifte kan arrenderätten tilläggas antingen en av delägarna eller ock flera delägare att av dessa innehavas gemensamt. I vilket fall som helst förblir arrenderätten förbunden med optionsrätt, och denna kan utövas av den som sitter såsom arrendator när arrendetiden utgår. Att dödsbodelägarna, i stället för att fortsätta med arrendet, kunna överlåta detsamma efter verkställt hembud till jordägaren, framgår av 9 §.

Vid de s. k. sociala arrendena är det sålunda fastslaget, att optionsrätten har ett ekonomiskt värde och skall upptagas som tillgång i arrendators dödsbo. Det torde icke vara felaktigt att härvid draga den slutsatsen att förhållandet är enahanda vid de ecklesiastika arrendena.

2 kap. 8 § andra stycket i lagen om nyttjanderätt till fast egendom reglerar en annan fråga, nämligen arrendators rätt att lämna från sig arrendet till jordägaren samt skyldighet för denne att gälda arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde. Kan ej överenskommelse träffas om ersättningens belopp, skall därvid arrenderättens värde fastställas vid avträdessyn enligt 2

kap. 10 § i nyssnämnda lag. Här är det sålunda fråga om ersättning åt arrendator för förlorad inkomst under de år, som återstå av utarrenderingstiden för fastigheten.

Det synes stiftsnämnden rimligt och i överensstämmelse med grunderna för den nya lagstiftningen om utarrendering av jordbruksfastigheter, att när arrendator går förlustig optionsrätten på grund av förhållande, varöver han ej kunnat råda – försäljning av fastigheten i sin helhet till annan än arrendatorn eller fastigheten upphör att vara självständig brukningsenhet – arrendatorn beredes särskild ersättning för förlusten av optionsrätten. Bestämmandet av denna ersättnings storlek torde bliva ganska besvärligt. Tänkbart är att denna ersättning sättes i relation till fastighetens taxeringsvärde. Stiftsnämnden utgår därvid från att ersättning för å fastigheten verkställda förbättringsarbeten faller utanför ersättningen för optionsrätten, då frågan härom torde böra prövas vid avträdessynen. En annan möjlig utväg är att fastställa ersättningen till visst belopp per har av den brukade jorden. Stiftsnämnden kan icke förorda, att ersättningen för optionsrättens förlust prövas och avgöres av avträdessynen enligt 2 kap. 10 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Denna ersättning är nämligen icke alls av samma natur som ersättning för förlorad inkomst vid avträdandet av arrendet under löpande arrendeperiod och vidare kan starkt ifrågasättas om synen är kompetent att avgöra nu avhandlade ersättningsfråga. Då det knappast kan vara tillrådligt att utfärda enhetliga normer för hela landet – förhållandena i de enskilda fallen kunna vara högst varierande – men en viss enhetlig handläggning av dessa frågor ändock synes vara önskvärd, torde det vara lämpligast, att kammarkollegiet efter utredning av boställsnämnd och stiftsnämnd fastställer ersättningsbeloppen.

Därest arrendeegendom upphör att vara självständig brukningsdel, innebär detta att bebyggelsen å egendomen nedlägges. Det torde nämligen vara regel att, när fråga uppkommer om sammanslagning, bebyggel-

sen å egendomen är utbrukad och kräver förnyelse för mycket betydande kostnader, vilka icke kunna återgäldas av egendomens avkastning. Även om bebyggelsen å den andra egendomen skulle bli i behov av utökning, torde ändock genom sammanslagningen högst avsevärda besparingar komma att göras. Ersättningen för den förlorade optionsrätten torde i anledning härav böra gäldas av den kyrkliga förvaltning, som åtnjuter inkomsten av egendomen, och som gör en faktisk vinst genom egendomens sammanslagning med annan egendom. Detta innebär, att ersättningen skulle betalas av kyrkofonden för de egendomar, vilkas avkastning direkt ingår till denna fond. För prästlöneboställena skulle ersättningen utgivas av pastoraten med rätt för dem att i normaluppskattningen upptaga ersättningen som utgift och att i kyrkofonden erhålla förskott med belopp motsvarande ersättningens storlek. Här bör emellertid övervägas om ej det mest rationella vore, att även vid prästlöneboställena kyrkofonden direkt gäldade ersättningen. Förhållandet är nämligen oftast det, att ju högre avkastningen av bostället är ju mindre blir kyrkofondens bidrag till pastoratet för bestridandet av kostnaderna till avlöning åt präst och kyrkomusiker – avsaknaden av ersättningen som utgiftspost vid normaluppskattningen minskar sålunda i regel bidraget med exakt samma belopp som ersättningen. Slutligen bör ersättningen vid domkyrkas och lokalkyrkas egendom gäldas av resp. domkyrka och församling.

I de fall, där optionsrätten går förlorad till följd av egendomens försäljning till annan än arrendatorn, bör det åvila köparen att svara för ersättningen vid sidan av den efter vedertagna normer fastställda köpeskillingen för egendomen. Principiellt skall ju den kyrkliga fasta egendomen bibehållas som stöd för den kyrkliga verksamheten. Enligt den kyrkliga jordförsäljningslagen kan jord avhändas kyrkliga ändamål, men främst nämnes därvid byte som lämplig form för avhändelsen. Jordförsäljningsmedel skola vidare enligt prästlönefondslagen återplaceras i fast egendom eller användas till

grundförbättring av boställe. Med önskvärd tydlighet torde härav framgå att lagstiftningen minst av allt menat, att den kyrkliga jorden skall bli föremål för en affärsmässigt bedriven försäljningsrörelse. Det är köparen, som genom medgiven försäljning orsakar, att arrendatorn får lämna ifrån sig arrenderätten och sålunda går förlustig en optionsrätt, som kanske tillkommit arrendatorn och hans förfäder i åtskilliga generationer. Från kyrkostyrelsens sida föreligger sålunda i regel ej någon önskan om försäljning av kyrklig jord. Därest köparen önskar förvärva jorden, bör det då också åläggas honom ersätta arrendatorn för den förlorade optionsrätten.

Under hänvisning till vad stiftsnämnden sålunda anfört får stiftsnämnden i underdånighet hemställa, att Eders Kungl. Maj:t måtte låta utreda frågan om ersättning åt arrendator av kyrklig jord för förlorad optionsrätt samt föranstalta om de lagstiftningsåtgärder m. m., som därvid må befinnas erforderliga.

Vid detta ärendes slutliga handläggning hava deltagit undertecknad biskop, lantbrukarna Olof Thomasson, Hugo Weibull och Harald Johnsson samt undertecknad stiftssekreterare, tillika föredragande. Lunds stiftsnämnd den 21 februari 1957.

Underdånigst

A stiftsnämndens vägnar:

