

## Nr 173.

Av herr **Lindhagen**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område m. m.

*Den menige mans bästa är den  
uppersta lagen.*

Domarreglerna.

Om man vill söka någon insikt i det skärande motsatsförhållandet mellan livets krav och statsmaktens förmåga att avlyssna dem, erbjuda statsåtgärderna att bereda ägare av bostadshus på annans mark en trygg besittning även till själva marken ett gripande exempel. Ingenstädes avslöjas väl skoningslösare vår sociala valhändhet och desorganisationen i jordfrågans behandling.

Historik.

Människans kamp om ett hem gäller först ett stycke jord att bygga det på. I äldre tider, då landets befolkning var fåtalig och mest bestod av bönder samt borgerskapet i de små lantliga städerna fick jord av kronan, var detta bekymmer säkerligen mera överkomligt. Men tiderna förändrades. Folkmängden ökades hand i hand med industrialismens landvinningar, storstäderna växte upp, bondebefolkningen gick tillbaka såsom en dominerande klass och undergrävdes ytterligare genom de industriella förvärven av bondejord.

Nu reste sig svårigheter överallt för människorna, att få mark under fötterna för hem och härd. I städerna fick man hyra bostäder på nåder av dem, som kunde göra affär i att bygga stora hyreskaserner. På landsbygden här och var, där en jordsmula kunde få brukas och en arbetsförtjänst erbjöd sig, måste den bergningssökande skaffa sig och sin familj tak över huvudet så gott han kunde. Även här var han beroende av jordägarens nåd. Ingen upplyst enväldshärskare av Karl den niondes eller Karl den elftes läggning stod honom bi i livskampen. Statsmakten blev alltmer funktionaristisk och formell. Människorna voro hopplöst överlämnade åt sig själva i brottningen mot ett själlöst öde.

*Bihang till riksdagens protokoll 1922. 3 saml. 74 häft. (Nr 173.)*

Så uppkommo i landet dessa hundra-tusenden lägenheter på ofri grund. I många fall voro upplåtelsevillkoren rimliga för tillfället, i andra obilliga, i alla svävade framtidens ovisshet över dessa rotlösa familjers huvuden. Upplåtelsen gällde endast för viss tid och efter dess utgång var det lilla hemmets öde lagt godtyckligt i jordägarens hand. Någon äganderätt stod i talrika, ja säkerligen i de flesta fall ej att erhålla.

Det var särskilt från medlet av förra århundradet, som detta slag av nödupplåtelser begynte taga allt större omfattning. Så kommo småningom tider, då upplåtelserna började förfalla här och var. Därmed började lidandets väg för många lägenhetsinnehavare och farhågor för samma öde hos dem, för vilka upplåtelsens slut började nalkas. Statsmakten hade emellertid ingen kännning av vad sålunda försiggick på djupet. Den var icke organiserad för sådant äudamål, och väl uppmärksammas på dylika företeelser, ställde den sig genast oförstående. I funktionarismens urval och utbildning var medkänsla en ganska främmande företeelse.

Människorna resignerade som vanligt under sådana förhållanden, och klimatet har lärt folket tålmod och obenägenhet att röra på sig. Förr eller senare måste emellertid det oundgängliga inträffa. Nämligen de första famlande försöken att fästa vederbörandes uppmärksamhet på det påtagliga missförhållandet.

Det första försöket skedde genom *en riksdagsmotion år 1906* av P. M. Olsson i Blådinge, vilken framförde många familjers bekymmer inom åtskilliga småländska stationssamhällen. Det djärva förslaget sökte urskulda sig genom moderation. Det hänförde sig endast till egna byggnader å annans grund inom köping, municipal- eller annat sådant samhälle, där allmän byggnadsordning tillämpas. Det ville inskränka statsmaktens hjälp till tomter därinom, upplåtna på minst 30 år, och i förslaget ifrågasattes lösningsrätt till tomten först vid nyttjanderättstidens utgång. Ett förslag, som i alla fall så stred emot den härskande samhällsuppfattningen, är ofta rent av tvunget att inlåta sig på dylika begränsningar för att möjligen vinna åtminstone något gehör. Men frånvaro av grundsatser är också farlig. Den leder tankegången — om man nu kan tala om någon sådan hos ett maskineri — in på otillräckliga, konfysa åtgärder. Även detta förslags begränsningar ha sedan automatiskt gått igen mer eller mindre i den blivande lagstiftningen.

Inom lagutskottet var man på så gott som alla händer ense om, att förslaget var omöjligt eller att, såsom man uttryckte sig, »det icke gick

an» att förorda ett sådant ingripande, som ifrågasattes. Endast en reservation avgavs med hemställan till förmån för en allmän undersökning av förhållandet inom de omnämnda samhällena och åtgärder i följd av denna undersökning. Frågan föll i riksdagen, men reservationen samlade i andra kammaren en oväntad stor minoritet.

Året därpå 1907 återkom ärendet i riksdagen genom två motioner, en framlagd av den förre motionären med enahanda begränsningar och en av reservanten i lagutskottet med en allmännare syftning men begränsad oförståndigt nog även den till samhällena, där en sammanträngd befolkning bor eller kan uppstå. Lagutskottet förordade nu enhälligt en anhållan till regeringen, »att efter verkställd utredning framlägga förslag till åtgärder särskilt med anlitande av expropriation i ändamål att vid fisklägen, stationssamhällena och andra områden på landet, där en sammanträngd befolkning bor eller kan uppstå, på ett mera tillfredsställande sätt än hitintills ordna förhållandena med avseende å redan befintlig eller för samhällets utvidgning erforderlig tomtmark». Denna hemställan bifölls av båda kamrarna. I den första dock endast genom en tillfällighet. På inflytelserika håll hade man där tänkt opponera sig emot förslaget. Omedelbart före detsamma hade emellertid på dagordningen stått en annan av lagutskottet behandlad fråga om koncession för utnyttjande av vattenfall. Detta senare ärende föranledde inom kammaren en så upprörd debatt, att svallningen ännu icke hunnit lägga sig när det påföljande ärendet uppropades. Ingen kom sig för att begära ordet och talmannens klubba föll bekräftande över lagutskottets betänkande. Efteråt kommo en och annan av de överrump-lade in till oss i andra kammaren och beklagade sig över det fatala förbiseendet.

Nu hade emellertid riksdagen begärt någonting och då visste vi, att åtminstone någonting sannolikt skulle bliva åtgjort förr eller förmodligen senare.

Under intryck av detta uppslag och egna erfarenheter började även de realiteter, som blivit bortglömda i riksdagsskrivelsen, göra sig försiktigt påminna. Sålunda inkom år 1910 *Östergötlands läns hushållningssällskap* med en uppfordran till regeringen. I denna omnämndes att, lån ur egnahemsfonden till friköpande av lägenheter på ofri grund voro föga begärliga. Orsaken vore den att statens och menigheters jord icke alls eller endast med svårighet kunde friköpas och att även den enskilde jordägaren ofta vore obenägen att avstå jorden. Det kunde icke vara riktigt, att underlätta bildandet av nya egna hem och samtidigt underlåta att söka hindra redan befintliga att förfalla, kanske

försvinna. En inskränkning i äganderätten vore därför här berättigad. Här gällde det emellertid icke att skapa en expropriationsrätt i vanlig mening. Icke heller vore det att befara det nya lägenheter på ofri grund allt framgent skulle komma att uppstå, varför tillämpningen av lagen på framtida förhållanden vore så gott som utesluten. Naturligtvis finge inlösningsrätten icke utsträckas till alla lägenheter utan borde någon myndighet avgöra, huruvida sådan rätt finge göras gällande. Då jordområdets avsondring skulle bli till skada eller avsevärd olägenhet för jordägaren borde ock denne senare lämnas rätt att mot full ersättning för åbyggnader, förbättringsarbeten m. m. för sin del erhålla inlösningsrätt till byggnaderna. Sällskapet hemställde därför om utredning rörande åstadkommandet av en inlösningsrätt till förmån för sådana lägenheter på ofri grund, där jordens värde i förhållande till åbyggnadernas vore av mindre betydelse. Därmed var en ansats gjord till erinringar om sådana lägenhetshavare, som hade egna hus på ofri grund utan att bo sammanträngda med varandra (s. k. ensittare).

Samma fråga berördes även i *torpkommissionens betänkande av maj 1911*. Kommissionen kritiserade de vid riksdagarna 1909 och 1910 framförda yrkanden om avlösning i erforderliga fall ytterst genom expropriation av jordbruket å bland annat torp av olika slag, upptagna å enskildas ägor samt övriga bebyggda jordlägenheter, tillkomna på enskildas ägor utan självständig besittningsrätt. En tvångsavlösning vore icke påkallad av rådande förhållanden, den ägde icke stöd av någon social rättskänsla och den skulle ej heller medföra fördelar, som uppvägde en dylik lagstiftnings betydande olägenheter. Friköpning av jordtorpen borde därför fortgå på det fria avtalets väg. Emellertid gavs det en kategori nyttjanderättshavare med egna hus, vilka stodo jordtorparna nära och finge anses tillhöra torparklassen. Kommissionen åsyftade härmed sådana på viss tid, vanligen 49 eller 50 år skedda avsondringar, där lägenhetshavaren ägde byggnaderna och dessa representerade ett högre värde än jorden. För innehavare av sådana lägenheter föreslog kommissionen en lösningsrätt även mot jordägarens vilja till den jord, varpå byggnader vore uppförda. Två huvudvillkor uppställdes dock. För det första skulle nyttjanderätten upplåtits för viss tid ej understigande 49 år. Livstidsupplåtelse vore således även utesluten. Vidare skulle värdet av jorden understiga värdet av åbyggnaden. Jordens värde skulle efter vissa grunder sättas av allmän myndighet och därifrån borde avräknas nyttjanderättshavarens egna förbättringar.

