

## Arvefæste og Husmandslovgivning i de nordiske Lande.

Af Sagfører, cand. jur. M. Hesselbjerg.

### II.

#### *Norge.*

Paa den Tid, da de ældste Love nedskrives i Norge, antagelig i Slutningen af det 11. samt i det 12. Aarhundrede, var Jordbrugerne dels Selvejere, dels Jordlejere hos Konge, Kirke og verdslige Stormænd. Lejerne var allerede da talrige, maaske talrigere end Selvejerne, og gennem Resten af Middelalderen gik de frem i Antal, medens Selvejerne gik tilbage.

Efter de ældste Love var Lejetiden kun eet Aar. Senere blev den forlænget til 3 Aar, og ved Middelalderens Slutning blev Livsfæste almindeligt og senere (1604) obligatorisk, men dette Paabud blev dog ikke overholdt af de private Jordrotter.

Lejeafgiften bestod mest i Naturalier og Penge. Det var ret almindeligt, at Afgiften bestod i en Part, oftest Halvdelen af Avlen, det saakaldte lottbruk (metayage), og dette holdt sig langt frem i Tiden, idet Regeringen søgte at modvirke det ved en Forordning af 1790. Hoveri var i nogle Dele af Landet ikke ualmindeligt fra Slutningen af Middelalderen, men det fik i det hele ikke stor Betydning, fordi Naturforholdene i Norge i de fleste Egne ikke er gunstige for Oprettelse af Storbrug.

Medens i Danmark Selvejerbondestanden næsten forsvandt i det 17. Aarhundrede, var dette ikke Tilfældet i Norge. I 1625 var af Bønderne godt 30 pCt. Selvejere, og i den sidste Halvdel

af dette Aarhundrede vendte Bevægelsen sig fra Fæste til Selveje. Staten, der var den største Jordejer, solgte en Del af Krongodset paa Grund af Pengemangel. I første Omgang blev Godset vel købt af Rigmænd og Embedsmænd, men da Staten gennem en stærkt bondevenlig Lovgivning regulerede Fæstevæsenet, fandt Godsejerne det efterhaanden fordelagtigere at sælge Godset til Brugerne, og allerede i Midten af det 18. Aarhundrede var langt over Halvdelen af Bønderne Selvejere. Senere fortsatte denne Bevægelse stadig, og der var af denne Grund ikke i Norge Brug for en Bondefrigørelse af samme Art som i Preussen og Danmark. Der findes nu kun en ubetydelig Rest af Fæstegaarde.

Der har fra gammel Tid foruden Fæstebønderne eksisteret Smaabrugere, Husmænd, der havde Jord oftest med Bygninger i Leje og udførte Arbejde for Jordejeren. I det 18. og 19. Aarhundrede steg Antallet paa disse meget stærkt, og paa Grund af deres Afhængighed af Jordejeren var de ofte slet stillede. En Del af dem havde Bruget paa Aaremaal eller paa Opsigelse, andre paa Livstid, og der eksisterede ogsaa langvarige, arvelige Lejemaal, der kaldtes Arvefæste. Efter Midten af det 19. Aarhundrede aftog Antallet af Husmandsbrug stærkt, idet Befolkningen fra Landet søgte Beskæftigelse i Købstæderne, hvilket førte til Nedlæggelse af Husmandsbrugene.

Saa vel Fæste af Bønderbrug som Leje af Husmandsbrugene var i Slutningen af det 19. og i Begyndelsen af det 20. Aarhundrede i Miskredit, og man har paa lignende Maade som i Danmark søgt at forcere Overgangen fra Fæste og Leje til Selveje. Efter den saakaldte Jordlov af 22. Juni 1928 har man under visse Betingelser givet Husmænd og Fæstere, hvis Ret var stiftet før Jordlovens Ikrafttræden, en Forkøbsret ved Ejendommens Salg, Ret til at forlange en Arbejdspligt omsat til et Pengebeløb og endelig under visse strengere Betingelser ogsaa en Ret for Lejeren til at forlange Bruget overdraget til Ejendom. Som Følge af disse Bestemmelser er der Udsigt til, at de ældre nedarvede Former for Jordleje (heri ikke medregnet frie Forpagtninger) vil forsvinde i en ikke fjern Fremtid.

I Løbet af indeværende Aarhundrede er der paa lignende Maade som i Danmark fra Statens Side ydet en betydningsfuld Støtte til Oprettelse af nye Smaabrug og til Køb af Tillægsjord til bestaaende smaa Brug. Denne Lovgivning har baade forøget Antallet af Smaabrug og givet Anledning til, at megen Jord, der ikke tidligere var dyrket, er kommet under Kultur.