Anders Nygren

Tage Gynnerstedt

Anmärkning. Beträffande uppgifterna för tiden *före år 1960* bör observeras att dessa i allmänhet avser tiden från den 1 juli 1948, då nämnderna började sin verksamhet. I några fall har, såsom närmare framgår av anmärkningskolumnen, dessa uppgifter begränsats till det sista året. Jfr bilaga 7 fråga nr 20.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			Skiljedoms- kostnad kr; ge- nomsnitt										Totala antalet ärenden
Arrendenämnd Tid	Prövning enl. 55 § AL	Tillämp- ning av 55 § st. 2 AL	per år och ärende	Ärenden enl. 66 § AL	Beslut enl. 66 § st. 2 AL	Ärenden enl. 67 § AL	Vägrat tillstånd enl. 67 § AL	Dispens- ansök- ning enl. 68 § AL	Avslag enl. st. 2 AL	Dispensen har avsetts:	Angi- velse enl. 69 § AL	enl. fis- kear- rende- lagen	Anmärknin- gar
<i>Hela riket</i>													
1948—1959	121	—		736	—	15	—	300	—	—	6	1	Se den inledande anmärkningen
1960—1967	83	45		254	76	11	3	756	11	—	—	43	
(Totalsumma)	(204)	(45)		(990)	(76)	(26)	(3)	(1 056)	(11)		(6)	(44)	d:o
<i>Stockholms</i>													
—1959	14	—		16	—	3	—	5	—				Arrendetiden och byggnads- skyldigheten
1960—1967	—	—		8	4	—	—	24	—			2	Arrendetiden, optionsrätten, byggnadsskyl- digheten
Summa	14	—		24	4	3	—	29	—		1	2	
<i>Uppsala</i>													
—1959	10	—		49	—	2	—	26	—				Arrendetiden och byggnads- skyldigheten
1960—1967	—	—		—	—	1	1	17	1			1	50—61 o. 63— 65 §§ Se B län
Summa	10	—		49	—	2	1	43	1			1	
<i>Södermanlands</i>													
—1959	32	—		33	—	5	—	11	—				Arrendetiden och byggnads- skyldigheten
1960—1967	5	1	400	13	1	1	—	25	1			—	Se B län
Summa	37	1		46	1	6	—	36	1			2	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<i>Östergötlands</i>													
—1959	24	—		96	4			56		Omväxlande 50—61, 63 o. 65 §§			
1960—1967	11	7	350—775	2 Stort ant. förfrågn.	1			33				2	
Summa	35	7		98	5			89				2	
<i>Jönköpings</i>													
—1959	3			26	2			3		50—57 §§: options- och förköpsrätten			
1960—1967	2			3	Stort ant. förfrågn.			5					
Summa	5			29	2			8					
<i>Kronobergs</i>													
—1959	2			6	1			—		Se E län			
1960—1967	—			—	Stort ant. förfrågn.			1					
Summa	2			6	1			1					
<i>Kalmar</i>													
—1959	8			26				3		1.50—54, 56, 57, 59—60 §§ 2.50—61, 63 o. 65 §§ 3. arrendetiden	3	1	
1960—1967	—			1	Stort ant. förfrågn.			4	1		—		
Summa	8			27				7	1		3	1	
<i>Gotlands</i>													
—1959													
1960—1967													
<i>Blekinge</i>													
—1959													
1960—1967													
Summa	1	1	300	Ingår i L län 4				8		Se L län			Budgetårsvis (1/7 1960— 31/12 1967)
	1	1	4					8					
	1	1	4					8					

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<i>Kristianstads</i>													
—1959	9	—	—	29	—	—	—	15	—	I allmänhet 50—61 och 63—65 §§, eljest i de flesta fall 59—61 §§			Avser tiden 1/7 1959—30/6 1960 Jfr K, M o. N län
1960—1967	22	22	300—400	56	21	1	—	59	1				Avser tiden 1/7 1960—31/12 1967; till kol. 3: 400 kr. fr.o.m. 1/1 1967
Summa	31	22		85	21	1		74	1				
<i>Malmöhus</i>													
—1959										Se L län			
1960—1967	12	12	300—400	117	38	3	1	275	7			8	Avser tiden 1/7 1960—31/12 1967, Fiskear- rendena avsåg 66 § AL
Summa	12	12		117	38	3	1	275	7			8	
<i>Hallands</i>													
—1959										Se L län			
1960—1967	1	1	300	12	9	—		36					Avser tiden 1/7 1960—31/12 1967
Summa	1	1		12	9			36					
<i>Göteborgs och Bohus</i>													
—1959	4			394		1		131		Bl. a. arrende- tiden och byggnadsskyl- digheten			Budgetårsvis: 1/7 1948—31/8 1960, jfr P o R län
1960—1967	3			26		2	1	140		Byggnadsskyl- digheten			
Summa	7			420		3	1	271					

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<i>Älvsborgs</i>													
—1959	ingår i O län			ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	Se O län			
1960—1967	»			»	»	»	»	»	»	» »			
<i>Skaraborgs</i>													
—1959	ingår i O län			ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	ingår i O län	Se O län			
1960—1967	»			»	»	»	ingår i O län	»	»	» »			
<i>Värmlands</i>													
—1959	7	—	—	8	—	—	—	38		Kombinationer av 50—61 och 63—65 §§			Jfr T och U län
1960—1967	1	1	318	1	1	1	1	127					
Summa	8	1	318	9	1	1	1	165					
<i>Örebro</i>													
—1959	ingår i S län			ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	Se S län			
1960—1967	»	ingår i S län	ingår i S län	»	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	»	»	» »			
<i>Västmanlands</i>													
—1959	ingår i S län			ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	Se S län			
1960—1967	»	ingår i S län	ingår i S län	»	ingår i S län	ingår i S län	ingår i S län	»	»	» »			
<i>Kopparbergs</i>													
—1959				2	—	—	—	8		Företrädesvis 50—57 §§			Avser tiden 1950—1959. Jfr X län
1960—1967				2	2	1	—	—					
Summa				4	4	1	1	8					
<i>Gävleborgs</i>													
—1959	7			—						Se W län			Avser tiden 1950—1959
1960—1967	—			1	1			2	2	50—61 och 63—65 §§			
Summa	7			1	1			2	2				

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<i>Västernorrlands</i>													
f —1959				1				1					
1960—1967				—				—					
Summa				1				1					
<i>Jämtlands</i>													
—1959	1							3					
1960—1967													
Summa	1							3					
<i>Västerbottens</i>													
—1959				ca 50									
1960—1967				4									
Summa				ca 54									
<i>Norrbottnens</i>													
—1959													
1960—1967	2; 23 f			1; 3 f								26	
Summa	25			4								26	

Samtliga avser
fiskearrrendeav-
tal. Här till kom-
mer granskning
av ett förslag till
sådant avtal.

f = fiskearrrende

I England (med Wales) fanns omkring årsskiftet 1960—61 inom jordbruket 333 000 brukningsenheter som innehöll mer än en acre (4 047 m²) jordbruksmark. Vid en jordbruksräkning år 1950 var antalet 380 000. Brukningsenheternas genomsnittsareal var 1960—61 34,7 hektar. Tio år tidigare var den 30,3. Dessa och följande statistikuppgifter är hämtade ur den av det brittiska lantbruksministeriet utgivna *Agricultural Statistics 1962/1963 (England and Wales)*.

1960—61 var 37 % av brukningsenheterna helt arrenderade, 16 % blandbruk, medan 47 % brukades av ägaren. 1950 var 49 % arrenderade, 15 % blandbruk medan 36 % brukades av ägaren.

De helt arrenderade brukningsenheternas genomsnittsareal var 1960—61 38,8 hektar. 1950 års siffra var ca 33 hektar.

Utvecklingen mot en minskad andel arrenderad jord går tillbaka till början av 1900-talet, då nästan all jord var utarrenderad och endast ett fåtal jordägare själva brukade sin jord. Efter de båda världskrigen har allt fler jordägare tagit jorden under eget bruk. Detta sammanhänger med ett för dem allt kärvare ekonomiskt klimat med bl. a. högre inkomst- och förmögenhets-skatter.

Enligt regeringens vitbok »The Development of Agriculture» (augusti 1965) är omkring 75 % av brukningsenheterna i Storbritannien ekonomiskt inte bärkraftiga. Regeringens program för åstadkommande av bättre förhållanden sammanfattas i vitboken i följande punkter.

1. Utvidgning av gårdar som har möjlighet att förvärva ytterligare mark.
2. Samarbete mellan jordbrukare för att dra nytta av de fördelar som följer med jordbruk och saluföring i större skala.
3. Omplacering eller avveckling av jordbruket på sådana gårdar, vars innehavare önskar ge upp en ojämn kamp.

Detta reformprogram har godkänts av parlamentet genom antagandet av Agriculture Act 1967. De beslutade åtgärderna skall inte genomföras med tvång mot den enskilde. Bestämmelser i den svenska lagstiftningen om statlig förköpsrätt (jfr 10 § jordförvärvslagen) har bl. a. åberopats som förebild.

Engelska arrendeförhållanden har ytterligare belysts i svar på frågor som framställts av utredningen med anledning av förberedelserna för förslaget till flyttningersättning till gårdsarrendatorer. Svaren har lämnats från det brittiska lantbruksministeriet. Därvid har betonats att svaren endast gav den allmänna konturen till de berörda spörsmålen. För närmare upplysningar hänvisades till Agricultural Holdings Act 1948 med däri senare gjorda ändringar. Jfr ovan s. 77 och 409.

De framställda frågorna med därtill anslutande svar återges här, varvid frågorna kursiverats.