Redan vid början av *1909 års riksdag* hade också väckts framställning om tvångsavlösning i erforderliga fall medelst expropriation

av jordbruket å bland annat torp av olika slag, upptagna på enskilda ägor samt övriga bebyggda jordbrukslägenheter, tillkomna av olika anledningar på enskildas ägor utan självständig besittningsrätt. År 1910, fullföljdes enahanda framställning. Åren 1911, 1912 och 1913 upprepades dessa framställningar men yrkades dessutom att avlösningen ytterst genom expropriation av lägenhetshavares besittningar på enskilda domäner måtte äga rum även i andra skäligen fall utöver dem, som åsyftades i 1907 års ovan omnämnda riksdagsskrivelse. Denna sistnämnda uppfattning godkändes år 1912 av andra kammaren samt år 1913 av båda kamrarna.

*Riksdagen hade således 1913 fattat enahanda beslut rörande ensittarna, som 1907 rörande lägenhetsinnehavare på orter med sammanträngd befolkning.* I skrivelsen erinrades om torpkommissionens förslag men betonades att man borde gå längre. Det begärdes därför »skyndsammast möjligt» förslag i syfte att medelst stadgande om lösningsrätt bereda ägare av byggnader å ofri grund en mera tryggad ställning.

*Egnahemssakkunniga* avgåvo i september 1913 infortrat utlåtande över Östergötlands läns hushållningssällskaps framställning. Dessa sakkunniga upplyste, att antalet bostads- och jordbrukslägenheter på ofri grund med tämlig säkerhet nådde över hundratusen, »ett antal så överväldigande att man ej kunde annat än förvåna sig över, att så mången byggt utan att äga den jord, på vilken hans hem vore uppfört». Sakkunniga kommo till det resultatet, att ifrågavarande lägenhetsinnehavare i så stor utsträckning som möjligt borde ernå en mera tryggad ställning. De borde för ändamålet vid upplåtelse tidens slut få förvärva jorden med full äganderätt eller där detta av en eller annan orsak icke låte sig göra skäligen ersättning för vad de måste överlämna till jordägaren. Man måste dock tillse att jordägarens rätt icke trädde alltför nära. Det måste ihågkommas, att jorden i dessa fall endast upplåtes till innehavaren och att ägaren vid upplåtelse tidens utgång vore juridiskt berättigad att återfå densamma. De sakkunniga kritiserade den snäva begränsningen i torpkommissionens förslag. De föreslogo lösningsrätt så snart upplåtelse tiden översteg 20 år eller avsåge arrendatorns livstid. Enligt deras förslag fordrades vidare endast att lägenheten vore så fullständigt bebyggd, att den utgjorde ett eget hem. Något villkor om att åbyggnadernas värde skulle överstiga jordens ville de sålunda icke tillråda.

Tiden gick. En *expropriationskommitté* tillsattes år 1908 för behandling av riksdagens framställning år 1907 och andra väckta frågor

om ändring i expropriationslagen. Någon brådska ägde ej rum och ej heller ifrågasattes att genom provisorisk lagstiftning avhjälpa förefintliga nödlägen. Annorlunda är arbetsordningen när det gäller exempelvis offer för försvaret, nya ämbetsverk eller de oundgängliga lönerегleringsärendena. Det gällde nu bara en så kallad social fråga och en vänlig hjälp åt några människor. För varje år som gick, utlöpte upplåtelse-tider, och därmed grusades åtskilliga hem av hårda öden. Det påmindes på olika sätt, det vädjades, det interPELLERADES, det motionerades. Icke en enda, säger en enda vederbörande kunde förmås ens till ett erkännande, att en sådan sak brådskade.

Så kom då äntligen från maktens tinnar år 1913 ett förslag till revision av expropriationslagstiftningen, efter det kommittén i september 1910 eller nära tre år förut avlämnat sitt betänkande. Det föll i riksdagen av åtskilliga skäl. Slutligen år 1917 eller fyra år efteråt återkom regeringen med ett något omarbetat förslag och därvid hade då också 1907 års riksdags framställning på ett mera direkt sätt än som föreslogs år 1913 tillgodosetts. Ytterligare förluster av egna hem och andra obilligheter hade den långa väntetiden att inregistrera. En av anledningarna till de många förhindren var att man ansett det oundgängligt vänta med frågan till dess även övriga expropriationsfrågor blevo klara. Att låta ett nödläge vinna beaktande för sin egen skull och medan det äger rum, detta är så vitt jag kunnat finna, något alldeles otänkbart.

Det nya ändamålet formulerades i 1 § 7 mom. av 1917 års lag sålunda, att *expropriation* fick äga rum »för att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskläge eller å annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden». Därjämte meddelades i 99—101 §§ särskilda bestämmelser härom. Dessa ginga ut därpå, att expropriationen i fråga må, om den ej skall utövas av kronan, icke beviljas annan än kommun eller municipalsamhälle, inom vars område marken är belägen. Vidare stadgades, att expropriation allenast må avse område, som är bebyggt med boningshus tillhöriga annan än markens ägare, och att vid uppskattning av marken nyttjanderättshavares förbättring å densamma lämnas ur räkningen. Slutligen bestämdes, att om den nye markägaren ej vill upplåta området till husägare med tomträtt och ej heller arrendeavtal träffas mellan dem, är husägaren berättigad köpa området för vad den nye markägaren i följd av expropriationen fått utgiva m. m.

I dessa fall har upplåtelse-tidens längd ingen betydelse, ej heller markens värde i förhållande till byggnadernas. Någon avvaktan av den gamla upplåtelse-tidens slut erfordras icke heller utan området kan när

som helst förvärfvas. Icke heller är det nödigt, att marken skall utgöra allenast en del av en annan fastighet, vadan sålunda genom ägostyckning, jordavsöndring eller annorledes särskilt utbruten äga kan exproprieras. Det talas ej något i författningen om byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren eller om området frånträdes på den grund att nyttjanderätten förverkats eller om marken ligger på mindre avstånd än 200 meter från boningshus, tomtplats eller trädgård, som jordägaren äger å huvudfastigheten eller därmed sambrukad fastighet, eller eljest områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för sådan fastighet. Allt detta bestämmelser, som gälla för lösningsrätt enligt ensittarlagen, om vilken nedan skall närmare ordas.

Däremot bibehåller den nya lagen riksdagsskrivelsens begränsning. Den gäller som sagt endast orter med större sammanträngd befolkning. Likaledes stannar lagen vid, att lämpligen expropriationen borde förmedlas av stat, kommun eller municipalsamhälle. Man trodde att på detta sätt skulle i varje ort ernås ett mera omfattande grepp på det hela, den enskildes juridiska och ekonomiska svårigheter skulle övertagas av det allmänna och på detta sätt den enskilde i sista hand endast behöva från det allmänna mottaga marken färdigexproprierad och på samma gång kunna genom billiga föranstaltningar beredas lättnader i och för köpeskillingens erläggande. Dessutom ansågs det kunna vara lämpligt att bereda samhället möjligheter att välja på olika upplåtelsesätt med hänsyn till de för det allmänna bästa och den enskilde på samma gång mest gynnsamma förhållandena.

Denna tanke var säkerligen riktig och framsynt. Men vad som försumrades vid lagens utförande, var omtanke att det allmänna verkligen också tog de initiativ, som man förtroendefullt velat lägga i dess hand. Denna omtanke uteblev, såvitt jag kunnat finna på alla händer. Icke heller regeringens ämbetsmän, som hade sig anförtrott att föra saken ut i livet, vidtog någon åtgärd. Regeringen i sin helhet var naturligtvis tämligen oskyldig, överhopad, som den är av göromål och ständigt utan någon effektiv representation för jordens sociala frågor. Även i riksdagen förbisågs nödvändigheten att även i denna punkt icke hoppas för mycket av styrelser och myndigheter eller lita på, att regeringen skulle komma med erforderliga initiativ. Man skulle gärna vilja tro, att dylikt initiativ ligger i sakens natur. Men erfarenheterna visa det förhastade i en sådan förtröstan.

Följden har ock blivit, att denna lagstiftning, som med rätta ansågs brådskande och ivrigt eftersträvades i orterna, ännu icke lett till några påföljder och icke heller kan väntas få någon verkan för sitt

betydelsefulla ändamål. Två expropriationsansökningar, som synas syfta på ifrågavarande lagstiftningar, ha visserligen under år 1918 inkommit till regeringen. Men den ena från Nätra kommun rörande Ulfö fiskläge har sedan återkallats och den andra berörde i själva verket icke föreliggande ämne.

