

Arvefæste og Husmandslovgivning i de nordiske Lande.

Af Sagfører, cand. jur. M. Hesselbjerg.

I to foregaaende Artikler (se T. i. L. Hæfte 5 og 6) har Forfatteren behandlet Spørgsmaalet om Arvefæste og Husmandslovgivning og redegjort for Udviklingen, saaledes som den er foregaaet paa disse Omraader i Danmark og de øvrige nordiske Lande. I nedenstaaende afsluttende Artikel fremsættes nogle Synspunkter vedrørende Arvefæste i Fremtidens Ret.

III.

Arvefæste i Fremtidens Ret.

Som Resultat af den forudgaaende Fremstilling kan fastslaaes, at det nedarvede Fæstevæsen i det 18. og 19. Aarhundrede er gaaet stærkt tilbage overalt, dels som Følge af den økonomiske Udvikling, dels som Følge af Lovgivningsforanstaltninger til Fremme af Selvejet. Hvad der nu er til Rest, har forholdsvis ringe Betydning og er i stadig Tilbagegang.

Da der fra Slutningen af forrige Aarhundrede rejste sig en Bevægelse for ved Statens Støtte at fremme Oprettelsen af nye smaa Landbrug, var det den almindelige Opfattelse, at det frie Selveje var den eneste Besiddelsesform, som havde nogen Berettigelse, og det gav ikke i første Omgang noget Resultat, at det fra enkelte Sider blev gjort gældende, at Besiddelsesformen: Fæste netop egnede sig godt for Nybyggere med en lille Kapital, idet disse let vilde mangle Evne til selv at klare daarlige Konjunkturer, medens Staten, der hjalp dem i Gang, baade havde Evne til at tage Del i Risikoen og kunde forventes at ville tage alle rimelige Hensyn til dem.

Det fremgaar af den forudgaaende Udvikling, at Tiden i nogen Grad har givet Tilhængere af Fæstevæsenet Ret i deres

Anskuelser. Efter en Periode med Selveje har fire af de fem nordiske Lande forsøgt at skabe nye Former for Fæste. Paa den anden Side kan det dog ikke siges, at Forsøgene paa at skabe et moderniseret Fæste endnu har ret store praktiske Resultater at opvise.

Hvad der har medført et noget ændret Syn paa det frie Selveje er den stadig stigende og efterhaanden alt for store Gældsstiftelse, der har medført, at en stor Part eller den største Part af Ejerne er mere usikkert stillede, end Fæsterne var det i forrige Aarhundrede. Det er blevet et stort Problem, der kræver sin Løsning, hvorledes man skal fjerne denne Svag-
hed ved Selvejet. Den tyske Arvegaardslovgivning betyder en Reform paa dette Punkt. Naar paa denne eller maaske paa den anden Maade overdreven Gældsstiftelse blev forhindret, kunde man spørge, om Fæsteformen herefter ikke vilde være overflødig.

Dette vilde dog næppe være Tilfældet. Skal Gældsstiftelsen begrænses gennem en Arvegaardslovgivning, bliver det et Problem, hvorledes der skal skaffes Ejendomme til de Landbrugere, som ikke kan faa nogen i Arv. Staten maa derfor fortsætte sin Kolonisationsvirksomhed, maaske i forøget Grad, og det bliver et Spørgsmaal, om den ikke bør bruge Fæsteformen dertil, og — i bekræftende Fald — hvorledes den bedst kan udformes.

De foretagne Forsøg stemmer overens i, at Fæstet ikke er begrænset til et Aaremaal eller til Fæsterens og Hustrus Levetid. Det var en af Ankerne mod Livsfæstet, at Fæsteren ikke havde nogen Sikkerhed for, at hans Arbejde paa Ejendommen kom hans Arvinger til gode. Det moderne Fæste er overalt en Art af Arvefæste, men indenfor dette Begreb er der Mulighed for forskellige Kategorier. Navnlig er der en Modsætning mellem Arvefæste med Ret til at sælge og pantsætte og Arvefæste uden saadan Ret. Endvidere kan der være Tale om at fastsætte Brugerens Afgift paa forskellig Maade.

Hvad nu det sidste Spørgsmaal angaar, er det af Interesse at se paa tidligere anvendte Afgiftsformer. Der tænkes i det følgende særlig paa de danske Forhold.