Betraktas arrende som en från samhällets synpunkt lämplig dispositionsform för jordbruk?

Arrende har vissa företräden framför äga-

rebruk i det att det – inom gränserna för god hävd – tillåter brukaren att driva jordbruket som han själv vill. Det begränsade kapital som en arrendator i regel förfogar över behöver inte låsas i köpeskillingen för förvärv av äganderätt till marken. Han kan i stället använda det som rörelsekapital och för att skaffa utrustning. Uppförandet av byggnader, markvägar och andra anläggningar och förbättringar på arrendegården görs ofta av jordägaren eller av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Detta kan naturligtvis medföra höjning av arrendet, men arrendatorn slipper problemet med kapitalanskaffningen.

Vilka möjligheter har arrendatorerna att klara sina finansieringsproblem vid en jämförelse med andra jordbrukare? Gör man från myndigheternas sida någonting för att styra utvecklingen och i så fall vad?

Staten lämnar borgen för lån till jordbrukare. Denna möjlighet kan utnyttjas av såväl arrendatorer som självägande brukare. Administrationen ombesörjs av två olika enskilda kreditorganisationer (The Agricultural Credit Corporation och Agricultural Finance Federation), vilka f. n. svarar för 10 % av förluster genom låntagarens obestånd. Resten av förlusten delas mellan bankerna (5 %) och staten (85 %). En arrendator har samma möjligheter som en självägare att komma i åtnjutande av statliga bidrag och andra hjälpåtgärder.

Vilka huvudprinciper gäller för arrendators besittningsskydd när en avtalad arrendetid gått tillända?

Hela syftet med Agricultural Holdings Act 1948 är att ge arrendatorn full säkerhet i besittningen. I lagens mening betraktas arrendebbruk som fullvärdiga brukningsenheter och, om inte jordbruksministern har givit särskilt tillstånd till ett korttidsarrende för mindre än ett år, upphör ett arrende inte annat än i samband med arrendators död. Spörsmålet om säkerheten i besittningen vid arrendetidens slut uppstår därför inte. Men ett arrende kan naturligtvis upphöra efter uppsägning av olika orsaker (se följande fråga och sektion 11, 12 och 13 i 1948 års Act).

Hur har det gått med det år 1967 utlovade förslaget att utvidga rätten till ersättning för arrendatorer som tvingas flytta (Compensation to Tenant for Disturbance)?

I 1948 års Act (section 34) finns bestämmelser, som tillerkänner en arrendator, som utan eget vållande sägs upp och måste lämna arrendegården, rätt till ersättning. Det belopp han har rätt till är minst ett års arrendeavgift, men om det kan bevisas att han lider en större förlust har han rätt till ett belopp motsvarande högst två års arrenden. Rätt till sådan ersättning föreligger inte, om uppsägningen grundas på något av de skäl som omtalas i sektion 24 av 1948 års Act, t. ex. vanskötsel, försummelse att betala arrendet, konkurs etc.

Sådant var läget fram till utfärdandet den 3 juli 1968 av Agriculture (Miscellaneous Provisions) Act 1968. Part II av denna lag gör det numera möjligt att utdöma särskild ersättning, motsvarande fyra års arrendeavgifter, till en jordbruksarrendator som förflyttas från sitt arrendeställe på grund av samhällsutvecklingen (development), skogsbruk eller vilket som helst annat ändamål som inte sammanhänger med jordbruk. Dessa ersättningar är i första hand avsedda att vara en hjälp för förflyttade arrendatorer att få ordning på sina affärer.

Den nya ersättningen skall läggas till den som fanns enligt den förut gällande lagen. Innebörden blir att en arrendator för förflyttningsersättning kan komma i åtnjutande av 5–6 års arrendeavgifter, jämfört med 1–2 års avgifter enligt 1948 års Act.

Vilka principer gäller för en arrendators rätt att sätta annan i sitt ställe?

En jordbruksarrendator har ingen lagstadgad rätt att sätta en annan brukare i sitt ställe.

Vilka huvudprinciper gäller för parternas uppgörelse när en arrendator lämnar arrendegården?

Vid arrendets upphörande kan arrendatorn i allmänhet räkna med att få taga med sig sådana maskiner, stängsel och annan fast utrustning som tillkommit genom hans åtgörande. Gäller det en byggnad eller annat fast tillbehör har jordägaren rätt att lösa

egendomen om han så önskar. – Jordägaren har rätt till ersättning av arrendatorn för vanhävd, försämring eller skadegörelse. Detsamma gäller om arrendatorn inte rättat sig efter vad som kan vara föreskrivet angående egendomens skötsel. Om överenskommelse inte kan träffas, ger lagen här erforderliga bestämmelser.

Vilka huvudprinciper gäller för arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar?

Rätten till ersättning för förbättringar behandlas i sektionerna 35–56 av 1948 års Act. Vissa slag av förbättringar, som utförs av arrendatorn, grundar rätt till ersättning. De uppdelas i tre huvudgrupper. En grupp utgörs av sådana som skett med jordägarens samtycke, t. ex. byggnader, silor, vägar, broar och plantering av sådana växter som ger avkastning först efter en längre tid, såsom fruktträd och vissa buskar. En annan grupp är sådana som inte kräver vare sig att jordägaren samtycker eller underrättas, t. ex. kalkning av jorden.¹

Vilka reformfrågor framstår som mest aktuella?

En allmän översyn av 1948 års Act sker fortlöpande inom lantbruksministeriet i samarbete med berörda myndigheter och organisationer.

¹ Den tredje i svaret inte närmare omnämnda gruppen är sådana förbättringar som inte kräver jordägarens samtycke men förutsätter att han underrättas före utförandet. Exempel härpå är täckdikningar. – I de fall lagen kräver jordägarens samtycke kan detta i vissa fall ersättas av godkännande av *Agricultural Land Tribunal*.

Rättsfallsregister

I innebär hänvisning till sida i utredningens första betänkande SOU 1966: 26. II innebär hänvisning till förevarande betänkande.

Naumanns tidskrift

1867 s. 610 II: 219
1868 s. 24 II: 219

Nytt juridiskt arkiv

1913 s. 549 II: 379
1914 s. 38 I: 137, II: 262
1914 s. 64 II: 221, 222
1914 s. 273 II: 327
1916 s. 576 II: 332
1917 s. 221 II: 327
1919 s. 173 II: 222
1919 s. 457 II: 379
1922 s. 102 I: 137
1924 s. 446 I: 20
1924 s. 617 I: 20
1927 s. 446 II: 333
1930 s. 565 II: 377
1931 s. 140 I: 20
1932 s. 553 II: 286
1933 s. 203 II: 426
1934 s. 278 I: 20
1938 s. 422 I: 128
1939 s. 216 II: 426
1940 s. 74 II: 307
1943 s. 392 II: 272
1946 s. 201 I: 199, II: 310
1947 s. 25 II: 437
1948 s. 138 I: 102, II: 279, 308
1949 s. 1 II: 180, 232
1949 s. 221 I: 206
1949 s. 225 II: 283
1949 s. 556 II: 335
1950 s. 19 II: 333

1951 C 402 II: 104
1952 s. 47 I: 225
1953 s. 212 II: 158, 195, 452
1953 s. 224 II: 158
1954 s. 455 I: 154
1955 s. 4 II: 295, 307
1955 s. 530 II: 406
1956 s. 98 I: 214
1956 s. 174 II: 406
1956 s. 298 II: 385, 438
1956 s. 640 I: 100, II: 357, 358
1958 s. 665 II: 78
1958 C 842 II: 197
1959 s. 419 II: 156
1959 s. 666 I: 102, 128, II: 406
1961 s. 634 I: 121, II: 393
1961 s. 642 I: 131
1961 s. 677 II: 391, 411
1962 s. 66 I: 102
1962 C 628 II: 333
1963 s. 84 I: 225
1964 s. 122 II: 379
1965 C 898 II: 333
1966 s. 27 II: 387
1967 s. 79 II: 312, 374
1967 s. 441 II: 397

Regeringsrättens årsbok

1949 ref. 10 I: 225
1964 ref. 39 II: 501

Svensk Juristtidning

1919 rf.s. 53 II: 222
1930 rf.s. 43 II: 387
1946 rf.s. 88 II: 104, 397
1955 rf.s. 7 II: 340
1959 rf.s. 31 II: 377
1960 rf.s. 81 I: 132

Sakregister

Registret omfattar kapitel 2-8 av motiven.