Statsstøtten har som i Danmark bestaaet i, at der gaves store Laan til billig Rente samt Tilskud til Opførelse af Bygninger m. m. Besiddelsesformen var Selveje, dog er Raadigheden over Selvejerbrug, oprettede efter Jordloven af 1928, indskrænket paa lignende Maade som efter dansk Ret ved Bestemmelser om Pantsætningsbegrænsning, Udlægsfritagelse m. m.

Jordloven af 1928 har imidlertid, samtidig med at den søger at bortrydde Resterne af det private Fæste, givet Regler for et offentligt Arvefæste ved Oprettelse af nye Brug med offentlig Støtte. Ved Overdragelse af Statsjord og Kommunejord til Nybyggere kan disse i Stedet for at købe Jorden indgaa paa at svare Renter af den Sum, hvortil den kunde være købt. Er Ejendommen bebygget, skal dog Bygningerne købes, saa der kun er Tale om et Superficiærfæste. Fæsteretten gaar i Arv til Fæsterens Efterkommere, men kan ikke uden Landbrugsministeriets Samtykke overdrages til andre, idet det Offentlige i dette Tilfælde har en Genkøbsret for Anskaffelsesprisen med Tillæg af Godtgørelse for Forbedringer. Det Offentlige kan tillige i dette Tilfælde i Stedet for at bruge Genkøbsretten lade foretage en Omvurdering, saaledes at Renteafgiften for Fremtiden bliver at beregne af den nye Vurderingssum. Afgiften kan derimod ikke forhøjes, saa længe den oprindelige Arvefæster og hans Efterkommere besidder Ejendommen.

Betydningen af disse særlige Regler for Arvefæste er dog ikke stor, idet det Offentlige ogsaa ved Salg til Eje betinger sig en Genkøbsret paa tilsvarende Vilkaar, naar Bruget ønskes overdraget til andre end Brugerens nærmeste Slægtninge og besvogrede. Forskellen bestaar saaledes nærmest i, at Ejeren faar en Kapitalkskyld, Arvefæsteren en fra det Offentliges Side

uopsigelig Renteskyld. Loven bruger derfor ogsaa Udtrykket Arvefæsteejer om Arvefæsteren. Raadigheden er for begge Grupper af Besiddere begrænset paa samme Maade, navnlig har de samme Pligt til at bebo Ejendommen og drive den forsvarligt. I modsat Fald kan det Offentlige tage Ejendommen tilbage i Henhold til sin Genkøbsret.

Forskellen mellem Eje og Arvefæste udviskes endvidere ved, at Arvefæsteren, om han senere ønsker at købe Jorden, kan andrage Landbrugsdepartementet herom, og at dette skal give Tilladelse til Købet, hvis ikke særlige Grunde taler derimod. Købesummen fastsættes i Almindelighed til den Vurderingssum, hvoraf Arvefæsteren svarer Rente; dog kan den sættes højere eller lavere, hvis Pengeværdien i Mellemtiden er undergaaet nogen væsentlig Forandring.

Den eneste Fordel, som Arvefæstet byder Brugeren, synes at være, at han slipper for at betale de Afdrag, som Ejeren skal svare. Denne Fordel er næppe saa stor, at den kan overvinde den almindelige Utilbøjelighed til at inklade sig paa noget nyt og til ikke at være „rigtig Ejer“. Det kan ikke antages, at et Arvefæste i denne Form vil faa nogen væsentlig Betydning.

Det er iøvrigt interessant at drage Sammenligning mellem det danske Jordrentebud og det nye norske Arvefæste. Jordrentebudgeren kaldes Ejer, skønt han paa Grund af den periodisk foranderlige, uafløselige Afgift har en Stilling, der betydelig afviger fra en Ejers efter den ældre Statshusmandslovgivning. Den norske Arvefæsters Stilling afviger derimod kun i ringe Grad fra en Ejers Stilling efter Jordloven. Den første er Ejer af Navn, men i Realiteten Fæster, den sidste er nærmest det modsatte.

#### LITTERATUR:

*Aubert*: Obligationsrettens spec. Del I, 1901.

*O. A. Johnsen*: Norges Bønder, 1936.

*S. Østrem*: Jordloven af 1928, udg. 1929.

*Johnsrud og Nærstad*: Lov om ordning af visse jordspørgsmaal, 1932.

*N. Gjelsvik*: Norsk Tingsret, 1936.