En meget gammel og maaske den ældste Form er Metayageafgiften, hvor Brugeren afgiver til Ejeren en Part af det enkelte Aars Høst, f. Eks. Halvdelen. Denne Form har den Fordel, at den stærkt begrænser Brugers Risiko, naar Høsten af en eller anden Grund slaar fejl, idet Ejeren tager sin Part af Tabet herved. Metayageafgiften kan af denne Grund under visse Forhold have sin Berettigelse, og den anvendes endnu ikke saa lidt, f. Eks. i Frankrig og Sydeuropa; saaledes svarer Nybyggere i Italien, der af Staten faar overladt tidligere udyrket Jord, en Metayageafgift til denne. I de nordiske Lande er denne Form dog saa godt som helt gaaet af Brug, jfr. det foregaaende.

Dette har sin Forklaring i, at Metayageafgiften har sine betydelige Skavanker. Den vil let være en afgørende Hindring for en intensiv Jorddyrkning. De særlige Udgifter herved maa Brugeren bære alene, medens Jordejeren faar sin Part af det forøgede Udbytte. Følgen vil blive, at Brugeren staar sig bedst ved en Dyrkningsmaade, der forlanger lidt Arbejde og ringe Kapitalindsats. Ud fra denne Betragtning har Lovgivningen i det 18. og 19. Aarhundrede virket for Afskaffelse af Tienden, for saa vidt denne erlagdes som en Kvota af Høstudbyttet, og heller ikke i denne Form, som Kirkeskat eller Grundbyrde, kendes nu nogen Metayageafgift i de nordiske Lande.

En anden Grund, hvorfor en Metayageafgift ikke kan komme i Betragtning, er den, at Høstudbyttet ved Smaabrug ikke avles med direkte Salg for Øje, men hovedsagelig anvendes til Husdyrbrug, saaledes at Smaabrugernes Indtægt væsentlig fremkommer ved Salg af Husdyrprodukter, hvortil endda ofte er anvendt indkøbt Korn og andre Planteavlsprodukter.

Den i Middelalderen mest anvendte Afgift bestod dels i faste Kvanta Naturalier, dels i Penge, hvortil senere kom Arbejde, Hoveri, i udstrakt Omfang. I denne Form laa ogsaa en vis Risikodeling, selv om mindre end ved Metayage, idet en daarlig Høst normalt gav høje Priser, saa Pengeafgiften relativt blev lettere at svare, og Hoveriet blev en lige stor Byrde i gode som i daarlige Tider. Medens Naturalierne i ældre Tid leverede

des in natura, blev de i det 19. Aarhundrede, hvor de som Regel bestod i Korn, i Almindelighed beregnet i Penge efter Kapitelstakst, hvad dog ikke gjorde nogen større Forandring.

Saa vel Metayageafgiften som den faste Afgift er baseret paa en Vurdering af Landbrugets Afkastning, idet Vurderingen dog sker paa forskelligt Grundlag.

Da man første Gang forsøger at skabe et moderniseret Fæste ved de danske Jordrentebudslove af 1919, er Grundlaget et andet, nemlig en Vurdering af Jordens Værdi. Tanken er denne, at Jordværdien vil afhænge af Landbrugets Afkastning, og naar Afgiften sættes i Forhold til Jordværdien, vil den ogsaa passe med Landbrugets Afkastning.

Denne Tanke viste sig ikke at svare til Virkeligheden. En Forandring i Landbrugets Afkastning vil nok paavirke Jordpriserne, men kun langsomt og svagt, idet Jordprisen er en Langtidspris, der ikke bestemmes af de øjeblikkelige Priser paa Landbrugets Produkter. Det viste sig under Kriseaarene efter 1930, at Jordpriserne trods Landbrugets helt svigtende Rentabilitet ikke faldt stærkt, og den Lettelse, som Jordrentebudgerne fik i Afgiften paa Grund af Nedsættelsen i Jordværdien, kunde i hvert Fald ikke hjælpe dem over Vanskelighederne.

Ved Loven af 25. Marts 1933 om Statshusmænds Rentebetalning forsøgte man da at skabe en Ordning paa et lignende Grundlag som Fæste mod Afgift i Naturalier. Det samme Princip er lagt til Grund for den svenske Arvefæstelov af 4. Juni 1926. Det var i Virkeligheden et Forsøg paa at vende tilbage til Princippet i den ældre Fæstelovgivning. For saa vidt angaar den svenske Lov var der intet mærkeligt heri, da denne betegner Forholdet som Fæste. For den danske Lovs Vedkommende fik man derimod en mærkelig Blanding af Selveje og Fæste, man kunde kalde det „Selveje paa Fæstevilkaar“.