- Administrativ författning 178, 196
Affärsarrende 155
Akademihemman 199
Aktiebolag 76, 87, 110, 386
Allmän civillag 178
Allmän tunga 208, 363
Allmänning, avkastning 198, 208
Allmänningsbönder 78
Allmänna verksstadgan 196
Allmänt arrende 106
Allmänt kyrkohemman 179
Alternativa arrendeavgifter 237, 252
Anläggningsarrende 106, 405, 416
Anslutningsklander 333
Anstånd med betalning 259
Arbetarbostad 96, 108, 272, 275, 385, 419
Arbetskyddslagen 191, 297
Arbetsavtal 85, 91 f, 96, 108, 382
Arbetskyldighet 239
Arbetstagare 376
Arbetstidens begränsning, lag om 191
Arealgränser 95
Arrendator 80
Arrendatorsförening 134, 148, 387, 414
Arrende 72, 80, 85
Arrendeavgift 226
Arrendegaranti 170
Arrendelagen 105
Arrendenämnd 103, 112, 381
Arrendeperiod 310
Arrenderättens värde 265, 373, 408, 417
Arrendeställe 226
Arrendetiden 107, 111, 218, 389
Arrendeutredningen, 1936 års 94
Arrendeutskottet 94
Arv 264
Auktorisation av synmän 320
Automatisk förlängning 218
Avflyttningsdag 379, 417
Avgångsbidrag 406
Avgångsvederlag 157, 406
Avlopp 340 ff, 353, 364
Avrad 77
Avräkning 167, 282, 284, 300, 308, 310, 312, 327, 330, 343, 380, 437
Avräkningsdag 310, 379
Avräkningsprisindex 256
Avskrivning 162, 342, 345, 349
Avsöndring 82, 85, 87, 265, 368
Avträdesfoder 359
Avträdesskicket 281, 293
Avvittring 83, 86
Banklagstiftningen 174
Bankgaranti 174
Besiktning 330, 363
Besittningsskydd 154
Besittningstid 310
Beskattningsregler 151, 304, 344
Besvär 382
Besvärshänvisning 328, 399
Bete 72, 361, 439
Bevisning genom syn 308, 316, 330
Beviskyldighet 284, 300, 305, 309, 378, 393, 400
Biskopshemman 179
Biträdeskungörelse, 1934 års 426
Blandbruk 113, 119
Blankokredit 174
Borgen 170, 312, 373, 430
Bostad 270, 298, 306, 308, 335, 377, 384
Bostadsarrende 106
Bostadsstandard 313
Boställe 74, 218

Boställsnämnd 184
Boställsyn 202
Brandförsäkringspremie 189, 238, 380,
428
Brist 282, 294
Bristredovisning 326
Bro 347, 354
Brottsbalken 359, 376, 381
Brukningsdel, se Brukningsenhet
Brukningsenhet 110, 113, 157
Brunn 276, 283
Bulvanlagen 91
Bygga 295
Byggnadskostnader 293
Byggnadskostnadsindex 256
Byggnadslagstiftningen 339
Byggnadslov 339
Byggnadsplan 387
Byggnadsskyldigheten 283, 295, 299, 338
Byggnadsstadgan 370
Byggnadstomt 224, 397
Byggningsbalken 295, 317
Bysamfällighetslagen 389, 421
Byte av jord 165
Bördsrätt 80, 83

Cirkabegreppet 363

Dagsverksskyldighet 80, 86, 382
Dalarna 89, 92
Danmark 145
Danviks hospital 119, 180
Delgivning 378
Delgivningsfrist 328
Delningsgrund 424
Dike 353, 362
Dikningsamfällighet 238
Dispens 88, 92, 157, 411
Dispositiva regler, jfr Tvingande regler
Djurskyddslagen 272
Domare 322, 381
Domared 323
Domkyrkoherman 178
Domstolsärenden, lag om 322
Domvilla 332
Död, arrendatorns 108, 267, 390
— jordägarens 108, 267
Dödsbo som jordägare 156
»Dödsbosjukan» 131, 151

Ecklesiastika arrendestadgan 179, 187,
434
Ecklesiastika boställsordningen 179, 184
189, 201, 434
Ecklesiastika boställsutredningen 178, 433
Egentliga arrendegårdar 113
Eget bruk 76, 102, 392
Egnahemsnämnd 103
Ekar 363
Eldskada 338, 346, 357
Elektriska ledningar 295, 307, 325, 341
355 f
Emphyteusis 78
England 77, 120, 410
Engångsbetalning av arrende 242, 303
Ensittarlagen 90, 189, 265
Enskifte 82
Enskilda vägar 370
Enstaka träd 363
Evalvering 232
Exekutiv auktion 373, 395, 418
Expropriation 73, 370, 394, 406, 409
Extra förrättning 330
Extraordinära rättsmedel 332

Familjerättslig nyttjanderätt 73

FAO 145, 409
Fardag 226, 323
Fastighet 236, 423
Fastighetsbildning 131, 164, 365
Fastighetsbildningskommitté, 1954 års 368
Fastighetsbildningslagen 365
Fastighetsforum 331
Fastighetsreglering 368
Fastighetsskatt 238, 363
Feodalrätt 77
Fideikommissavveckling 218, 345, 390
Fideikommissjord, arrende av 91 f, 95,
106, 111, 218, 390, 439, 441
Finland 147
Fiske 204, 262, 363, 376, 409, 421 f, 432
Fiskearrende 72, 189, 421
Fiskerättskommittén 190
Fiskevårdsområde 370, 425
Flyghavre 324
Flyttningersättning 403, 421
Fläskfabrik 359
Fri bevisning 109
Frihetsår 74
Frilösning 83, 103, 104, 151

- Friskrivningsrätt 388
 Fristående förbättringar 207, 347
 From stiftelse 252, 407
 Fruktträd 348
 Frälsejord 79, 83
 Fullgott stånd 298, 429
 Får 440
 Fäboddrift 440
 Förargelseväckande leverne 376
 Förbättringar 86, 89, 401
 Företagsinteckning 171
 Författningsutredningen 427
 Förhandsgranskning av kontrakt 411, 422
 Förköpsrätt, arrendators 111, 165, 437
 — kommuns 165, 414
 — kronans 102
 Förlängning 310, 385
 Förmånsrätt 170, 315, 380
 Församling 179, 415
 Församlingsstyrelse, lag om 200
 Förskottsbetalning 170
 Försumpning 364
 Försvarsväsendet 177
 Försäkringsavtalslagen 222
 Förverkande 374, 392
 Föräldrade upplåtelseformer 74
 Föräldrabalken 389
 Förändringar av arrendestället 364

 Gemensam syn 207, 322, 330, 334, 431
 Gemensamhetsanläggningar 370
 Generalklausul för optionsavbrott 391
 Gnomsnittlig arrendeavgift 173, 176
 Getter 440
 God man 389
 Granskning av kontrakt 411, 422
 Gratisupplåtelse 72
 Gravrätt 73
 Grundförbättring 348 f
 Grundlagberedningen 216
 Grundskatt 77, 208, 363
 Grundvatten 364
 Gränsjustering 397
 Gårdsarrende 154, 383
 Gödsel 358
 Gödselstad 354

 Halmbränning 359, 363
 Hultsociala arrenden 95, 106, 110
 Handräckning 81, 197, 380

 Hembiträdeslagen 222
 Hembud 210, 266, 356, 395, 430
 »Hemmagjorda» index 237
 Hemmansklyvning 82, 87, 423
 Huggaretorp 106, 110, 131, 155, 170, 420
 Husbehovsfiske, se Fiske
 Husbehovsvirke 439
 Husesyn 81, 317, 330
 Husesynsordning 80, 181
 Hushållningssällskap 119, 180, 258, 320,
 381, 425
 Husröta 170, 281, 295, 303, 315, 341,
 347, 381, 407
 Huvudgård 132, 439 ff
 Hypoteksväsen 83
 Hyra 74, 263, 419
 Hyresnämnd 381
 Hägnader 276, 339, 429
 Hälfthenbruk 73, 253, 302
 Hälsovårdsstadgan 272, 297, 309, 335,
 337
 Häradssyn 334
 Hävd 274, 297, 340
 Höstsyn 324