*Sverige.*

Da de ældste Love blev nedskrevne i Sverige — i det 13. Aarhundrede — var Selvejet ligesom i Danmark og Norge den fremherskende Besiddelsesform, men ogsaa Jordleje omtales ret udførligt i Lovene og maa derfor have haft væsentlig Betydning. Jordlejeforholdet var oprindeligt kortvarigt. Da Sverige i det 14. og 15. Aarhundrede fik Love, der i Mod-sætning til de ældre Love gjaldt for hele Riget, blev Lejetiden i disse fastsat til 6 Aar. Under Paavirkning fra dansk Ret indførtes i det 17. og 18. Aarhundrede tillige Livsfæste, men dette blev aldrig obligatorisk som i Danmark.

I Middelalderen og senere gik Ejendomsretten over den største Part af Jorden over paa Kronen, Kirken og Adelen, men Selvejrbondestanden havde stadig en ikke ringe Betydning og deltog gennem Stænderforsamlingerne i Landets Styrelse. Endvidere havde Arvefæste en betydelig Udbredelse. I det 17. og 18. Aarhundrede forbedredes Bondestandens Stilling efterhaanden, uden at der paa noget Tidspunkt skete Omvæltninger, og i det 19. Aarhundrede blev Selvejet igen den fremherskende Besiddelsesform. I Aaret 1900 blev ca. 85 pCt. af de selvstændige Landbrug drevne af Ejere og ca. 15 pCt. af Fæstere og Forpagtere. Arvefæstet er i nyere Tid bleven afløst af Selveje, saa der nu kun findes ubetydelige Rester heraf.

Udviklingen i Sverige er i det hele foregaaet mere jævnt end i Danmark. Noget Vornedskab eller Stavnsbaand har Sverige aldrig haft, og om end Bondestandens Stilling til Tider blev forringet, blev den aldrig saa slet, som den var i Danmark i det 18. Aarhundrede.

Medens Lovgivningen i Danmark og Norge har forceret Overgangen fra Fæste til Selveje, har dette ikke i Almindelighed været Tilfældet i Sverige. En Undtagelse danner de Forhold, hvor Lejeren selv var Ejer af Bygningerne, hvad der navnlig var Tilfældet ved Smaabrug. Her har Lovgivningen under visse Betingelser givet Lejeren en Ret til at indløse Ejendomsretten til Jorden (Love af 1918 og 1925). Iøvrigt har Lovgivningen i den nyere Tid tilsigtet at skabe Forhold, der

var tilfredsstillende for Brugerne, uden at stille Jordejerne saa ugunstigt, saa de maatte foretrække at sælge eller nedlægge de udlejede Brug, idet det anses for heldigt, at der er Adgang for den ubemidlede Del af Landbefolkningen til at komme i Besiddelse af et selvstændigt Brug gennem Leje, der kræver mindre Kapital end Selveje.

Den „indre Kolonisation“ begyndte i Sverige noget senere end i Danmark og Norge, nemlig ved en Lov af 1904. Besiddelsesformen var som i Danmark og Norge Selveje, og Staten gav billige Laan til Køb af Jord og Opførelse af Bygninger.

Paa samme Maade som i Danmark har man i Sverige drøftet, om Eje var den bedste Besiddelsesform for de ved Statsstøtte nyoprettede Brug, og disse Drøftelser har resulteret i, at man har givet en Lov om et moderniseret Arvefæste (Lag 4 juni 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord).

Den nævnte Lov gaar ud paa, at Jord, som tilhører Staten, til Oprettelse af Landbrugsejendomme kan overdrages med arvelig og afhændelig Besiddelsesret for ubegrænset Tid mod Betaling af en Afgift.

Loven ligner i een Henseende den danske Lov af 4. Oktober 1919 om Bortsalg af Jorder i offentlig Eje, idet de begge omhandler Overladelse af Staten tilhørende Jord til Oprettelse af nye Brug, men der er bl. a. den Forskel, at den danske Besiddelsesform kaldes Eje, medens den svenske betegnes ved det gamle Navn for Arvefæste — åborätt.

Det er den svenske Lovs Grundtanke, at Staten beholder Ejendomsretten og kun overlader en Brugsret, der ganske vist er arvelig og afhændelig. Som Vederlag for Brugsretten tilsvares der Staten en Afgift. Af Hensyn til, at Jordværdiens Stigning skal komme Staten til Gode, kan Afgiften forandres, men for at sikre Fæsternes Uafhængighed bliver Afgiften fastsat for en længere Aarrække ad Gangen, i Regelen 20 Aar. Afgiften fastsættes i Naturalydelse, men erlægges i Penge efter Ydelsernes gennemsnitlige Markedspris. Afgiften fastsættes ikke efter Jordens Handelsværdi, men efter den Afkastning, som kan paaregnes af Ejendommen i middelgode Aar.