Anledningarna till detta misslyckande äro mångahanda. Sålunda stadgar lagen, att rätt till expropriation icke må beviljas annan än kommun eller municipalsamhälle, inom vars område marken är belägen. Detta har gjort, att svårigheter mött för beslut. I en socken eller ett municipalsamhälle äro många eller kanske de flesta ej intresserade av saken och motsätta sig därför att bidra till infriandet av de andras önskemål, då detta kan föranleda ekonomiska förpliktelser för kommunen. Såsom exempelvis inom Arilds fiskläge och municipalsamhälle, där omkring hälften av husägarna eller mera även äga tomtmarken, under det att de övriga nödgas arrendera sin tomtmark sedan gammalt av ett fideikommiss.

Ävenledes uppstår stor tvekan i följd av ovissheten om en expropriationsnämnds värdesättning, vilken antages lätt kunna bliva alldeles för betungande först för kommunen och sedan för tomtinnehavarna. Betänksamheten minskas ingalunda, ifall ytterligare ekonomiska utgifter hota. Sålunda uppgavs för mig nyligen i Mölle fiskläge och municipalsamhälle, där en expropriationskommitté tillsatts men ej kunnat komma till något resultat, att på förfrågan i Stockholm från någon vederbörande uppgivits, att expropriation nog ej komme att beviljas utan att stadsplan tillika fastställdes. Detta ansågs alldeles onödigt för samhället och skulle bli ruinerande för detsamma. Lagen ger ock ej någon befogenhet för vederbörande att förknippa ett sådant villkor med beviljad rätt till expropriation. Men kanske ett misstag här förelåg.

Vidare möta vanskligheter för anskaffande av lån på rimliga villkor för bekostande av expropriationen genom samhället och sedan de sålunda förvärvade tomternas överlåtelse eller upplåtelse till vederbörande husägare. Någon lånefond finnes icke upprättad såsom skett för många andra samhällsändamål. Där kommunalförvaltningen helst skulle vilja framdeles frigöra sig från lånet genom tomternas försäljning till vederbörande, har ock en viss betänksamhet yppats därav, att, såsom i fisklägen, många tomter besittas av fattiga änkor, som anses ej hava råd att erlægga någon köpeskilling för dem. Någon skyldighet att begära expropriationen för alla tomter finnes dock icke.

Efter denna utflykt återvänder jag till händelsernas kronologiska ordning. Riksdagen hade som sagt år 1913 också begärt en *frilösnings-*

lagstiftning för övriga lägenheter med egna hus å ofri grund än de ovan senast omnämnda. Förslag därom kom omsider på riksdagens bord efter allenast fem års väntan, nämligen år 1918. Således året efter expropriationslagstiftningens slutliga framläggande för riksdagen. Detta förslag röjde icke något som helst sammanhang med den andra lagstiftningen. Det i tidigare riksdagsmotioner framförda betraktelsesättet, att det här gällde en utvidgning av den föregående lagstiftningens omfattning, hade lämnats utan avseende eller ock förbisetts. Det anmärktes endast i propositionen, att expropriation kunde vara lämplig, då ett samhälle ville inskrida för att på en gång bereda tryggade bostadsförhållanden åt ett större antal ägare av hus på ofri grund. Olämpligt vore det däremot att för en enstaka lägenhet inhämta Konungens tillstånd. Expropriationsförfarandet vore dessutom alltför tungt och förenat med för stora kostnader för att icke verka hämmande på genomförandet. Därför hade i anslutning till torvkommissionens och egnahemssakkunnigas förslag föreslagits ett enklare lösningsförfarande. Den ena handen visste således i det stora hela icke vad den andra gjorde.

Outplånliga intryck hade däremot hämtats från östgötarnes hushållningssällskaps, torvkommissionens och egnahemssakkunnigas första splittrade ingivelser på delar av detta tilläggsområde. I 1918 års förslag restes därför många förhinder, av vilka de huvudsakligaste ovan återgivits (sid. 6—7). Till dessa hinder kom den stora överraskningen i förslaget, att *jordägaren*, med allenast ett visst tämligen vagt undantag, *berättigades å sin sida i stället lösa byggnaderna*, i varje fall då deras ägare väckte fråga om lösen av själva marken. Förslaget var till och med så formulerat, att husägaren på detta sätt äventyrade att bli av med sina hus i och genom själva ansökningen. Den senare kunde nämligen då icke vidare återkallas. Vår svenska obenägenhet att lägga någon själ i vårt världsförbättrarbråk är ett faktum och det lönar sig ej att förvåna sig däröver. I detta fall hade vi dock överträffat oss själva. Man kan väl knappast tänka sig något mera överraskande än att ropet från djupen om skydd för hotade hem besvaras av lagstiftaren med ett förslag, att man för frågans lösning tar ifrån dem hemmen. Om det åtminstone legat en ond avsikt däri, kunde man fått en begriplig förklaring och funktionarismens intelligens hade varit räddad, även om den avstod från ett samvete. Men så var icke förhållandet. Regeringsförslaget var som sagt endast ett förstrött återgivande av kommissionens, sällskapets och sakkunnigas diffusa infall på denna punkt. De olika förklaringarna i motiven till dess besynnerligheter andas idel välvilja för själva saken. Förslagets dialektik på denna punkt verkar nästan

*Bihang till riksdagens protokoll 1922. 3 saml. 74 häft. (Nr 173.)*

upplyftande genom sitt uppenbara bemödande till formell omtanke och ängsligt vägande av alla möjliga om och men emot varandra.

I riksdagen framfördes en del erinringar och farhågor. Åtskilliga ledamöter, särskilt från första kammaren, ansågo att förslaget gick för långt. Andra, särskilt ledamöter inom andra kammaren, förmenade, att det gav för litet. Främst riktade man sig emot jordägarens företrädesrätt till lösen av byggnaderna. En talare i andra kammaren trodde, att i alla fall tusentals lägenhetsägare skulle bli hjälpta genom förslaget. En annan menade, att det ej kom att rädda någon enda, som jordägaren verkligen vill ha bort. Efter en sammanjämkning mellan kamrarna antogs förslaget i huvudsak, dock genomfördes härvid första kammarens uppfattning, bland annat att jordägarens inlösningsrätt till husen borde vara undantagslös, och utfärdades det såsom lag den 28 juni 1918 att gälla från den 1 september samma år.

Mycket snart uppstod tvivel på skilda håll om lagens effektivitet. *Jordkommissionen* beslöt då förhöra sig hos de personer inom länsstyrelserna, som förordnats att på anmodan lämna nyttjanderättshavare biträde vid ärenden angående lösningsrätt. Av de infortrade yttrandena framgick, att lagen vunnit tillämpning endast i ett fåtal fall. I åtskilliga yttranden ifrågasattes, huruvida lagen i sin nuvarande lydelse vore ägnad att motsvara sitt viktiga samhällseliga syftemål. Kommissionen anmärkte för egen del, att den av redogörelserna fått det allmänna intrycket, att ifrågavarande lagstiftning mottagits med stora förväntningar men att dessa förväntningar snart nog blivit grusade.

Kommissionen avgav förslag, som avsåg väsentligen tre saker. Föreskriften i 1 § att endast upplåtelse, som senast skett i över tjugo år, skulle komma under lagen, ändrades till att fastigheten över tjugo år i följd innehafvs av annan än ägaren. Vidare förordades, att i stället för föreskrivna hälften, vore det nog att minst en fjärdel av lägenhetens värde föll å byggnaderna, varigenom således jordbrukslägenheter i än större omfattning skulle kunna bli föremål för inlösen. Slutligen förordades, att jordägarens ovillkorliga lösenrätt begränsades i alla fallen på sätt 1918 års proposition för visst undantag ifrågasatt, nämligen till de händelser, att området låg på mindre avstånd än förut nämnda 200 meter eller jordägaren kunde tillskyndas avsevärt men av inlöseningen.

De två sista förslagen förelade regeringen 1919 års riksdag, men icke det första, därför att det avstyrktes av två ledamöter i lagrådet. De ifrågasatta förändringarna förföllo dock i följd av första kammarens motstånd. År 1920 framlade regeringen ånyo samma förslag, och nu

gick det igenom i båda kamrarna, enär första kammaren då fått en annan sammansättning. Till reservation inom jordkommissionen och riksdagsmotioner, vilka önskade en mera omfattande och effektiv verkan av lagen, togs vid de båda riksdagarna icke någon hänsyn.

Oavsett dessa förändringar är ensittarlagen fortfarande uppenbarligen ofruktbar. Den senaste ändringen kan möjligen giva den någon tillämpning på upplåtelseerna på 49 och 50 år, ehuru även detta kan av visst skäl vara ganska osäkert. Även för dessa upplåtelser gäller dock, att inlösen blott kan ske vid upplåtelse tidens slut, vilket blivit en stor misräkning.

En kuriös följd av ifrågavarande sammanhängande lagstiftningsområdes uppdelning i två för varandra främmande avdelningar innehålles i ensittarlagens bestämmelse, att den ej äger tillämpning å område, som ingår i tomtindelning, och ej heller i fråga om mark i samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser. Då således exempelvis ett samhälle med sammanträngd befolkning ej har tomtindelning och ej heller fastighetsregister för stad såsom exempelvis Mölle och Arilds fisklägen i Skåne kan tillämpning ske av expropriationslagen såväl som ensittarlagen. *I dessa fall får man således välja mellan de båda förfaringssätten* för att vinna enahanda syfte. Här framträder, så bjärt man kan begära, obegripligheten i de vitt gående olikheter i villkoren, under vilka, enligt de båda lagarna, tomtens frigörande kan äga rum.