 Index 108, 167, 226, 237, 400
 — för husrötebelopp 249, 313
 Indextak 250
 Indirekt besittningsskydd 406
 Inflation 166
 Inhibition 344
 Inrösningsjord 92
 Instruktioner för myndigheterna 213, 426
 Insyna 204
 Inteckning 83, 85, 109
 Interimistiskt avgörande 344, 379
 Inventarier 363

 Jakt 72, 204, 262, 363, 376 f
 Jordbank 176
 Jordbrukets byggnadskostnadsindex 256
 Jordbruksdomän, statens 176
 Jordbrukskommission 89, 95, 103, 381,
 403
 Jordbruksnämnden 254
 Jordbruksrationaliseringsutredning, 1951 års
 103
 Jordbruksutredning, 1960 års 105, 152
 Jordbränning 363
 Jordfrågan 90

- Jordförvärvslagen 76, 102, 131
 Jordkommissionen 90
 Jordlagsutredning, 1958 års 151
 Jordnaturer 79
 Jordsakkunniga 91
 Jordundersökningen 89
 Juridisk person 378, 386
 Jämkning, av arrendeavtal 94, 240, 251
 258, 364, 400
 Jäv mot syneman 320, 325
- Klander av syn 330
 — av uppsägning 396
 Kloakvatten 364
 Klockarhemman 179, 200
 Kollektivavtal 227, 419
 Kolliderande uppsägningar 400
 Kolonilotter 75, 387
 Kombinerade avtal 75, 98, 382, 419
 Komministerboställe 178
 Kommun 180, 213, 387, 412
 Konkurs, arrendatorns 171, 373
 — jordägarens 373
 Konstruktionsfel 341
 Konsumentprisindex 237, 252
 Konsumtionsprisindex 237, 253
 Kontraktsodlingar 132
 Kontrollbestämmelser 416
 Korttidsarrende 223
 Kostnader hos arrendenämnd 403
 Kreaturslösa jordbruk 359
 Kronans fisken 191
 Kronans jord 107, 176, 427
 Kronoarrendesförordningen 177, 183, 427
 Kronojordsutredningen, 1932 års 183
 Kronotorp 177
 Kurslitteratur 321
 Kvarlämnad egendom 356
 Kyrka-stat, 1958 års utredning 178
 Kyrklig jord 178
 Kyrkomötet 184
 Kyrkoråd 200
 Köraretorp 155, 170
- Laga hus 203
 Laga skifte 365
 Lage syn, se Syn
 Landbolega 77, 78, 85
 Landgille 77
 Landshövdingeresidens 330
- Landsting 258, 415
 Lantarbetarlön 313
 Lantbruksingenjör 348
 Lantbruksnämnd 103, 176, 320, 343
 Lantbruksstyrelsens generalindex å jord-
 bruksprodukter 243
 Lantmäteriförrättning 365
 Lega 78, 226
 Legogivares bevaringsplikt 285
 Leveransavtal 238, 382
 Levnadskostnadsindex 237, 253
 Lilla underhållet 187, 211
 Livstidsarrende 270, 386
 Lokalhyresgäst 162, 405
 Lokaliseringsregeln, se Fastighetsreglering
 Lokalkyrka 179, 200
 Lunds domkyrka 200
 Lunds universitet 178
 Lånegaranti 352
 Lägenhetsarrende 106, 416
 Länsstyrelse
 — auktoriserar synemän 320, 425
 — besvärsmyndighet 382
 — fördelar fiske 425
 — förordnar biträde åt behövande 426
 — utser bisittare i arrendenämnd
 Läroverkshemman 177
 Löpande underhåll 295, 299, 339
- Make, arrendators 263, 270, 437
 Mantalsskrivning 156, 384
 Markegång 94, 227, 242, 432
 Markerosion 364
 Markväg 354
 Markvärdeskatt 180
 Material 300, 340
 Maximitid 226
 Mellansyn 194, 314
 Mindre reparation 276
 Minimitid 208, 389
 Missväxt 85, 88, 258, 433
 Mjölkarrende 95, 228, 372
 Moratorium 262
 Mossjordar 363 f
 Mulbete, se Bete
 Muntligt avtal om arrende 217
 Målning 340
- Naturaprestationer 228, 238
 Naturhändelse 364