Ved Jordens Overladelse fastsættes Afgiften ved Aftale med Lensstyrelsen (Overøvrigheden). Naar Afgiftsperioden er udløbet, kan begge Parter forlange ny Fastsættelse af Afgiften, men hvis ingen gør dette, fornyes Forholdet for et Tidsrum af 20 Aar.

Forlanges der ny Fastsættelse af Afgiften, sker dette ved et Nævn, Afgiftsnævnet, der bestaar af 3 Personer, kendt med Egnens Landbrugs- og Forrentningsforhold. Afgiften maa i Almindelighed ikke forhøjes med mere end 20 pCt. af den tidligere Afgift, og hvis Afkastningen findes at være steget eller faldet, skal der ikke tages Hensyn til Forandringer, der skyldes Fæsterens gode eller daarlige Behandling af Ejendommen.

Fæsteretten gælder kun selve Jorden. Denne overlades uden nogen Udbetaling eller Indfæstning, men Fæsteren skal selv bekoste de nødvendige Bygninger og kan derfor selv bestemme Indretningen af disse. Bygningerne regnes som Tilbehør til Fæsteretten og kan altsaa ikke skilles fra denne. Til Opførelse af Bygninger kan dog opnaas Laan af Staten.

Fæsterens Ret er arvelig, og han kan raade over den ved Testamente. For at Retten kan bevares i Familien, er der truffet særlige Bestemmelser om Fortrinsret ved Arveskifte for den efterlevende Ægtefælle eller for en af Arvingerne. Saa fremt der ikke findes Midler til at dække de andre Arvinger, har Fæstearvingen Adgang til at afbetale Udløsningssummen til disse i Løbet af 8 Aar med  $\frac{1}{8}$  hvert Aar foruden Renter.

Overgang af Fæsteretten sker altid under Statens Kontrol og forudsætter dennes Samtykke. For saa vidt der er Tale om Overgang (ved Arv eller Overdragelse) til Ægtefælle, Børn, Adoptivbørn eller visse andre Slægtninge, kan Samtykke dog ikke nægtes, medmindre den nye Fæster er aabenbart uegnet, eller hans Antagelse ellers er uforenelig med det Formaal, hvorfor Fæsteretten er oprettet. Det er i saadant Tilfælde ikke nogen Hindring, at Erhververen er umyndig.

Fæsteretten kan ikke alene arves og overdrages til Fæsterens Slægtninge, men kan ogsaa overdrages til ubeslægtede. I dette Tilfælde har Staten imidlertid, selv om der intet kan indvendes mod Køberens Kvalifikationer, en Indløsningsret og skal have Lejlighed til at gøre denne gældende.

Naar Staten vil gøre sin Indløsningsret gældende, enten fordi Erhververen er aabenbart uegnet, eller fordi han ikke hører til de nævnte Fæsteren nærstaaende Personer, maa Staten yde fuld Erstatning for Jordforbedringer, for Bygninger og andet Tilbehør samt Udsæd og Afgrøde. Hvis Fæsteretten er overgaaet ved Køb, skal Erstatningen i Regelen sættes til den Sum, hvortil Fæsteretten er solgt.

Staten har dog blot en Ret, ikke nogen Pligt til Indløsning af Fæsteretten. Vil Staten ikke benytte denne, og nægter den med Rette at antage en Køber, maa denne inden en passende Tid overlade Retten til en anden, som kan antages til Fæster. Sker dette ikke, kan Lensstyrelsen forlange Fæsteretten bortsolgt ved offentlig Auktion.

Fæsteretten kan ikke pantsættes, men der kan af Fæsterens Kreditorer foretages Udlæg i den, og den kan bortsælges ved Auktion, dog med Forbehold af Statens Godkendelse af Køberen.

Staten har ikke Pant i Fæsteretten, men den har lovbestemt Fortrinsret i denne for Afgifter, for Laan til Bygninger og for Erstatningskrav. Samme Fortrinsret tilkommer, naar Fæsteretten er overtaget af en Arving, hans Medarvinger for skyldige Arveparter.

Det følger af Fæsterettens Karakter af en blot Brugsret, at Raadigheden over Ejendommen er noget mere begrænset end en Ejers. Fæsteren skal være bosat paa Ejendommen, medmindre Lensstyrelsen af særlige Grunde tillader, at han maa bo andetsteds. Ejendommen skal bruges som en selvstændig Bedrift, saa den ikke uden Lensstyrelsens Samtykke kan forenes med andet Brug eller deles. Fæsteren skal holde Ejendommen i god Stand og Bygningerne brandforsikrede til fuld Værdi. Han kan ikke udnytte Tørvemose og Skov paa anden Maade end til Ejendommens eget Behov. Ellers maa han have særlig Tilladelse, der kun gives for en begrænset Tid, og betale en særlig Afgift. Det samme gælder Udnyttelse af Stenbrud, Kalkbrud o. l.