En anledning till de förfelade resultaten är att just i förevarande fall, där verkligen *en utredning* behövt äga rum om det för lagen ganska okända tillståndet i landet, har en sådan utredning underlåtit, under det att i andra fall, där saken mycket påtagligare varit uppenbar och känd, vidlyftiga och kostbara undersökningar med en minimal nytta företagits. Även i detta fall har man visserligen också kunnat undvara en utredning enligt min mening, om man verkligen reflekterat på sakens natur, stödd på det kända förhållandet, att det finnes hundratusenden lägenheter av ifrågavarande slag upplåtna på olika tider eller på obestämd tid. Men detta har icke under ärendets behandling skett, utan i stället har man i åtskilligt utgått från antaganden, som icke motsvaras av verkligheten.

Det levande behovet bland det folk, det här gäller, att få värn för sitt hem och sin härd har, i samma mån det stigit mot höjderna, besvarats med vad man verkligen skulle kunna kalla en *obstruktiv lagstiftning*. Med andra ord en lagstiftning, som under skenet av tillmötesgående gör allt för att förhindra kravens uppfyllande under många-

handa förevändningar och sedan måste släpas tum för tum under oavlatligt motstånd från funktionarismen och juristeriet fram emot ett bättre resultat. Detta beror icke av illvilja, icke ens av något medvetet intresse.

Anledningen är helt visst att söka däri, att den politiska värld, som sitter vid rodret i ämbetsverk och styrelser av skilda slag på grund av sin uppfostran, sin miljö och sitt omedvetna intresse saknar förmåga och medkänsla med det, som är vrängt i tiden. Den har aldrig uppfordrats till att låta samvetena komma till tals före formerna. Man skulle också kunna uttrycka detta så, att det finns icke någon som helst kristendom i statsmaktens organisation och märkligt nog är denna avsaknad större ju mera vi bekänna kristendomen med läpparna.

Detsamma gäller intressepolitiken, som ock har sin skuld. Partierna äro ju, såsom det också ofta blivit sagt, till endast för att bevaka sitt partifolks ekonomiska intressen. De hava därför varken tid eller råd att tänka synnerligen på andras ekonomiska intressen, och alla äro eniga om, att de för alla människor gemensamma andliga värdena och således även kristendomens icke äro något som det politiska livet kan eller bör befatta sig med. Allt detta hänvisar man till den enskilda företagsamheten så gott den förmår. Då även den under ett sådant tillstånd icke förmår något, finnes ingenting som kan leda oss fram annat än på sin höjd från ett misslyckande till ett annat.

Efter dessa betraktelser övergår jag närmare till detaljerna i de båda lagstiftningarna.

o

Jämförelse  
mellan och  
kritik av ex-  
propriations-  
och ensittar-  
lagarna.

a) Vilken  
mark kan få  
avlösas?

Expropriationslagen gör ingen skillnad i fråga om den mark, som får avlösas. Ensittarlagen åter fastslår, att det måste vara »en del» av en fastighet.

Till en början må här tagas avstånd från den kvantitativa politiska uppfattningen, att det är företrädesvis där ett missförhållande äger rum i ett större antal fall, som ingripande bör ske från statsmakterna. Hjälpens mening är ju att lämna ett stöd åt varje människa för sig. Att hjälpa många men lämna några ohjulpna är åtminstone icke någon gudomlig lagstiftning. Även om det endast är fråga om en enda medborgare, som behöver skydd, är det en lika värdig och bjudande uppgift att taga hänsyn till denne ende som till de många. Endast på detta sätt kan ett samhällsskick berömma sig av att skapa trevnad i landet. Den kvantitativa hjälpverksamhet, vartill våra bemödanden i allmänhet pläga begränsa sig, och även detta på ett synnerligen ofull-

komligt sätt, är ingenting annat än en arvsynd, framgången ur den europeiska civilisationens materialism.

Det bör således om möjligt underlätas att här göra någon skillnad i fråga om naturen av de fastigheter, som skola frigöras. Torpkommis- sionen gjorde en sådan skillnad beträffande de lägenheter, som avsågos i dess förslag. Den förordade nämligen, att dessa lägenheter dessutom skulle lyda under huvudfastighet. Egnahemssakkunniga gjorde däremot icke någon sådan skillnad. De yttrade: »lägenheten kunde helt eller delvis bestå av ett redan frånstyckat område, en redan verkställd av- söndring eller en kameralt självständig utjord; likafullt borde rätt till lösen medgivas innehavaren».

I regeringens förslag 1918 återvände man emellertid till den upp- fattningen, »att inlösningsrätten endast skall gälla jordområden, som icke äro för alltid avskilda från huvudfastigheten utan avsöndrats på viss tid eller livstid eller i annan form upplåtes med nyttjanderätt». Såsom motiv anfördes i största korthet »hänsyn till jordägaren» samt beaktande av inteckningshavares intressen, vilka förmenades i sådana fall skulle bliva svårare att tillgodose. Frånsett att ett eget hem för en familj är ett värde av högre kvalitet än blotta penningar, är det oklart, varför det skulle möta större svårigheter uti dessa fall att ordna saken med inteckningshavare. Expropriationslagen hyser inga sådana betänkligheter. I varje fall kan väl den anmärkta omständigheten icke rimligen få utgöra något hinder, då den självständiga fastigheten icke är intecknad eller inteckningarna fullt betäckas av löseskillingen eller genom tillskott från husägaren får ut sitt fullt. Även detta är ett exempel på hur ledigt ett andligt värde skövas av oss.

Det hemställes således, att ensittarlagens föreskrift, att lösnings- rätten endast får avse en del av en fastighet, måtte utgå samt att även självständiga fastigheter må kunna avlösas, såsom egnahemssakkunniga föreslogo och expropriationslagen medger.

När en familj får upplåtelse av ett markområde för att där upp- föra en bostad för familjen med åbyggnader och sedan även gör detta, ligger det väl i sakens natur att både jordägaren och husägaren vetat vad de gjort och räknat med dessa eventualiteter. Jordägaren lär icke rimligen för ett så stadigvarande ändamål upplåta ett markområde, som vållar honom själv olägenhet. Det ingår väl i hans avsikter att också tolerera ett sådant faktum, och husägaren bygger även sina förhopp- ningar på dylika antaganden. Därtill kommer, att en upplåtelse utan full trygghet till marken föranledes därav att husägaren ej på andra

<sup>b)</sup> *Upplåtelse- tidens längd.*

villkor kunnat förvärva ett jordstykke, som passar honom. Egnahems-sakkunniga konstatera också detta förhållande men finna orsaken såsom det synes endast i en bristfällig jorddelningslagstiftning. I åtskilligt har kanske detta också bidragit. Men huvudanledningen lär väl särskilt under senare årtionden vara jordägarnes obenägenhet att avhända sig äganderätten till något jordstykke och de svårigheter, som därav följt särskilt i trakter med stora jordegendomar. På detta förhållande inlåta sig icke de sakkunniga så vitt jag kunnat finna.

Det förhållande, som i denna lagstiftning bör behjärtas, är, att en person och hans familj faktiskt på platsen skaffat sig ett hem och för ändamålet tillåtits och själv kunnat därå uppföra egna byggnader. Om de sedan suttit i detta hem några dagar eller längre tid, är ingen konstitutiv skiljaktighet. Att berövas sitt hem och det väsentliga värdet av sina byggnader är lika brutal framfart av livet i bägge fallen.

På denna naturliga ståndpunkt ställer sig expropriationslagen. I riksdagens skrivelse år 1913 liksom i de föregående motionerna utom den första erinras icke heller om behövligheten av någon tidsbegrän-sning. Det är uteslutande en torpkommissionens uppfinning, som sedan svävat över den kommande utredningen som ett imperativ. Kommissionen förordar som sagt avlösning endast för upplåtelse för viss tid ej understigande 49 år. Egnahems-sakkunniga ansågo dock detta förslag vara alldeles för snävt och förordade lösningsrätt vid viss tids upplåtelse, så snart tiden överstiger 20 år samt dessutom även för livstidsupplåtelser. Varför sakkunniga stannade vid en upplåtelse-tid överstigande 20 år motiverades därmed, att en kortare tid icke vore rådlig. Upplåtelse på kortare tid måste betraktas såsom alltför tillfällig, och på sådan tid upplåtna lägenheter lågo i regel i alltför omedelbar förening med huvudgården, som skulle tillskyndas olägenheter genom ett särskiljande med äganderätt. Vidare torde de fall, i vilka åbyggnader vid kortare upplåtelse-tid uppförts på ofri grund, höra till undantagen och »antalet dylika lägenheter sålunda vara alltför obetydligt för att hänsyn behöfve tagas till dem». Slutligen vore maximitiden för verkliga arrendeupplåtelser i allmänhet tjugo år, och om en lägenhetsinnehavare arrenderade en jord, som gränsade intill hans lägenhet, skulle dylik jord kunna bli föremål för inlösen, vilket givetvis vore olämpligt.