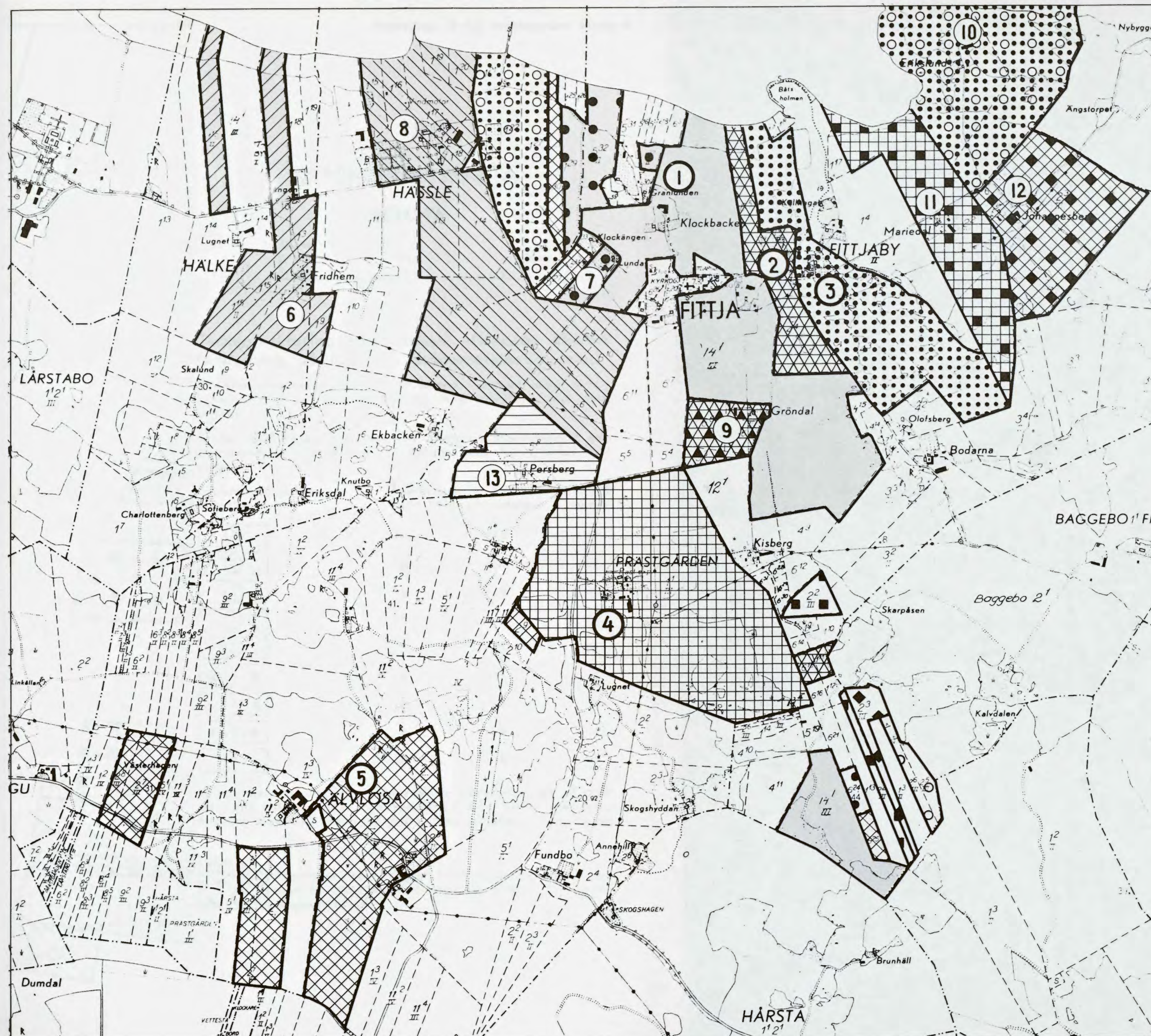
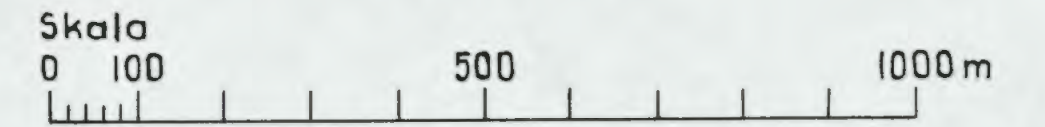
- Nedläggning av arrendegårdar 149 ff.
 Nettoprisindex 253
 Nordiskt samarbete 145
 Norge 146
 Normal förslitning 276
 Normalkontrakt 149, 215
 Normaluppskattnig 179
 Norrlandskommittén 87
 Norrlandslagen 84, 86
 Norrländsk fjällägenhet 168, 177
 Ny ägare 108, 373, 417
 Nybygge 74
 Nyodling 81, 88, 181, 351, 354, 361
 Nytt avtal 310, 385
 Nämndemän 317, 425
 Nödiga hus 204
- Obebyggd jord 158
 Ocker 400
 Odlad jord 92
 Ogräs 324, 360
 Olyckshändelse 276, 347, 364
 Omräkningsregeln 240
 Omröstning bland synemän 323
 Omskolning 408
 Omtäckdikning 295, 300, 327, 352
 Optionsrätt 91, 95, 111, 156, 210, 391
 Oriktiga uppgifter 363
 Ortens pris
 — för arbetslön 382
 — för arrende 401
 — för foder 360
 Ortens sed 277
 »Osynligt slitage» 325, 342
- Pant 373
 Partiell nyttjanderätt 72
 Partiprisindex å jordbruksprodukter 255
 Passivitet 398
 Permanenta arrenden 155
 Persedelarrende 228, 242
 Preklusion 334
 Preskription 312, 316, 379, 422
 Prisbildningen inom jordbruket 294
 Processrättsliga bestämmelser 436
 Producentprisindex för jordbruksprodukter 254
 Protokollförare 326, 328
 Prästlöneboställe 179, 199
 Publik arrendelagstiftning 106, 175
 Publik jord 73, 175
- Publikt arrende 73, 175
 Påtagligt men 394
- Rationaliseringskungörelsen 170, 345
 Regeringsformen, § 77 178, 215, 427
 Regeringsrätten 320
 Reglemente för arrendenämnderna 426
 Reparationsskyldighet 75
 Resning 332
 Respitmånad 377
 Retentionsrätt 380
 Riddarhuset 119, 180
 Ringa förseelse 377
 Ringa tjänstbarhet 231, 383
 Rådgivning 427
 Rörlig ränta 251
- Saklega i allmänhet 285
 Sakkunnig vid syn 325
 Sakägare för arrenderad jord 370
 Sambruksförening 302
 Same 178
 Samfällighet 208, 378, 423, 430
 Sammanföringslagen 370
 Sammanslagning av arrendegårdar 394
 Samordning, av arrendelagar 167
 Samäganderättslagen 73, 389, 421
 Servitut 72, 80, 441
 Sidoarrende 118, 133, 157, 360, 451
 Silo 354
 Självinträde av jordägaren 392
 Skadegörelse 376
 Skadeståndsregeln, se Fastighetsreglering
 Skattebonde 83
 Skatteflykt 346
 Skattefrälse 80
 Skatteköp 83, 181
 Skattelagssakkunniga 301, 345
 Skattevrak 80
 Skick, arrendeställes 271
 Skiljaktig mening bland synemän 326
 Skiljedom 96, 335, 381, 401
 Skiljeman 356, 417
 Skog 361, 376, 423, 439
 Skogsarbetare 131, 419, 439
 Skogsbrukets rationalisering 165, 420, 439
 Skogsfång, se Skog
 Skogsjordbruk 176, 431
 Skogsspekulant 87
 Skolhemman 179
 Sodalitium Majus Lundense 180, 232

- Skriftligt avtal 88, 107, 217
 Skyldighetshus, arrendators 204
 Skäligt arrende 401
 Skördeskadeskydd 261
 Slitningsprincipen 285, 295, 302, 306
 Sociala jordutredningen 92
 Socialt arrende 86, 106, 110
 »Social jordägare» 111, 156
 Sommargäster 262, 385
 Sommarstuga 270
 Specialindex 257
 Spåntakshyra 308
 Stadsplan 387
 Stenröjning 353
 Stiftelse 180
 Stiftsnämnd 184
 Statens forskningsanstalt för lantmannabyggnader 256
 Statens lantbruksbyggnadsförsök 256
 Stipendiefonder 252
 Stora underhållet 187, 211
 Strukturförändringar 118, 148, 169, 304, 393
 Stråfoder 94, 358, 375
 Städja 77, 232
 Städning 357
 Sublokation 108, 262, 387
 Substansupplåtelse 72, 361
 Substitution 108, 111, 263, 430
 Svedjebruk 361
 Svenska kyrkan 178
 Svin 364, 375
 Syn 79, 86, 95, 109, 270, 281, 310
 Syngång 325
 Synehandling 326
 Syneinstrument 326
 Synekostnad 207, 328, 431
 Synemän 316
 Synerätt 202
 Särskild syn 337
- Tak 300, 340, 347, 374
 Tapetsering 340
 Testamente 264
 Testamentsbevakning 333
 Tid för syn 323
 Tillfällig lagning 276
 Tillskottsarrende, se Sidoarrende
 Tillsvidareavtal 85, 218
 Tillträdesersättning 175, 404
- Tillträdeskicket 272, 297, 335
 Tilläggsprestationer 238
 Tillämnat avtal 415
 Tomträtt 72, 404
 Torkar 355
 Torp 81, 131, 262, 428
 Torpkommissionen 277
 Torplega 82
 Torrlägningsföretag 238, 348, 364, 372
 Total nyttjanderätt 72
 Trafiklivräntekommittén 253
 Tredska i arbetet 374
 Tredskodom 399
 Trädgårdsodling 75, 180
 Tvingande regler 85, 106, 183, 218, 383, 411
 Tyst förlängning 83, 107, 166, 218
 Täckdikning 86, 284, 295 f., 300, 340, 348
 Tätbebyggelse 401
- Underarrende 108, 262, 387
 Undergård 111, 155, 439
 Underhållsfria material 295, 300
 Undermålig bostad 337
 Undervisning i arrenderätt 321
 Universitet 178
 Universitetsarrendestadgan 187, 432
 Universitetsarrendeutredningen 187
 Universitetskanslern 196, 259
 Uppsala universitet 178, 181, 186
 Uppsalasystemet 172
 Uppsiktslagen, se Vanhävd och Vanhävdslag
 Uppskattningsnämnd 258
 Uppsägning 378, 395 ff.
 Uppsägningsgrunder 109, 224
 USA 123
 Utbildning av synemän 320
 Utdelningsförslag, konkursförvaltares 333
 Utgård 132
 Utskyld 380
 Utslagsröst bland synemän 323
- Vallodling 360
 Vanhävd 315, 393
 Vanhävdslag 82, 89, 92, 94, 101, 163, 272, 297
 Vanligt arrende 106 f.
 Vanvård 374
 Vattenfallsrätt 73

- Vattenförening 259
 Vattenlagen 370, 372
 Vattenledningar 325, 340
 Vattenrättsnämndeman 425
 Vederlagsjord vid lantmåteriförrättning
 366
 Ventilation 341
 Verkställighet av dom 379
 Vetorätt 369
 »Vid like» 86, 108, 296
 Visingsö skolegodsfond 180
 Vite 241
 Vräkning 86
 Vådeld 338, 346
 Vägmarkersättning 409
 Vägsamfällighet 238
 Värdesäkringskommittén 252
 Värmeledning 295, 303, 307, 341
 Värmland 89, 92
 Växtföljd 360
- Yrkesarbetare 313
- Åborätt 74, 78, 83, 90
 Åldersgräns 426
 Åldrätt 406
 Återförvisning av syn 334
 Återköpsrätt 370, 422
 Återställande av försutten klandertid 331
 Återtagande under arrendetiden 225
 Återvinning av arrenderätt 377
 Åverkan 376
- Äganderätt 77 f, 82, 151
 Ägodelningsnämndeman 425
 Ägostyckning 87, 423
 Ägoutbyte 367
 Ämbetsansvar 426
 Ändrade förutsättningar 364
 Ändring av anknytningsfaktum vid gårds-
 arrende 384
 — av arrendevillkor 259, 262, 364, 399
 — av byggnad 375
 — av talan 333
 Ändringsavtal 311, 373, 386
 Ärftlig besittningsrätt 90
- Örebro län 92, 410
 Överarrendator 387
 Övergivande 373
- Övergångsbestämmelser 436
 Övergångsbidrag 406
 Övergångsjordbruk 344
 Överloppshus 109, 356
 Överlåtelse av nyttjanderätt, se Substitution