Saaftremt Fæsteren i væsentlig Grad misligholder sine Forpligtelser, fortaber han sin Ret, og Staten kan efter Opsigelse



fratage ham Ejendommen. Fæsteretten skal derefter sælges ved offentlig Auktion.

Fæsteren kan under visse Vilkaar erhverve Ejendomsret til Jorden. Saafremt der ikke ved Stiftelsen af Fæsteretten er taget noget Forbehold, kan han efter Udløbet af den første Afgiftsperiode, hvis han i denne har overholdt sine Forpligtelser, indløse Jorden. Købesummen fastsættes da af Afgiftsnævnet og skal sættes til Ejendommens Værdi, dog ikke medregnet den Forbedring, der skyldes Fæsterens Arbejde eller Bekostninger.

Det er Tanken, at det nye Arvefæste skulde give saavel Fæsteren som Staten visse Fordele fremfor det almindelige Selveje. For Fæsteren skulde Fordelene navnlig bestaa i, at han kan komme i Besiddelse af Jorden uden Udbetaling, at hans Forpligtelser overfor Staten altid skulde være overkommelige, idet Afgiftens Pengebeløb varierer med Priserne paa Landbrugets Produkter, at hans Arbejde og Bekostninger paa Ejendommen altid kommer ham til Gode, idet han ikke skal bære Risikoen ved et Fald i Jordpriserne, der ellers kan opluge Resultatet af hans Arbejde.

Til disse Fordele svarer visse Begrænsninger i hans Chancer. Han opnaar ikke Fordelen ved en konjunkturskabt eller samfundsskabt Stigning i Jordpriserne. Hans Raadighed over Ejendommen er mere begrænset end en Ejers, men Ulemperne herved skulde normalt være ubetydelige. Hans Besiddelse af Ejendommen er ikke alene sikret ham, men ogsaa hans nærmeste, for saa vidt der ikke er Tale om absolut uegnede Personer. Hvis Statens Indløsningsret bliver aktuel, skal Fæsteren have fuld Erstatning for Bekostninger og Forbedringer af Ejendommen.

Fordelene for Staten skulde bestaa i,  
 at konjunkturskabt og samfundsskabt Stigning i Jordværdien  
 kommer denne til Gode,  
 at der ikke bliver Mulighed for Spekulation ved Handel med  
 saadanne Ejendomme (fordi Afgiften er foranderlig, og fordi  
 Staten har Indløsningsret),

at Staten kan sikre sig, at Ejendommene altid kommer i Hænderne paa Folk, der ønsker at leve af Jordbrug og forstaar sig paa at drive dette,  
 at Adgangen til Erhvervelse af et mindre Jordbrug lettes for den mindre bemidlede Del af Landbrugerne.

Det er i udstrakt Grad de samme Tanker, som laa bag Oprettelsen af Jordrentebrugene i Danmark. Det kunde paa Forhaand ventes, at en ny Besiddelsesform vilde have nogen Vanskelighed i Begyndelsen, alene paa Grund af den almindelige Frygt for eller Mistro til det ukendte. Denne Vanskelighed blev i Danmark overvundet ved, at der knyttedes særlige Begunstigelser til den nye Besiddelsesform. Denne har derfor faaet en ikke ringe Anvendelse, selv om Jordrentebrugene er i Mindretal overfor Selvejbrugene. I Sverige er det gaaet anderledes. Den nye Arvefæsteform har ikke formaaget at overvinde Begyndelsesvanskelighederne. Den er næsten ikke taget i Brug og har i hvert Fald ingen Betydning haft.

Grunden til dette ringe Resultat maa søges i, at der stadig er ydet Støtte af Staten til Oprettelse af Selvejbrug. Skulde den nye Form trænge igennem, havde det været nødvendigt, enten at den som det danske Jordrentebrug blev særlig begunstiget, eller ogsaa at den blev obligatorisk ved Oprettelse af nye Brug med Statens Støtte.

Naar den nye Besiddelsesform menes at give Fordele saavel til Brugere som til Staten, synes det iøvrigt ikke velbegrundet at give Fæsterne Adgang til efter den første Afgiftsperiode at erhverve Jorden til Ejendom. Tanken er vel denne, at efter den første Periode kan Fæsteren have erhvervet saa megen Kapital, at han fremtidig selv kan bære Risikoen. Det er imidlertid et Spørgsmaal, om man ikke derved forbigaar dels Hensynet til Statens finansielle Interesse, dels Formaalet i Almindelighed at lette Adgangen for ubemidlede til Erhvervelse af Jordbrug. I den danske Lovgivning om Jordrentebrugene er det ud fra disse Hensyn et Hovedpunkt, at Jorden eller Jordrenten aldrig kan indløses, men stedse skal forblive i Samfundets Eje.