Emot detta egnahems-sakkunnigas formella betraktelsesätt åberopas de realiteter, som här med så mycket fog synas mig i stället böra göras gällande och på vilka expropriationslagen grundats. Otillbörligheten att icke taga hänsyn även till ett fåtal fall är ovan belyst. För övrigt beror antagandet, att fallen äro få, på ett misstag. Det kan

nog vara riktigt att benägenheten att uppföra ett eget hus på annans grund blir mindre i samma mån den upplåtelse-tid, som kan utverkas, är kort, men i gamla tider har även det fått gå för sig, och även nu förekomma sådana tvångsfall. Ett stort antal kortare upplåtelse-tider avse emellertid lägenheter, som tidigare blivit bebyggda under gynnsammare förhållanden, men sedan äldre upplåtelse-tider gått till ända få nöja sig med kortare förlängningar av tiden. Detta gäller i all synnerhet vår tid, i vilken jordägarna kanske alltmer äro benägna för att medgiva endast kortare arrendetider för både jordbruk och bostadslägenheter. I nordvästra Skåne t. ex. finnas fisklägen, där sedan gammalt egna hus uppstått på annans mark, och denna senare upplåtes åtminstone numera på kortare tider, vanligen tio år i sänder, men även tjugo år och fem år med flera kortare tider. Sakkunnigas sista argument är svårt att förstå. Det är ju endast det arrenderade område, på vilket husen stå, som ifrågasättes till inlösen.

Enligt en dock ännu ej fullt bearbetad *statistik, som jordkommissionen* nu infordrat rörande dessa hitintills för lagstiftarne i huvudstaden obekanta förhållanden, ådagaläggas felaktigheterna i antagandena. Ett sådant förmenande, som man under utredningen utgått ifrån och som vi alla börjat tro på, är att numera inga vidare upplåtelser på viss tid för uppförande av egna hus förekomma. Ingen vill numera bygga på så osäkra villkor, menar man. Jordkommissionens utredning ådagalägger däremot, att mångenstädes fortfarande även i avsevärd utsträckning sådana upplåtelser äga rum på kortare och längre tider. Icke ens de gamla 49-års kontraktens saga är all utan nya sådana taga vid mångenstädes. Därmed faller också egnahemssakkunnigas påstående, godtaget i 1918 års proposition, att jord överallt finnes att köpa. Oriktigheten av ett sådant antagande är för övrigt allmänt bekant utan att någon utredning därom behövt ifrågakomma.

I detta sammanhang bör uppmärksamhet riktas på det vanliga förhållandet, att man för bedömande av en företeelses talrika förekomst eller icke, tar till utgångspunkt *statistisk jämförelse för stora trakter* såsom ett helt län, ända till hela riket. Man kan då få betydande majoritets-siffror för missförhållandets frånvaro och är då genast färdig att bagatel-lisera detsamma. Ett missförhållande i jordfrågan är en aktualitet för den ort, där det äger rum. Även de, som anse de få fallen icke behöva uppmärksammas, böra därför i sina kvantitativa bemödanden taga hänsyn till de socknar, eller delar av socknar, som hotas av missförhållandet.

Jordkommissionen har som sagt från rikets socknar infordrat uppgifter enligt två formulär (se bil. A och B). Uppgifterna från åtskilliga

län ha hitintills inkommit. Från många socknar saknas uppgifter och från åtskilliga andra äro formulären ej i alla punkter fullständigt besvarade. Det föreliggande materialet är emellertid i väsentliga delar tillräckligt upplysande. Det framgår därav, att upplåtelseetiderna i förevarande fall förekomma både kortare och längre, ända från 1 år till 75 år eller livstid eller obestämd tid. Talrikast äro enligt de hitintills inkomna uppgifterna upplåtelseerna på 49 och 50 år samt obestämd tid. Ytterligheterna mötas således. Därefter komma upplåtelseer från 1 till 20 år. Minst talrika torde upplåtelseerna över 20 intill 48 år vara.

När regeringens jordkommission föreslog den ändring i lagens första paragraf, att *en sammanlagd upplåtelse tid av över tjugo år* borde vara normgivande, blev icke ens en så vitt jag förstår så rimlig hemställan godtagen av regeringen. Emot densamma yttrade sig nämligen två ledamöter i lagrådet sålunda: »Att låta lösningsrätt inträda, då på grund av flera upplåtelseer å kort tid ett område innehafts av annan än ägaren under mer än tjugo år, synes betänkligt av skäl, som egna hemssak-kunniga anfört. Väl kan jordägaren genom förbehåll, som utesluter lösningsrätt, sätta nu åsyftade stadgande ur tillämpning, för så vitt i de tjugo åren måste inräknas även tid, varför upplåtelse sker, efter det de tilltänkta nya bestämmelserna blivt jordägaren kända. Men stadgandet skall ju även gälla, då sista delen av tjugoårsperioden hänför sig till en i förlitande på äldre lag gjord upplåtelse, kanske avseende blott ett eller annat år.» En tredje ledamot var tveksam ifråga om den sålunda ifrågasatta utvidgningen och anförde: »Att den skulle komma att få någon större socialpolitisk betydelse, lærer emellertid med skäl kunna betvivlas. I de fall, då avtal om upplåtelse på viss kort tid förekomma, tillhöra nog i regel åbyggnaderna jordägaren. Det må ock erinras, att i den omständigheten, att upplåtelsen ställts på allenast viss kortare tid, kan ligga ett uttryck för att jordägaren önskat bliva i tillfälle, att vid en icke allt för avlägsen tidpunkt ånyo pröva, om det överensstämmer med hans intresse, att lägenheten brukas av annan person.» Den fjärde ledamoten i lagrådet lämnade förslaget utan anmärkning.

Justitieministern ansåg, att med hänsyn till vad de flesta av lagrådets ledamöter anfört, förslaget i förevarande del åtminstone icke för närvarande vara lämpat att upptagas i lagstiftningen. Frågan syntes honom, att döma av den föreliggande utredningen, icke heller äga tillnärmelsevis samma betydelse, som frågan om lösningsrätt vid längre tids faktisk besittning.

I överensstämmelse härmed blev propositionen också avfattad och oaktad erinringar inom riksdagen antagen. Man finner således här,

huru den kvantitativa åskådningen slagit ned den kvalitativa, hurusom majoritetstalen triumferat över minoritetssiffrorna. Allt ingenting i själva verket annat än ett förtryck över människor. Tillika en motsägelse, i det man söker på en punkt tillvarataga jordägarens rätt att förhindra en social rättvisa, trots han därför erhåller vederlag i penningar, men icke på en annan punkt. De två förstnämnda ledamöterna i lagrådet repellerades av att sålunda »kräva ytterligare uppoffringar av jordägaren». Den tredje ledamoten byggde sin förmodan om det förenämnda faktiska förhållandet på ett misstag. Alla vederbörande fästade icke avseende vid att långvariga upplåtelser, ofta under generationer, mot all rätt och rimlighet undantogs från lagens tillämpning och att det var just för dem i synnerhet, som de nuvarande kortare upplåtelse-tiderna liksom upplåtelser på obestämd tid gällde.

Denna ordning går man emellertid sedan ifrån i *lagens* 2 §. Då legoavtalet skett muntligt, vilket enligt lagstiftningen om nyttjanderätt till fast egendom endast undantagsvis bör få ifrågakomma, låter ensittar-lagen förenämnda juridiska spetsfyndighet falla. Då gör det icke något att avtalet formellt varit uppdelat i kortare perioder. Det fordras enligt 2 § allenast, att den sammanlagda upplåtelse-tiden överstiger 20 år.

Den numera i 2 § förekommande bestämmelsen *om medtagande av vissa upplåtelser, utan att avtal visas föreligga* överensstämmer huvudsakligen med 1918 års proposition. Majoriteten bland egnahemssakkunniga ville icke förorda en sådan utsträckning av lagens omfattning. Reservanter åter menade, »att lösningsrätten borde utsträckas till alla fall, då lägenhets-innehavaren utan anmärkning från jordägarens sida innehåft sin lägenhet under en tidrymd av mer än tjugu år. Justitieministern vägde skälen för och emot och kom till det resultat, att övervägande skäl talade för reservanternas förslag. Denna så vitt jag förstår särdeles förtjänstfulla del i regleringsförslaget blev emellertid utslagen av första kammaren och föll i sammanjämkningen. Den återupptogs sedan år 1919 av jordkommissionen och har nu influtit i den vid 1920 års riksdag beslutade revisionen av ensittarlagen.

Tvekan kan nu uppstå vid läsningen av lagtexten, huruvida en lägenhetsinnehavare, vars besittningstid utgått men sedan genom tyst medgivande från jordägaren setat kvar å lägenheten, fortfarande har lösningsrätt under lagens övriga förutsättningar och även därvid kan tillgodoräkna sig sin senare besittningstid. Om så ej är förhållandet bör lagen därutinnan förtydligas. Av motiven framgår emellertid, att meningen synes varit att 2 § skall gälla för alla förekommande fall och således även på nyssnämnda. Jordkommissionen säger uttryckligen:

*Bihang till riksdagens protokoll 1922. 3 saml. 74 häft. (Nr 173.)*

»Här är främst fråga om sådana fall, där innehavare av område besitter detsamma på grund av tyst medgivande från jordägarens sida. Emellertid komma under förevarande stadganden jämväl sådana fall, där från början förelegat ett avtal om upplåtelse för obestämd tid, vilket avtal sedermera på grund av stadgandet i 1 § i promulgationslagen till lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom kommit att gälla till en början fem år, räknat från den 14 mars 1910, och därefter, på grund av uraktlåten anmaning till innehavaren att avflytta, ytterligare fem år.» Vid sådant förhållande kan måhända med den nuvarande formuleringen vara tillfyllest, ehuru väl man nog får vara beredd på överraskningar, när den svenska formella rättstillämpningen går till verket.