Medens den svenske Lov ingen Resultater har medført, fordi den i det hele ikke er kommet i Anvendelse, blev Forsøget i den danske Lov opgivet ved Loven af 13. April 1938, altsaa efter nogle faa Aars Forløb. Man havde ventet, at Afgiften, der var fastsat efter Priserne paa Smør, Flæsk og Byg, skulde

variere med Konjunkturerne, men i Aaret 1936/37 slog dette ikke til, idet Landbrugets Nettoudbytte trods ret høje Priser paa de nævnte Produkter var ringe, bl. a. fordi Høsten var betydelig under Middelt. Det viste sig med andre Ord, at Landbrugets Nettoudbytte ikke behøver at være parallelt med Prisniveauet. Dette kan skyldes en ringe Høst, men dertil kommer, at de smaa Brug i Almindelighed køber betydelige Mængder af Korn til Opfodring, og at høje Kornpriser kan være en tvivlsom Fordel for Smaabrukerne; alligevel medfører den automatisk en Forhøjelse af Afgifterne. Dette Forhold gør, at en Afgift baseret paa Prisen for Salgsprodukterne maaske ikke passer saa godt med Nettoudbyttet. Det vil i hvert Fald næppe blive Tilfældet under den nuværende Krig, idet Smaabrukerne trods de høje Priser paa Smør, Flæsk og Korn antagelig vil blive vanskeligt stillede og i hvert Fald slet ikke kan svare en Afgift i Forhold til Produktpriserne.

Hvis man af disse Grunde maa opgive at fastsætte Fæsterne Afgifter i Forhold til Priserne paa deres Salgsprodukter, bliver der den Mulighed tilbage at beregne dem i Forhold til Landbrugets Nettoudbytte. Denne Mulighed er først fremkommet, efter at man i dette Aarhundrede (i Danmark fra 1916) har forsøgt gennem et omfattende Regnskabsmateriale at beregne Landbrugets Rentabilitet i de enkelte Aar. Den danske Lov af 13. April 1938 har forsøgt at anvende disse Beregninger som Grundlag for Statshusmændenes Rentebetaling til Staten.

Det er ovenfor gjort gældende, at dette System var irrationelt, naar der var Tale om Renter af en bestemt uforanderlig Gæld. En anden Sag er det imidlertid, naar der er Tale om en Fæsteafgift (maaske rigtigere Metayageafgift), en Afgift for Brugen af en fremmed Ejendom. Afgiften sættes da ikke i Forhold til en Pengegæld, men i Forhold til Værdien af Ejendommen, saaledes som denne fastsættes efter Vurdering, helst med faa Aars Mellemlum. Ejeren af Ejendommen bærer da Hovedparten af Risikoen i daarlige Tider, herunder ogsaa Prisfald paa Ejendommen, men tager til Gengæld en Gevinst i gode Tider, herunder ogsaa Prisstigning paa Ejendommen. Brugeren vil ikke let blive nødlidende i de daarlige Tider, men vil til

Gengæld ikke faa nogen større Fordel af gode Tider, navnlig vil han ikke faa nogen Kapitalgevinst ved Ejendommens Stigning i Værdi.

Skulde man gennemføre et saadant System, maa det ikke alene anvendes med Hensyn til Jorden, men ogsaa for Bygningerne. For det første er det meget vanskeligt at vurdere Jorden for sig og Bygningerne for sig. Dette gør man ganske vist i Danmark som Grundlag for Ejendomsskatterne og for Jordrentebrugernes Afgift af Jorden, men disse Vurderinger maa nødvendigvis blive vilkaarlige, og i Tilfælde af Stigning eller Fald i Ejendomspriserne er det i Virkeligheden umuligt at afgøre, hvor stor en Del af Stigningen eller Faldet der skyldes Jorden, og hvor stor en Del der skyldes Bygningerne. Der-til kommer, at Bygningsværdien ved Smaabrug i Nutiden ofte er større end Jordværdien, og at man derfor kun gennemfører Systemet halvt, naar man nøjes med Afgift af Jordværdien.

Teoretisk set er en Brugsafgift i Forhold til Landbrugets Netto-udbytte meget god. Spørgsmaalet bliver kun, om man formaar at overvinde de praktiske Vanskeligheder. Disse vil bl. a. bestaa i, at Driften af de forskellige Brug kan variere fra Egn til Egn og efter Jordens Beskaffenhed. Visse Brugere vil alene lægge Vægt paa Kvægavlsprodukter, andre kan tillige lægge Vægt paa Dyrkning af andet, f. Eks. Kartofler, Sukkerroer og Frø. Som Følge heraf kan en Del af Brugerne i de enkelte Aar have et Udbytte, der afviger stærkt fra Gennemsnittet, og hvis Afgivelsen bestaar i et Mindreudbytte, kan der fremkomme Vanskeligheder.