ARRONDERINGSKARTA FITTJABY



Teckenförklaring samt tabell utvisande åkers fördelning på ägd och sidoarrenderad mark

Brukningsenheter som utgör kärna i enhet med sidoarrende = nr 1-5 har markerats med kraftig cirkel runt siffran

Brukningsenheter som har sin åkerjord utarrenderad som sidoarrende = nr 6-13 har markerats med tunn cirkel runt siffran

Brukningsenhetens beteckning

Åkerareal i hektar år 1965
ägd sidoarrenderad summa

	46	+57	103
	7	+ 4	11
	14	+29	43
	38	+13	51
	43	+14	57
	16	-16	0
	7	- 7	0
	34	-34	0
	4	- 4	0
	29	-29	0
	13	-13	0
	14	-14	0
	5	- 5	0

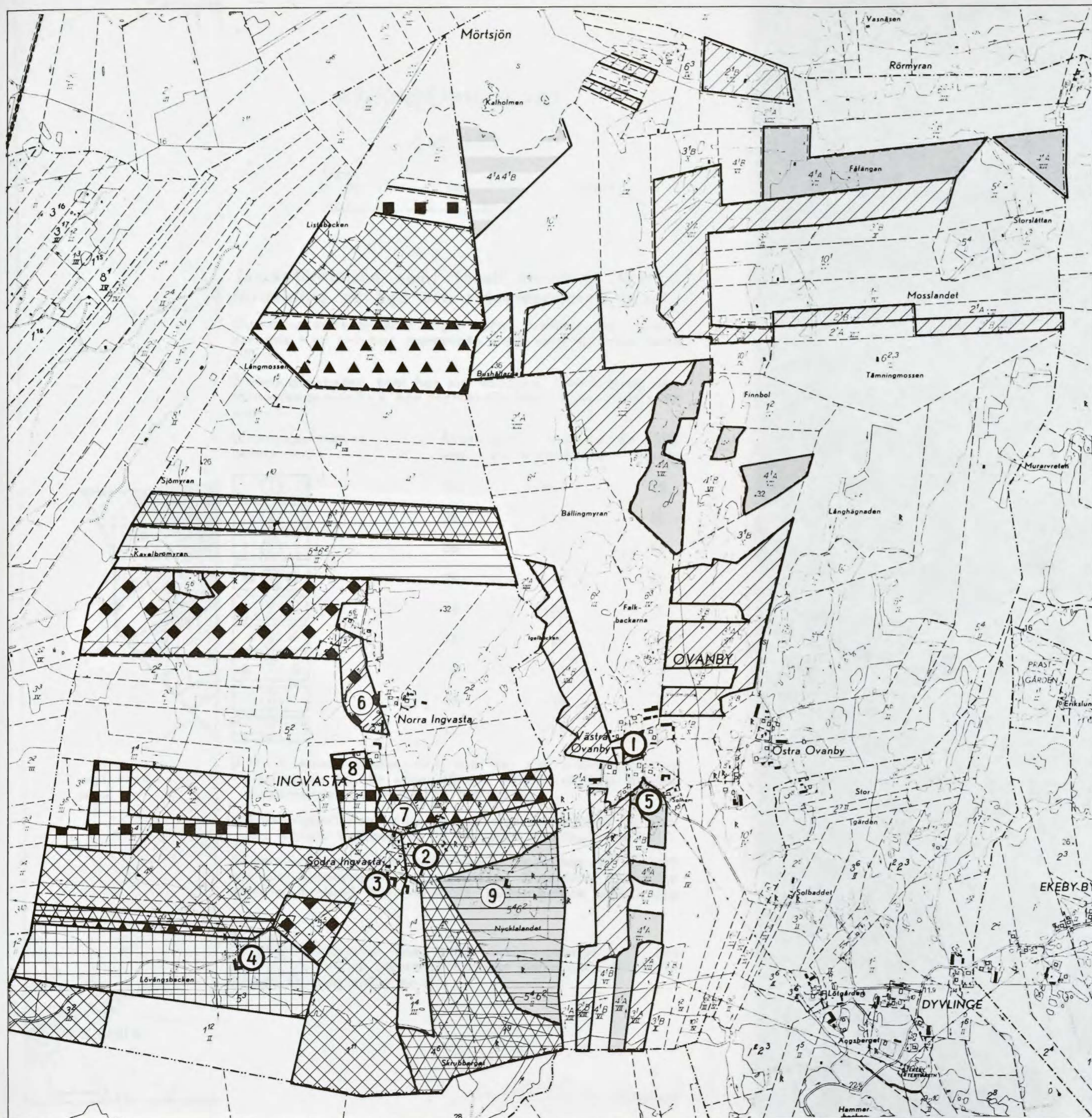
1) Brukningsenheten är utarrenderad som sidoarrende till annan enhet belägen ca 15 km från Fittjaby

Sambandet huvudgård-sidoarrende redovisas på så sätt att som sidoarrende utarrenderad åkermark (inklusive mindre backar) även erhållit kärnenhetens beteckning

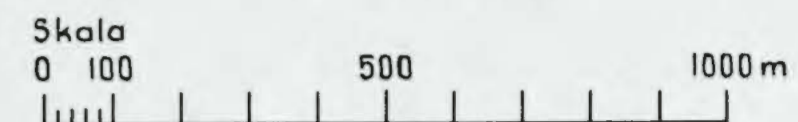
Exempel:

Åkermark som tillhör bruksenhet nr 11 men som är utarrenderad som sidoarrende till bruksenhet nr 4.





ARRONDERINGSKARTA INGVASTA



Teckenförklaring samt tabell utvisande åkers fördelning på ägd och sidoarrenderad areal

Brukningseenheter som utgör kärna i enhet med sidoarrende = nr 1-5 har markerats med kraftig cirkel runt siffran

Brukningseenheter som har sin åkerjord utarrenderad som sidoarrende = nr 6-9 har markerats med tunn cirkel runt siffran