Torpkommissionen ville som sagt i sitt förslag undantaga även *livstidsupplåtelser*. I anslutning till egnahemssakkunnigas uttalande och grunden för riksdagsskrivelserna av år 1913 och tidigare motioner ha redan i propositionen år 1918 medräknats livstidsupplåtelser. En sådan bestämmelse inflöt ock i lagen och består fortfarande.

Det hemställes alltså, att ensittarlagen i denna punkt bringas i full överensstämmelse med expropriationslagen och att således rätt att påkalla avlösning skall få principiellt göra sig gällande oavsett upplåtelsens tidslängd.

c) *Områdets storlek.*

I fråga om storleken av den mark, som får avlösas med hänsyn till förefintligheten av nyttjanderättshavarens äganderätt till byggnaderna lämnar expropriationslagen ingen föreskrift. I regeln får exproprieras den tomt, som brukas till byggnaderna oavsett storlek men med möjlighet naturligtvis att vid beviljande av expropriation göra begränsningar, om förhållandena uppenbarligen påkalla det. Torpkommissionen gjorde åter som villkor, att värdet av jorden borde understiga värdet av nyttjanderättshavarens åbyggnad. Egnahemssakkunniga däremot ville icke medverka till några villkor i fråga om tomtens värde och storlek. De fordrade endast »att lägenheten är så fullständigt bebyggd, att den utgör ett eget hem». Propositionen vid 1918 års riksdag gick en medelväg och förordade, att minst hälften av det värde området med byggnader äger, skulle belöpa å de brukaren tillhöriga byggnaderna. Denna bestämmelse återfinnes i 1918 års lag. På jordkommissionens hemställan ändrades bestämmelsen emellertid år 1920 därhän, att »minst hälften» utbyttes mot »minst en fjärdedel».

Egentligen föreligger här, skulle man kunna säga, en formulering, som icke fullt iakttagit nyttjanderättshavarens rätt. Det är nämligen icke blott byggnaderna utan även förbättringarna å tomtens, som äro

en nyttjanderättshavarens tillhörighet, såsom ock 5 § angiver. En rättelse härutinnan vore således på sin plats. Emellertid visar den av jordkommissionen föranstaltade utredningen att lägenheter av ifrågasvarande slag hava en så jämförelsevis ringa areal och ett i förhållande därtill så högt taxeringsvärde å byggnaderna, att det i så gott som alla fall måste anses uteslutet, att de ej komma under lagen även om jordförbättringarnas värde ej lägges till byggnadernas värde. Något fall, där detta har betydelse, kan dock möjligen förekomma. En bestämmelse härom synes därför böra eventuellt tilläggas. Då emellertid det ligger i sakens natur och även vitsordas av utredningen att egna hus aldrig förekomma annat än på någorlunda begränsade områden och jordägaren själv bestämt områdets storlek vid upplåtelsen, synes expropriationslagens oförbehållsamhet lämpa sig väl även för ensittarlagen. Om man vill kan även här åt förrättningsmännen lämnas uppdrag att begränsa området, om sådant påkallas och uppenbarligen är befogat. Men någon olycka lär icke ske, om någon gång även ett större område medföljer byggnaderna.

Det hemställes alltså i första hand, att villkoret om ett visst förhållande mellan markens och byggnadernas värde utgår (eventuellt med den befogenhet för förrättningsmännen som nyss sagts) eller om detta ej kan bifallas att till byggnadernas värde även lägges värdet av de i 5 § omnämnda jordförbättringarna.

Expropriationslagen medger expropriation när som helst under upplåtelse tiden. Ensittarlagen däremot medger lösen först vid upplåtelse tidens slut.

d) Tiden för lösningsrättens inträde.

I 1918 års proposition om ensittarlagen anfördes såsom skäl härtill allenast att »lösningsrätten vid upplåtelse för viss tid bör tydligen tillkomma dem, som äro brukare vid upplåtelse tidens slut. Vid upplåtelse för livstid synes lösningsrätten, oavsett om den i det särskilda fallet uppkommer vid brukarens död eller först när även ankans besittningsrätt upphör, böra tilläggas delägarna i brukarens bo».

Denna olikhet mellan de båda författningarna synes minst av allt kunna grundas på någon olikhet i sakens natur. Att expropriationslagens ståndpunkt är den märkligaste och följaktligen den riktigaste borde vara förnimbart för en och var. Detta har även för mig stått så självklart och uppenbart, att jag i känslan därav vid tidigare tillfällen alldeles förbisett detta lilla försåtliga tillägg i ensittarlagens text. Detta har nu blivit uppenbart genom den naturliga misräkning i orterna, som även denna bestämmelse väckt. Förhållandet påminner

om de norrländska arrendatorernas överraskning, då de trodde, att norrländska arrendelagen komme med några fördelar till dem, men sedan funno att lagen genom regeringens proposition och riksdagsbeslutet i det väsentliga skulle komma att gälla endast för deras efterkommande. Även för de fall, d. v. s. huvudsakligen 49 och 50 års upplåtelse, för vilka ensittarlagen även genom 1920 års revision av densamma kan få någon tillämpning, blir lagen i alla fall tämligen värdelös i följd av just detta stadgande.

Man må besinna att saknaden av trygghet i besittningen är en känslig och en praktisk realitet i mångahanda måtto, som icke inträder först vid besittningstidens slut, utan finns just under dess lopp och således kan föranleda krav på rätt till omedelbart inskrida. Därtill kommer, att husägaren bör hava möjlighet — särskilt ifall han är hänvisad till inlösningsrätt omedelbart från en enskild jordägare och därvid måste vara underkastad dennes betalningsvillkor —, att välja den tidpunkt, då konjunkturerna och hans egen ekonomi möjliggöra en inlösnings. En sådan möjlighet är i regeln större under kraftens dagar än vid senare åldrar. Vid livstidsupplåtelse ställer det sig lika underligt, att inlösen först får äga rum, då barnen skola skifta boet och kanske måste realisera det hela och i varje fall merendels hava det svårt med ekonomien.

Då rätt till inlösen i varje fall är stadgad, så finnes icke någon rimlig anledning ur jordägarens synpunkt att låta värdet av denna rätt i så hög grad förminska genom att låta ett långt uppskov hänga hotande över lägenhetsinnehavarens huvud. Verkan av bestämmelsen blir i det närmaste ett försök från lagstiftningens sida att i det längsta förhindra inlösen och i stället bereda utsikter i lyckligaste fall till en ny fortsatt upplåtelse med dess fortsatta äventyrligheter. Detta kan väl åtminstone icke vara meningen med lagen. Bestämmelsen är högeligen obstruktiv.

Det hemställes alltså, att enligt ensittarlagen likaväl som enligt expropriationslagen avlösningen kan äga rum när som helst och ej behöver uppskjutas till besittningstidens slut.

e) Olägenheter för jordägaren.

Expropriationslagen innehåller ingen bestämmelse om att expropriation i vissa fall ej får äga rum med hänsyn till olägenhet som därav kan förorsakas jordägaren. Vid behandling åter av ensittarlagen har denna sak ägnats stor uppmärksamhet.

I propositionen till 1918 års riksdag yttrar justitieministern härom:

»Egnahemssakkunniga, vilka, såsom jag förut framhållit, velat väsentligen utvidga förevarande lagstiftnings omfattning utöver de av torpkommissionen uppdagna

gränserna, hava emellertid på samma gång velat betrygga jordägarens ställning genom att — med upptagande av ett av Ostergötlands läns hushållningssällskap i dess förenämnda skrivelse framställt förslag — giva jordägaren rätt att inlösa brukarens byggnader, om jordägaren föredrager sådant framför att låta brukaren inlösa jorden. En dylik ömsesidig lösningsrätt syntes, enligt vad de sakkunniga anfört, i så stor utsträckning som möjligt skipa rättvisa åt båda parterna. Intrånget i jordägarens rätt skulle otvivelaktigt bliva av mindre betydelse och olägenheterna för honom jämförelsevis små. Visserligen skulle lägenhetsinnehavaren å sin sida icke hava garanti för att under alla förhållanden få friköpa lägenheten, men utsikterna härför borde kunna bliva ganska stora, och även om jordägaren komme att lösa byggnaderna, hade ägaren av dessa dock den fördelen att för dem erhålla skälig ersättning. Den osäkerhet, som nu vore den svagaste punkten i dylika lägenhetsinnehavares ställning, skulle genom den föreslagna anordningen bliva i huvudsak undanröjd. Härigenom skulle säkerligen skapas lyckligare förhållanden för den ifrågavarande samhällsklassen. Ur allmän ekonomisk synpunkt skulle ock stora fördelar vara att vinna, i det lägenheterna skulle bliva bättre underhållna än vad nu vore fallet, då deras innehavare genom den säkra utsikten att erhålla skälig ersättning för de å byggnaderna nedlagda kostnader skulle hava all anledning att väl underhålla desamma, även då upplåtelseiden närmade sig sitt slut.