## LITTERATUR:

Lagberedningens förslag til jordabalk I, 1905.

*J. E. Almquist*: Om ärftlig besittningsrätt til jord, 1929.

Svensk Juristtidning 1926: Afh. af *Per Santesson*: Den nye åborätten.

Ø. *Undèn*: Svensk sakrätt II, 1941.

*Finland.*

Da Finland indtil 1809 havde fælles Ret med Sverige, gælder endnu paa flere Omraader samme Retsregler og findes samme Retsinstitutioner i begge Lande. Dette gælder ogsaa indenfor Landboretten. Ligesom i Sverige har Arvefæste haft nogen Betydning i Finland, men det er i Nutiden afløst af Selveje, saaledes at der kun er ubetydelige Rester tilbage.

I Finland har Leje af mindre Jordbrug, d. v. s. et Brugsforhold for en begrænset — kortere eller længere — Tid, haft særlig stor Betydning. Da Lovgivningen i ældre Tid lagde Hindringer i Vejen for Deling af de større Brug, blev det almindeligt at oprette nye Smaabrug paa lejet Jord, som Regel med Forpligtelse for Lejeren til at præstere Arbejde paa Hovedejendommen<sup>1</sup>). Disse Lejebrug blev i Tidens Løb meget talrige, saa de ved Aar 1900 udgjorde 160 000 mod 110 000 selvstændige Bøndergaarde. Disse Jordlejerne var ikke alene afhængige af Jordejerne, men tillige ofte slet stillede og utilfredse, saa de var en god Jordbund for de revolutionære Bevægelser, der ved Verdenskrigens Slutning førte til den finske Borgerkrig.

Efter at Borgerkrigen var sluttet, og Finland var bleven en selvstændig Stat, gennemførtes da i Oktober 1918 en storstilet Jordreform, hvorved Jordlejerne fik Ret til at indløse den lejede Jord — og Bygningerne, hvis de tilhørte Jordejeren<sup>2</sup>) — for

---

<sup>1</sup>) Lignende Jordlejerforhold fandtes saavel i Danmark som i Norge og Sverige, dels for Landbrug, dels for Beboelseshuse, og har givet Anledning til Lovgivning til Fremme af Overgang fra Leje til Selveje, men de har langt fra haft en Betydning som i Finland, og hvor Overgangen til Selveje er fremtvunget, er der givet en rimelig Erstatning.

<sup>2</sup>) Oftest tilhørte Bygningerne Jordejeren, men undertiden Jordlejeren.

en Sum, der rettede sig efter Prisforholdene i 1914. Da den finske Valuta under Krigen var faldet i Værdi til omkring en Tiendedel, betød Reformen, at Jordejeren maatte afstaa Ejendommen til Lejeren for en ringe Brøkdæl af Værdien.

Medens hverken Norge, Sverige eller Finland har noget Sidestykke til den Bondefrigørelse, der i det 18. og 19. Aarhundrede fandt Sted i Tyskland og Danmark, idet Bondestandens Stilling i de førstnævnte Lande allerede var i Fremgang fra det 17. Aarhundrede, har Finland saaledes faaet en speciel „Husmandsfrigørelse“, der gik langt haardere frem mod bestaaende Rettigheder end Bondefrigørelsen i Tyskland og Danmark. Set fra almindelige Retsgrundsætninger kunde der vel næres store Betæneligheder ved denne Lovgivning, men den gjorde Ende paa en langvarig Strid om Husmændenes Retsstilling og førte til, at Hovedmassen af disse fik fuld Ejendomsret til Brugene.

Allerede fra Begyndelsen af dette Aarhundrede er der i Finland som i de andre nordiske Lande af Lovgivningen givet Støtte til Oprettelsen af nye Smaabrug, og dette har resulteret i et meget stort Antal nye Brug og en betydelig Forøgelse af Landets dyrkede Jord. Den offentlige Støtte har bestaaet i billige Laan til Køb af Jord, Grundforbedringer og Opførelse af Bygninger. Efter den nugældende Lov af 1936 ydes saaledes Laan til 3 pCt. Rente, hvorhos der ved Kultivering af uopdyrket Jord gives Rentefrihed i nogle Aar, til Ejendommen giver fuldt Udbytte. Lovgivningen er saaledes af samme Karakter som den første Lovgivning i de andre Lande. De Forsøg, som her er gjort paa at skabe andre varige Besiddelsesformer end Selveje, har ikke noget tilsvarende i den finske Lovgivning.