Dette er dog ikke nogen afgørende Indvending. Intet System kan borteliminere enhver Risiko, og man maa være tilfreds, hvis Risikoen blot kan begrænses saa stærkt, saa de paagældende Brugere ikke kommer i større Vanskeligheder, end de normalt kan overvinde.

I denne Forbindelse kan bemærkes, at Staten næppe heller bør give Støtte til Oprettelse af nye Brug, hvis ikke Brugeren selv har nogen økonomisk Modstandskraft ved egen Kapital. Det er en god og sund Tanke, at Staten støtter Oprettelse af nye Brug for Personer, der har vist Interesse for Landbruget og

Evne til Sparsommelighed, men gaar man udover dette, fører det let til Skuffelse baade for Samfundet og Brugerne. Man maa ikke se bort fra, at der findes mange ved Landbruget beskæftigede, der er bedre egnede til at være i Tjeneste hos andre end til at drive selvstændig Virksomhed. Det sidste kræver saavel Sans for Økonomi som en vis Evne til Administration, og dette kan meget vel mangle hos adskillige, der har udført et godt Arbejde i andres Tjeneste.

I svensk Ret er Arvefæsteretten efter Loven af 1926 overdragelig, ligesom den kan gøres til Genstand for Retsfølgning, hvorimod der ikke kan gives Pant i den. Efter den islandske Lov af 1. Februar 1936 er Forholdet omvendt dette, at Retten ikke kan overdrages eller gøres til Genstand for Retsfølgning, hvorimod der kan gives en begrænset Panteret, naar Laan optages til et bestemt Formaal. Der har saaledes ligget forskellige Synspunkter til Grund for de to Love.

Den svenske Lov er gaaet ud fra, at der ikke uden særlig Grund burde lægges Hindringer i Vejen for Omsætningen af Fæsteretten. Eventuelle Ulemper herved vil man undgaa ved, at Staten har betinget sig en Indløsningsret, hvis Overdragelse sker til andre end Fæsteren nærstaaende Personer, og hvis Køberen er aabenbart uegnet som Bruger. Endvidere har man ment, at Afgiftens Foranderlighed vilde bevirke, at der ikke kunde finde Spekulation Sted i saadanne Ejendomme.

Det er dog nok tvivlsomt, om denne Betragtning er rigtig. Da Bygningerne tilhører Fæsteren, og Afgiften er fastsat for en lang Aarrække, er der intet i Vejen for, at Værdien af Fæsteretten kan være svingende, og at Prisen kan drives stærkt i Vejret under gunstige Konjunkturer. Statens Indløsningsret er ikke nogen Garanti herimod, navnlig fordi Staten da i Regelen skal betale den Sum for Fæsteretten, hvortil den er solgt.

Den islandske Lov adskiller sig afgørende fra den svenske Lov derved, at Fæsteretten aldrig kan overdrages til andre end Fæsterens Arvinger. Det er utvivlsomt Lovens Tanke, at der ikke maa være nogen Mulighed for Fæsteren til at kapitalisere og realisere hverken den Fordel, der ligger i de gun-

stige Fæstevilkaar eller i Prisstigning paa Ejendommen. Disse skal komme Fæsterens Arvinger til gode, og hvis saadanne ikke findes, falder Ejendommen tilbage til Staten.