Mot den av egnahemsakkunniga sålunda föreslagna bestämmelsen om ömsesidig lösningsrätt skulle, åtminstone om, såsom enligt egnahemsakkunnigas förslag är fallet, kravet på jordägaren begränsas till att avse allenast inlösen av brukarens byggnader, kunna invändas, att med detta stadgande risk förefunnes, att det inledda lösningsförfarandet ej komme att resultera i det, som man med förevarande lagstiftningsarbete egentligen ville uppnå, nämligen att genom jordäganderättens överförande i brukarens hand hans egna hem bevarades åt honom. Denna invändning torde icke vara utan ett visst berättigande. Emellertid torde man säkerligen genom att så anordna berörda ömsesidiga lösningsrätt, att jordägaren icke till följd av alltför lindriga lösningsvillkor finner för sig fördelaktigt att utan verkligt skäl förhindra brukaren att förvärva äganderätt till brukningsområdet, kunna väsentligen begränsa nämnda risk. Och det lär svårligen kunna förnekas, att en ömsesidig lösningsrätt i rent praktiskt hänseende är förenad med ej oväsentliga fördelar. Först och främst lär den vara ägnad att förmildra de invändningar om intrång i jordägarens rätt, som kunna komma att göras mot den föreslagna lagstiftningen. Vidare bör erkännas, att jämväl användande av jordägarens lösningsrätt leder till en utgång väsentligt bättre än den, som kan befaras under oreglerade förhållanden. Även genom jordägarens inlösen av byggnaderna förenas äganderätten till jorden och till byggnaderna hos samme man; en lägenhet lämpad att utgöra ett eget hem fortbestår och man undgår det förspillande av allmännyttiga värden, som ligger däri, att byggnader slopas och med dem förenade anläggningar åtminstone delvis förlora sin betydelse. Såsom egnahemsakkunniga framhållit, undvikes ock faran för att under de sista åren av upplåtelseiden brukaren skall låta byggnaderna förfalla. På samma gång det allmännas intresse sålunda i viss mån bevaras, blir husägarens ställning fördelaktigare. I stället för att han eljest skulle kunna nödgas bortföra sina byggnader, som härigenom bleve i huvudsak värdelösa, får han rätt till betalning för desamma efter det värde de äga på den plats, där de äro uppförda.

I anslutning till vad sålunda anförts har jag ansett ett stadgande om ömse-

sidig lösningsrätt böra inflyta i lagförslaget. Emellertid har i detta stadgande upptagits en bestämmelse, vilken, om den ock närmast tillkommit i syfte att för varje fall tillförsäkra brukaren skälig gottgörelse för arbete och kostnader, som han på området nedlagt, jämväl torde bidra att göra förevarande lagstiftning effektiv i den riktning man främst avser. Vid rätten för jordägaren att genom inlösen av brukarens byggnader bevara äganderätten till bruksområdet har nämligen knutits skyldighet för honom att till brukaren gälda ersättning för jordförbättringar.

Av vad ovan anförts till stöd för den ömsesidiga lösningsrättens upptagande i förevarande lagstiftning följer emellertid icke med nödvändighet, att sådan rätt bör utan vidare äga rum i alla de fall denna lagstiftning avser att reglera. Då fråga är om upplåtelser av sådan art, som i torpkommissionens förslag avsågs, d. v. s. där upplåtelseiden är bestämd till 49 år eller längre tid, torde jordägarens intresse att bevara äganderätten till den upplåtna lägenheten endast undantagsvis vara så stark, att möjlighet bör beredas honom att ställa sig i vägen för brukarens lösningsanspråk. Kommissionen, vars förslag icke innehåller någon bestämmelse om ömsesidig lösningsrätt, har sökt tillgodose jordägarens intresse i sådana fall genom att stadga, att lösningsrätt icke skall tillkomma brukaren, därest lägenheten ligger på mindre än 200 meters avstånd från till huvudgården hörande boningshus, tomtplats eller trädgård eller eljest har sådant läge, att dess inlösen är ägnad att tillskynda huvudgårdens ägare intrång eller olägenhet. Östergötlands läns hushållningssällskap har, såsom jag i föregående omnämnt, föreslagit, att där inlösen av marken till ofri lägenhet prövades uppenbarligen bliva till skada eller avsevärd olägenhet för jordägaren, denne borde äga rätt att mot inlösen av brukarens byggnader samt utgivande av ersättning för förbättringsarbeten med mera bevara äganderätten till lägenhetens mark. Här är alltså fråga om ömsesidig lösningsrätt, ehuru sällskapet tänkt sig att i alla händelser myndighet skulle pröva, huruvida förutsättning för densamma utövande föreläge.

För egen del anser jag, att, där fråga är om upplåtelse på 49 år eller längre tid, lösningsrätt för jordägaren bör äga rum allenast i fall närmast motsvarande dem, i vilka kommissionen velat utestänga brukaren från lösningsrätt. Där ett område under så lång tid som nära ett halvt århundrade eller däröver brukats skilt från huvudfastigheten torde i regel därmed utan olägenhet för densamma ägare kunna fortfara, och det finnes då knappast något skäl, varför denne utan särskild anledning skulle kunna hindra brukaren att förvärva äganderätten till området. För händelse emellertid områdets belägenhet är särskilt ogynnsam för huvudfastigheten eller därå befintlig anläggning — exempel på sådant läge har i det föregående lämnats — kan jordägarens intresse av att bevara äganderätten till detsamma givetvis vara så stark, att det bör äga företräde framför brukarens lösningsanspråk, dock naturligen under förutsättning av att jordägaren till brukaren gäldar sådan ersättning, varom i lagförslaget stadgas. Till nu förevarande fall synes mig således jordägarens lösningsrätt vid upplåtelser å tid, varom nu är sagt, böra inskränkas. Lagförslaget medgiver — dock under en särskild förutsättning, för vilken jag strax skall redogöra — vid ifrågavarande långvariga upplåtelser jordägarens lösningsrätt, där området ligger inom 200 meters avstånd från boningshus, tomtplats eller trädgård å huvudfastigheten, eller eljest områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för densamma. Beträffande formuleringen av sistnämnda villkor torde allenast böra anmärkas, att med avsevärd olägenhet läser böra förstås sådan olägen-

het, som vid opartisk prövning finnes vara till verkligt men för huvudfastighetens lämpliga bruk. Skulle brukaren, i fall, varom nu är fråga, bestrida, att förusättning för jordägares lösningsrätt föreligger, är, såsom av en följande paragraf framgår, tvisten därom avsedd att lösas av skiljemän.

Det är emellertid icke nog med att det förhållande, som, enligt vad ovan sagts, kan av jordägaren åberopas såsom grund för hans anspråk på lösningsrätt, föreligger vid upplåtelse tidens slut, då frågan om områdets inlösen bliver aktuell. Detsamma måste ock, för att kunna i förberörda hänseende användas, hava förefunnits jämväl den 1 januari 1918. Förändringar, vilka därefter inträffat, exempelvis genom anläggning eller utvidgning av trädgård i huvudfastigheten, inverka icke. Jordägaren har nämligen icke ansetts böra erhålla tillfälle att genom åtgärder, vidtagna efter det förslags innehåll varder för allmänheten känt, bereda sig möjlighet att avvisa brukarens lösningsanspråk.»

I anslutning till denna uppfattning förordades i 1918 års regeringsförslag en ovillkorlig företrädesrätt för jordägaren att lösa byggnaderna. Däri gjordes endast följande modifikation: »dock skall, där upplåtelse tiden är minst 49 år, sådan rätt tillkomma jordägaren allenast om å huvudfastigheten den 1 januari 1918 fanns och vid upplåtelse tidens slut fortfarande finnas boningshus, tomlats eller trädgård på mindre avstånd än 200 meter från området eller eljest områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten». Detta lilla medgivande bortföll i riksdagen vid sammanjämkning mellan kamrarnas beslut och inflöt således icke heller i 1918 års lag. Ja, det tillades till och med att det dessutom ankom på jordägaren, huruvida han därvid ville från inlösen undantaga byggnad, som uppenbarligen vore främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet. I 1920 års lag, som borttagit jordägarens ovillkorliga lösningsrätt, har i stället införts förenämnda två förbehåll såsom gällande för alla fall av inlösningsrätt.

Under den nuvarande perioden med dess tendens till obstruktiv lagstiftning på det sociala området kan man lägga märke till, hurusom vid varje nytt förslag till borttagandet av ett enligt vad erfarenheten visar oresonligt hinder, söker man försiktigt sätta något annat i stället, som kan i möjligaste mån nå fram emot enahanda effekt. Det sker icke medvetet men under ett instinktivt behov att fasthålla den grundsats, som vållat det sociala missförhållandet, eller att ogärna vilja bli övertygat om nödvändigheten av en omkastning i grundsatsen. Ur denna synpunkt förtjänar den nya undantagsbestämmelsens innehåll i jämförelse med den gamla regeln en allvarligare undersökning än hittills kommit den till del.