#### LITTERATUR:

*Wrede*: Grunddragen af Sakrätten, 1925.

*E. Cajander*: Statens Kolonisationsverksamhet, 1925.

Tidsskrift for Rettsvitenskap 1940: Afh. af *T. M. Kivimäki*: Agrarreformene i Finland.

*Island.*

Paa samme Maade som i de andre nordiske Lande har paa Island Staten været Ejer af en stor Del af Jorden, og dette har til Dels holdt sig til Nutiden, medens f. Eks. den danske Stat solgte Resterne af sit Bøndergods efter Midten af det 19. Aarhundrede. Jorden har som Regel været givet i Livsfæste. Der har paa Island som andetsteds i en vis Periode været en stærk Tro paa det frie Selveje som den bedste Besiddelsesform, og dette bevirkede, at man i Aarene 1905 og 1907 vedtog Love, hvorefter Fæstere af Statens og Kirkens Ejendomme fik Ret til at købe disse paa meget billige Vilkaar. Efter disse Love blev en Del Fæsteejendomme overdraget Fæsterne til Selveje. Senere rejste der sig en Kritik af denne Politik, idet man saa, at mange af de nye Selvejere hurtigt solgte Ejendommene til stærkt stigende Priser, saa Staten ved de billige Vilkaar ofte blot opnaaede at give de første Ejere en ufortjent Gevinst. Den Opfattelse vandt Fremgang, at Staten ikke skulde skille sig af med Ejendomsretten til Jorden for bestandig, men snarere købe privat Jord, hvis der var gunstig Lejlighed dertil. Dette førte til, at Loven af 1. Februar 1936 om Odelsret og Arvefæste ophævede Regeringens Bemyndigelse til Salg af Statens og Kirkens Fæstegods og i Stedet foreskrev, at Gaarde tilhørende Staten, Kirker, Kommuner eller offentlige Fonds skulde gives i Arvefæste efter de i Loven fastsatte nærmere Regler, hvis den nuværende Fæster ønsker dette og ellers ved de nu-gældende Fæstekontraktens Ophør. Skulde der i det sidste Tilfælde ikke melde sig nogen Liebhaber, maa Staten blot midlertidig disponere over Ejendommen paa anden Maade end ved Arvefæste. Det staar dog Staten frit at reservere sig Ejendomme til offentlig Brug eller til Udstykning i mindre Gaarde.

Det islandske Arvefæste adskiller sig principielt fra Arvefæsteformerne i de andre nordiske Lande derved, at Retten ikke kan overdrages til andre end Fæsterens Arvinger. Fæsteretten gaar i Arv efter ganske de samme Regler som Odelsretten. Hvis der ingen arveberettiget findes, eller de berettigede ikke ønsker at overtage Ejendommen, skal denne overdrages en ny Arvefæster, hvis Slægt da bliver arveberettiget.

Hvis der paa Ejendommen findes Bygninger, der tilhører Jordejeren, paahviler det alene Arvefæsteren at vedligeholde disse og bære Risikoen for Brandskade eller anden Ødelæggelse. Arvefæsteren har Ret til at overtage Bygninger og Besætning efter Vurdering. Disse hører i saa Fald sammen med Fæsteretten, saa de gaar i Arv sammen med denne, uden at Fæstearvingen skal give noget Vederlag herfor til sine Medarvinger.

Hvis der ingen arveberettiget findes, eller de arveberettigede ikke ønsker at overtage Ejendommen, skal den nye Arvefæster overtage Bygningerne, for saa vidt de skønnes nødvendige til Gaardens Drift, for Anlægsprisen paa Overtagelsestiden med Fradrag for Føringelse. Besætningen kan den fratrædende Fæster eller hans Bo frit disponere over, ligesom de kan fjerne Bygninger, der ikke er nødvendige til Gaardens Drift, hvis den nye Arvefæster ikke vil købe dem. Loven giver derimod ikke den fratrædende Fæster eller hans Bo nogen Erstatning for Grundforbedringer.

Det staar Arvefæsteren frit for at opsigte Forholdet med et bestemt Varsel, nemlig inden Jul til næste Foraar. I saa Fald maa dog antagelig den arveberettigede kunne overtage Fæsteretten.

Som Vederlag for Brugsretten skal Arvefæsteren svare Jordejeren en Afgift paa 3 pCt. af Jordens, Bygningernes og Besætningens samlede Vurderingssum eller af Jordens Taksationsværdi alene, hvis Fæsteren ejer Bygningerne og Besætningen. Derudover skal han udrede alle Skatter og Afgifter samt opfylde alle lovbestemte Forpligtelser, der paahviler Ejendommen. Denne Afgift kan ikke forhøjes, saa længe den samme Slægt besidder Ejendommen. Afgiften kan derimod nedsættes i Tilfælde af hændelige Ødelæggelser f. Eks. Oversvømmelser, Stenskred o. l., dog ikke medmindre Jordværdien skønnes forringet med mindst 20 pCt. Gaar Ejendommen over til en ny Slægt, vurderes Ejendommen igen, og der svares Afgift i Henhold til denne Vurdering.