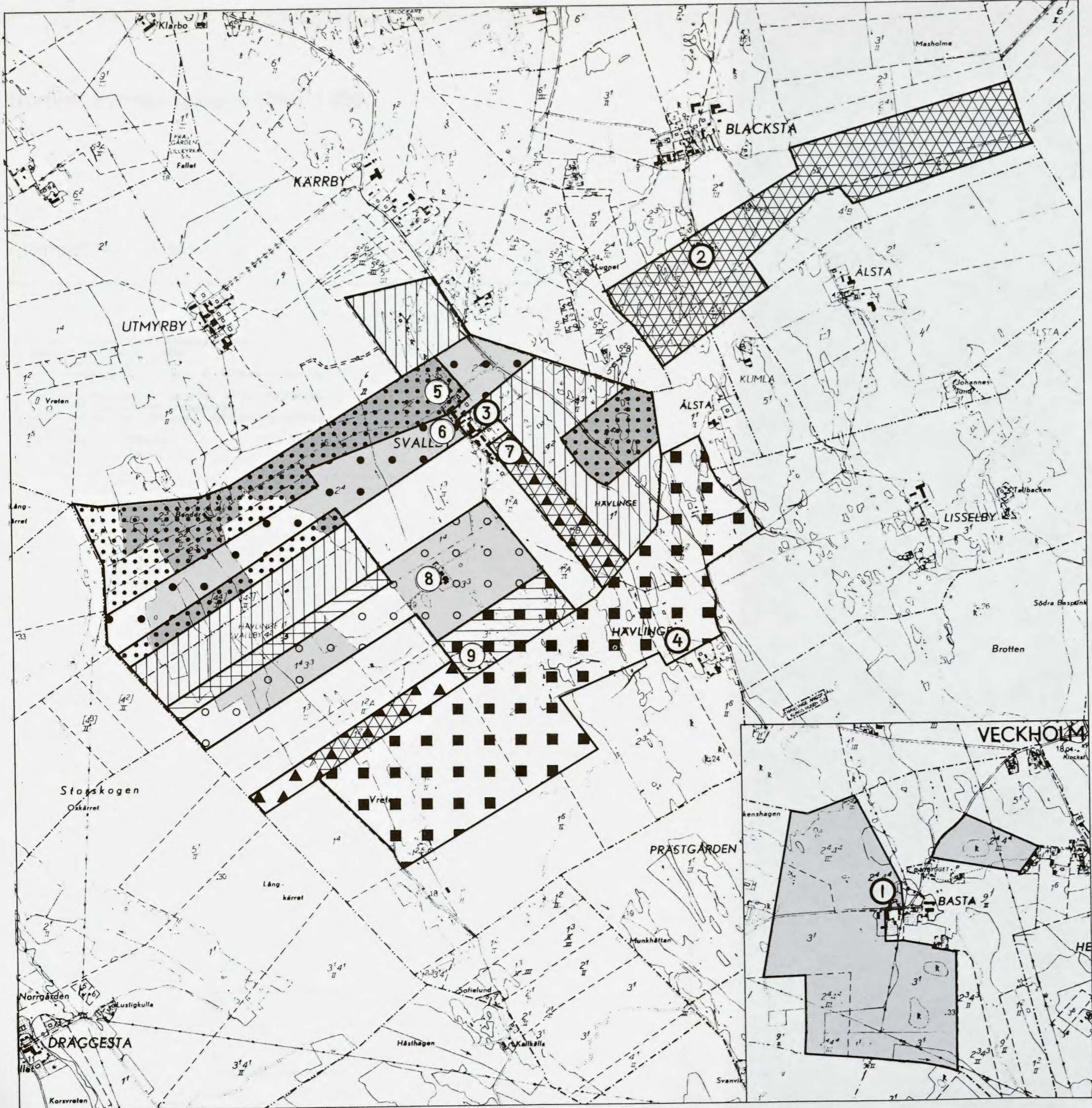
Brukningseenhetens beteckning	Åkerareal i hektar år 1965		
	ägd	sidoarrenderad	summa
	32	+15	47
	25	+12	37
	43	+4	47
	10	+8	18
	15	+16	31
	19	-19	0
	12	-12	0
	8	-8	0
	16	-16	0

Sambandet huvudgård-sidoarrende redovisas på så sätt att som sidoarrende utarrenderad åkermark (inklusive mindre backar) även erhållit kärnenhetens beteckning

Exempel: Åkermark som tillhör brukningseenhet nr 7 men som är utarrenderad som sidoarrende till brukningseenhet nr 2



ARRONDERINGSKARTA SVALLBY



Teckenförklaring samt tabell utvisande åkers fördelning på ägd och sidoarrenderad areal

Brukningensenheter som utgör kärna i enhet med sidoarrende = nr 1-4 har markerats med kraftig cirkel runt siffran

Brukningensenheter som har sin åkerjord utarrenderad som sidoarrende = nr 5-9 har markerats med tunn cirkel runt siffran

Brukningensenhets beteckning	Åkerareal i hektar 8r 1965		summa
	ägd	sidoarrenderad	
1)	35	+40	75
2)	28	+10	38
3)	36	+4	40
4)	39	+8	47
5)	28	-28	0
6)	20	-20	0
7)	10	-10	0
8)	20	-20	0
9)	12	-12	0

1) För brukningensenheten nr 1, som har sitt brukningscentrum i en annan by, är vägvärdet till den närmast belägna sidoarrenderade jorden ca 8 kilometer

2) Brukningensenheten utarrenderad som sidoarrende till annan enhet belägen ca 20 km från Svallby (mörk ton)

Sambandet huvudgård-sidoarrende redovisas på så sätt att som sidoarrende utarrenderad åkermark (inklusive mindre backar) även erhållit kärnenhetens beteckning

Exempel:
 Åkermark som tillhör brukningensenhet nr 7 men som är utarrenderad som sidoarrende till brukningensenhet nr 2



KUNCI TEL.
18 DEC 1968
LM

Nordlisk udredningsserie (Nu) 1968

Kronologisk förteckning

1. Nordisk patentråd. Tredje instans i patentsaker.
4. Köpenhavns lufthavns framtid.
5. Handelsdokumentguide.
6. Konsumentlovgivning i Danmark, Finland, Norge og Sverige.
8. Nordisk gränsregion. Näringspolitik och samhällsservice.
9. Nordic Economic and Social Cooperation.
10. Harmonisering av socialhjälpstiftningen i de nordiska länderna.
11. Langgtidsplan for Nordforsk.

Statens offentliga utredningar 1968

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Handläggningen av säkerhetsfrågor. [4]
Trafikmålsutredningar. [19]
Förvaltningslag. [27]
Intersexuellas könstillhörighet. [28]
Verkställighet av utländska domar. [40]
Utsökningsrätt VII. [41]
Dagpressens situation. [48]
Vattenlagens torrlägningsbestämmelser. [51]
Fylleristrafikutredningen. 1. Bot eller böter. Del 1. [55] 2. Del 2. Bilagorna. [56]

Försvarsdepartementet

Ekonomisystem för försvaret. [1]
Ekonomisystem för försvaret. Bihang. [2]
Säkerhetspolitik och försvarsutgifter. [10]
Frivilligförsvaret 1. [54]

Socialdepartementet

Pensionärstillskott m.m. [21]
Företagshälsövård. [44]

Kommunikationsdepartementet

Allmänna vägar. [17]
Parkering. [18]
Bilregistrering. [23]
Lokal trafikservice. [33]
Transportforskningens organisation. [34]
Storlandstingets författning. [35]
Förvaltning och folkstyre. [47]
Arkiv inom hälso- och sjukvård. [53]

Finansdepartementet

Koncentrationsutredningen. II. Kreditmarknadens struktur och funktionssätt. [3] III. Industrins struktur och konkurrensförhållanden. [5] IV. Strukturutveckling och konkurrens inom handeln. [6] V. Ägande och inflytande inom det privata näringslivet. [7]
Upphandling av byggnader. Del 1. Formerna. [20]
Avstämning av 1965 års långtidsutredning. [24]
Ändrade avskrivningsregler för rörelse- och hyresfastigheter. [26]
1966 års fastighetstaxeringskommittéer. 1. 1965 års allmänna fastighetstaxering. [31] 2. Fastighetstaxeringens regler och organisation. [32]
Eldistributionens rationalisering. [39]
Affärsverksutredningen. 1. Affärsverken: Ekonomi, konkurrens och effektivitet. Del 1. [45] 2. Del 2. Bilagor. [46]
Traktorbeskattning. [50]
Statligt försäkydd. [52]

Utbildningsdepartementet

1968 års utredning kyrka-stat: XI. Svenska kyrkan och staten. [11]
Förvaltningen av kyrklig jord m.m. [12]

Läromedelsutredningen. 1. Skolboksleveranser. [14]
2. Läromedel för specialundervisning. [36]
1965 års Musikutbildningskommitté. 1. Musikutbildning Sverige. Del I. [15] 2. Del II. [49]
Studieprognos och studieframgång. [25]
Förslag till predikotexter ur Gamla Testamentet för kyrko-årets sön- och helgdagar. [42]

Jordbruksdepartementet

Skogsbrukets planlägningsfrågor. [8]
Virkebalanser 1967. [9]
Fritidsfisket. [13]
Rennäringen i Sverige. [16]
Jordhävdslag. [22]
Jordbruksarrende. [57]

Inrikesdepartementet

Statistikbehov och statistikproduktion för regionala utredningar. [29]
Bostadsbyggandets planering och kreditförsörjning. [30]
Konfliktdirektiv. [37]
Boendeservice 1. [38]
Upphandling av stora bostadsprojekt. [43]