Dette er sikkert den eneste effektive Maade at forhindre Spekulation med Fæsteretten og til at bevirke, at Statens Begunstigelse af Fæsteren bliver til nogen varig Fordel. For saa vidt har den islandske Lovgivning et Fortrin for Arvefæstevilkaaret i de andre Lande. Det kan derimod synes, at Begunstigelsen af Fæsteren er mere vidtgaaende, end Formaalet kræver. Det er forstaaeligt, at Afgiften ved Fæstemaalets Oprettelse sættes til 3 pCt. af Ejendommens Vurderingssum men det synes urimeligt, at denne Afgift ikke kan forhøjes, saa længe denne Fæsters Slægt besidder Ejendommen. Selv om Afgiften var 3 pCt. af Ejendommens Vurdering til enhver Tid, maatte dette være fordelagtige Vilkaar for Fæsteren og i hvert Fald gunstigere Vilkaar end de fleste Ejendoms købere normalt faar. Hvis den samme Slægt gennem flere Generationer besidder Ejendommen, kan Afgiften paa Grund af den normale Forringelse af Pengenes Værdi blive rent ubetydelig (man tænke f. Eks. paa en Pengeafgift, der er fastsat for 100 Aar siden og ikke senere er forandret). Den paagældende Slægt vil da undertiden hænge ved Ejendommen blot for ikke at gaa Glip af denne Fordel. Det synes langt sundere, om der fandt en ny Fastsættelse af Afgiften Sted enten med visse Aars Mellemrum eller ved hvert Ejerskifte. Dette udelukkede ikke, at Afgiften til enhver Tid var moderat. Skulde dette medføre, at Arvingerne undertiden ikke ønskede at overtage Fæsteretten, vil der sikkert være rigeligt med kvalificerede Liebhabere til den. Hvis man stiller Fæsterne alt for gunstigt, vil det let blive uoverkommeligt for Staten at tilfredsstille selv den mest berettigede Efterspørgsel efter Jord til nye Brug.

Saafernt det er muligt at naa til en Form for Arvefæste, der er tilfredsstillende saavel fra Brugerens som fra Samfundets Side, bør dette være den eneste Besiddelsesform, der kan anvendes ved Oprettelsen af nye Brug med Statens Støtte. Det duer ikke, at man giver Nybyggerne Valget mellem Selveje og Arvefæste, thi da bliver den sidste Form kun i ringe Grad

benyttet, saaledes som Erfaringerne viser. Det er ikke noget Argument mod Fæstet, at Nybyggerne foretrækker Selveje, thi Nybyggere ser alene Sagen ud fra deres private — maaske misforstaaede — Interesse, ikke ud fra Samfundets, og det kommer ikke an paa at tilfredsstille nogle enkelte Personers ofte kortsynede Ønsker, men at finde en Ordning, der er gavnlig saavel for Brugerne som for Samfundet. Naar Samfundet ofrer betydelige Midler til Oprettelse af nye Brug, har det ikke alene Ret, men ogsaa Pligt til at stille de Betingelser, der er nødvendige, hvis Kolonisationsvirksomheden ikke alene skal være til øjeblikkelig Fordel for nogle tilfældige Personer, men til varig Gavn for Landbrugerstanden og derved ogsaa for selve Samfundet.

Da det har vist sig, at Betegnelsen Ejendom er mere tiltrækkende end Arvefæste, har man saavel i dansk som i norsk Ret forsøgt en Form for Ejendomsret, der skulde umuliggøre Spekulation med og opskruede Priser paa de paagældende Brug derved, at Staten har betinget sig en Genkøbsret, hvis Ejendommen overdrages til en Pris, der findes urimelig. Efter den danske Lov af 4. Oktober 1919 om Salg af Jorder i offentlig Eje har Staten, for saa vidt angaar Jordrentebrugene, naar Ejendommen søges overdraget til andre end den hidtidige Ejers Livsarvinger, Forkøbsret til Jord og Bygninger for Anskaffelsesprisen med Tillæg af Udgifter til Forbedringer, og efter den norske Lov af 22. Juni 1928 har Staten (Kommunen) en tilsvarende Ret ogsaa for Selvejerbrugene. Det kunde synes, at man derved vilde opnaa samme Resultat som ved en Arvefæstelovgivning.

Mod saadanne Bestemmelser kan dog indvendes, at Staten ikke med Rimelighed kan betinge sig Værdistigning, naar den ikke samtidig tager Risikoen for Prisfald, hvad den ikke har gjort. Dernæst bør der regnes med Ordets Magt over Tanken. Naar Staten betegner Forholdet som Selveje, vil Nybyggerne mene, at de har samme Ret til en Konjunkturgevinst som andre Ejere. Foreløbig har den paagældende Bestemmelse ikke haft nogen Betydning i Danmark, fordi der ikke er sket nogen Værdistigning siden 1919, og den tilsvarende norske Bestem-

melse kan af samme Grund sikkert heller ikke have haft nogen Betydning. Men selv under andre Forhold vil de paagældende Bestemmelser næppe blive meget andet end en Lov paa Papi-ret. Hvis Samfundet vil gennemføre en Besiddelsesform, der lader Samfundet tage Konjunkturgevinster og Konjunkturtab eller i hvert Fald Hovedparten heraf, er det af Vigtighed, at dette Formaals tydeligt fremgaar af selve Navnet Arvefæste.