Arvefæsteren har Ret til at bruge Ejendommen paa normal Maade, men han er ikke berettiget til Fremleje og maa ikke

sælge Hø eller Gødning fra Ejendommen eller paa anden Maade vanrøgte Jordernes Drift. Han kan dog nok bortleje Jagt og Fiskeri og Dele af Jorden, som han selv vanskelig kan udnytte. I Tilfælde af Misligholdelse af sine Forpligtelser kan Arvefæsteren forbryde sin Ret, men det maa antages, at den arveberettigede kan overtage Ejendommen, hvis han betaler forfaldne Restancer og sætter Ejendommen i forsvarlig Stand.

Arvefæsteren kan eventuelt udstykke Ejendommen til Fordeel for sine Børn. Det er dog en Betingelse, at hver af de nye Gaarde er saa store, at de efter Landbrugsselskabets Skøn kan ernære en middelstor Familie. Afgiften maa ikke i den Anledning forhøjes, men skal fordeles forholdsmæssigt paa de nye Ejendomme.

Der kan ogsaa uden Arvefæsterens Ønske undertiden finde en Deling af Ejendommen Sted. Betingelsen herfor er, at Ejendommen paa Grund af forandrede Forhold nu er i Stand til at forsørge flere Familier, og at en Deling foreslaas af Kommunebestyrelsen og Landbrugsselskabet. Retten er dog begrænset derved, at den Del af Jorden, som Fæsteren beholder, ikke kommer under Gaardens samlede Jordværdi ved Fæsterens Tiltrædelse af den. Endvidere skal Fæsteren foruden Afslag i Afgiften have Erstatning for Forbedringer af den afstaaede Jord og for Foringelse af den tilbageværende Ejendoms Brugsværdi, saa det er ikke sandsynligt, at denne Indskrænkning i Fæsterens Ret ofte vil faa Betydning.

Da Arvefæsterens Ret ikke er overdragelig, kan der ikke foretages Udlæg i den af Arvefæsterens almindelige Kreditorer, men Loven hjemler Arvefæsteren en begrænset Ret til Pantsætning af Ejendommen for Laan, for saa vidt de optages til varige Forbedringer af Gaardens Bygninger eller til Grundforbedringer. Laanet maa dog aldrig overstige 50 pCt. af Gaardens Jordværdi. Hensigten med denne Bestemmelse er at lette Fæsteren Forbedringen og Fornyelsen af Ejendommens Bygninger, idet denne alene paahviler Fæsteren. Det er imidlertid selve Ejendommen, ikke Arvefæsteretten, der pantsættes, og Laaneadgangen kan derfor indeholde en vis Risiko for Jord-

ejeren, idet denne kan komme til at indfri Laanet for at undgaa Tvangssalg af Ejendommen. Loven foreskriver ganske vist, at der skal føres et vist offentligt Tilsyn med de Arbejder, der udføres for Laanet, men der er dog ikke tilstrækkelig Garanti for, at Ejendommen faar en Værdiforøgelse, der svarer til den af Arvefæsteren paadragne Pantegæld.

Det islandske Arvefæste er af en original Karakter. I Modsætning til den svenske Åborätt er Reglerne formede saaledes, at Instituttet maa faa praktisk Betydning, dels fordi det er obligatorisk ved Oprettelsen af nye Fæsteforhold, dels fordi det byder de nuværende Fæstere saa store Fordele, at de antagelig vil foretrække det for Livsfæste og derfor forlange det indført. Ved den lave Afgift er der givet Arvefæsterne en betydelig Begunstigelse ligesom ved Jordrentebrugene i Danmark, men denne Begunstigelse kan ikke gøres i Penge ved Salg, fordi Arvefæsteretten under ingen Omstændigheder er afhændelig. Medens det danske Jordrentebrug og det svenske Arvefæste er beslægtet med det frie Selveje, selv om Staten har betinget sig en Tilbagekøbsret, er det islandske Arvefæste beslægtet med den uafhængelige Ejendom, Arvegaarden, særlig den ved samme Lov indførte Slægtsodel.

#### LITTERATUR:

Tidsskrift for Rettsvitenskap 1939: Afh. af *Einar Arnórsson*: Odelsret og Arvefæste i Island.

---