Bestämmelsen om *de två hundra meterna* är en ärftlig belastning från torpcommissionen. Den är tämligen godtroget avskriven utau

närmare eftertanke, därför att den en gång blivit föreslagen och »låter» plausibel. Det är emellertid givet till en början, att den kommer att verka i hög grad godtycklig. Den förbjuder en undersökning av det särskilda fallet och träffar därför både likt och olikt. Tvåhundra meter är ett avsevärt avstånd, om nu överhuvud taget det skall anses vara en olägenhet för en människa, att en familj har ett boningshus i sin närhet eller på 199 meters avstånd i stället för 201. I städerna bo som bekant olika familjer i myckenhet t. o. m. i samma hus. I varje fall bör någon slags närhet till en trädgård verkligen icke vara generande. Tänker man sig vidare, att ett vattendrag stryker emellan jordägarens bostad och lägenhetshavarens, så finnes väl ingen rimlig anledning att de tvåhundra meterna skola få sträcka sina verkningar in på den andra stranden. Bestämmelsen bör således utgå såsom i expropriationslagen eller åtminstone en prövning för varje fall kunna äga rum. Bibehålles något av lagstiftningens generella undantag, varom nedan skall närmare ordas, bör även det första ingå i det senare, dock så, att man ej kommer ur askan i elden på det sättet, att det lämnas öppet att med hänsyn till grannskapet med jordägarens hus räkna även med ett längre avstånd än tvåhundra meter.

Beträffande nu emellertid det generella andra undantaget måste det enligt all erfarenhet vara för lagens effektivitet mycket farligt. *Avsevärd olägenhet* är ett godtyckligt begrepp, som kan utnyttjas hur som helst. Avgörandet är helt och hållet lagt i den prövandes sinnesbeskaffenhet, goda omdöme och redbara vilja. Med dessa saker kan det förhålla sig både si och så hos litet var, och de som få ett dylikt uppdrag göra därifrån inget undantag. Jordkommissionen förordade t. o. m. i hastigheten att ordet *avsevärd* skulle utgå och formulerade dessutom i anslutning till torpkommissionens förslag undantaget på följande sätt: »eller har eljest sådant läge i förhållande till huvudfastighetens ägor eller å densamma befintlig anläggning eller arbetsplats, som ej är tillfälligt, att intrång eller olägenhet för jordbruk, skogsskötsel eller eljest kan tillskyndas huvudgårdens ägare, därest lägenheten frångår densamma.»

Detta förslag syntes mig åtminstone i en myckenhet fall innebära ett bibehållande på omvägar av jordägarens ovillkorliga lösningsrätt. Därför antecknade jag skiljaktigt mening och motiverade mina betänkligheter sålunda:

»Det kan lätt inträffa, såsom ofta sker, genom en dylik hastigt tillkommen förändring i lagtexten, att lagens effektivitet äventyras på andra vägar än dem, som med de i övrigt föreslagna ändringarna skulle undvikas. För det första talas näm-

ligen om varje olägenhet såsom förhindrande en avlösning, under det att gällande lag liksom det för kommitterade först framlagda förslaget betonar, att olägenheten skall vara åtminstone avsevärd. Vidare inger uttrycket 'intrång eller olägenhet för skogs-skötsel' farhågor, såvitt jag förstår, för att lagen mångenstädes skall bliva alldeles otillämplig. De flesta lägenheter lära väl befinna sig inom eller i närheten av någon skog. För den som länge deltagit i riksdagsarbetet och där sysslat åtskilligt med jordfrågorna, är det väl bekant, att ifrågasatta utbrytningar av jordlägenheter i allmänhet pläгат mötas med de invändningarna, att sådana lägenheter äro oundgängliga för jordägaren, som har eller kan få behov av att där bosätta en skogsarbetare eller skogvaktare, ävensom att dylik avsöndring alltid är vansklig även ur den synpunkten, att på lägenheten kunde, när jordägarna ej längre hade någon kontroll över densamma, komma någon familj som på olovligt eller vårdslöst sätt för illa med den omgivande skogen. Den av kommissionen sålunda föreslagna förändrade lydelsen av gällande lag lämnar just genom sin specifikation och sättet för formuleringen fritt fält för förrättningsmännen att under jordägarens påtryckning avvisa en myckenhet ansökningar. Därigenom skulle jordägaren dessutom beredas förmånen att vid upplåtelsens slut tilltvinga sig byggnaderna för en ringa betalning.»

Justitieministern i sitt yttrande i statsrådsprotokollet godtog emellertid detta, så vitt jag förstår, nya sätt att till väsentlig del bibehålla jordägarens ovillkorliga lösningsrätt och bibehöll t. o. m. den förenämnda av första kammaren i lagen inskjutna bestämmelsen, att jordägaren skulle kunna undantaga från inlösning byggnad, som uppenbarligen vore främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet. Ingen av lagrådets medlemmar hade den ringaste erinran mot detta äventyrande av lagens effektivitet, trots däremot gjorda erinringar, ett ytterligare exempel på lagrådets bristande kompetens att pröva sociala lagförslag. Riksdagen åter behjärtade redan år 1919 de där gjorda påminnelserna i ärendet, varefter i propositionen till 1920 års riksdag återinfördes den ursprungliga lydelsen »avsevärd olägenhet» utan vidare exemplifiering.

Såsom ovan sagts synes mig emellertid även denna bestämmelse icke vara betryggande. I fråga om de båda undantagen från inlösningsrätten till området bör dessutom, såsom redan i historiken till denna framställning erinrats, uppmärksamheten fästas därå, att väl i regel jordägaren medgivit upplåtelse av tomt för bebyggande endast på plats, som passat honom. Och, om han därvid i något undantagsfall misstagit sig, lär det få bli hans ensak och icke leda till att en annan familj skall förlora sitt hem med de andliga och ekonomiska värden, som äro inbegripna i detsamma.

Viktigast av allt är emellertid att erinra sig, hurusom konstituerande av *en rätt för jordägaren att inlösa husen* är i och för sig ett mycket utmanande stadgande. Det är ett slag i ansiktet på hela lagens

syftemål, såsom i historiken redan antytts. Denna »rättighet» kvarstår ännu principiellt och leder till stor orättvisa. En lägenhetshavare, som gjort ansökan om att få lösa området, kan icke sedan draga sig tillbaka, om förutsättningarna för sådan inlösen enligt nämnda två undantagsbestämmelser vid närmare undersökning befinnas icke föreligga. *En ansökning om att få lösa området, för att tryggt kunna behålla husen, besvaras med att han förlorar bådadera.* Ännu ohållbarare blev en sådan bestämmelse med detta förslag, som ifrågasätter rätt till inlösen när som helst under upplåtelseiden och ej blott vid dess slut.

Av anförda skäl synes mig, att båda förenämnda undantag böra utgå. Men bibehålles en generell undantagsbestämmelse, bör den få en mera betryggande avfattning.

Det hemställes alltså, att i ensittarlagen likaväl som i expropriationslagen utgår varje föreskrift om företrädesrätt för jordägare att lösa till sig byggnaderna under förmenande, att inlösningsrättens utövande skulle föranleda olägenhet för jordägaren. Anses emellertid en sådan bestämmelse böra förefinnas, hemställes, att den får följande förändrade lydelse: »därest områdets inlösen uppenbarligen skulle medföra synnerlig olägenhet för jordägaren tillhörig fastighet, varå lägenheten är belägen eller från vilken den blivit utbruten eller annan därmed sambrukad jordägaren tillhörig fastighet. Har jordägaren uppenbarligen själv tillskapat sådan olägenhet, som kunnat undvikas eller skett uppenbarligen i syfte att förhindra lösningsrätt, må sådan omständighet dock ej förhindra lösningsrättens utövning.»

Skulle det anses, att på grund av den synnerliga olägenheten för jordägaren någon lösning av tomtens icke kan medgivas, bör detta dock icke föranleda någon ovillkorlig rätt för jordägaren att lösa byggnaderna. En vida högre rättighet är husägarens befogenhet att bibehållas vid den möjlighet till ett hem, som ligger i själva byggnaderna. Han bör således för det första hava rätt att själv borttaga dem, om han så önskar, så att *jordägarens rätt att lösa husen förvandlas till en skyldighet för honom att göra det, ifall lägenhetsinnehavaren ej vill bortflytta dem.* Men än vidare och framför allt bör medgivas, att byggnaderna få flyttas till ett annat tjänligt område på fastighet som ovan sägs. Detta område skulle då i stället få lösas. Då jordägaren i sin mån föranlett de därav uppkommande kostnaderna och för att förekomma obehörigt utnyttjande av jordägarens förberörda rättighet att under vissa förhållanden vägra inlösen, synes mig kostnaden för en sådan förflyttning till ett lämpligt område, beläget i närmaste grannskap av det förut upplåtne, böra bestridas till hälften av jordägaren och till hälften av nyttjande-

rättshavaren. Vederbörande förrättningsmän böra härvid äga pröva, vilken plats som med iakttagande av båda kontrahenternas intressen kan befinnas skälig.

I detta sammanhang bör gällande lag undergå den förändring, att icke, såsom nu synes vara förhållandet, en framställning om inlösning skall binda sökanden så, att i och med detsamma jordägarens eventuella rätt att lösa husen redan därmed blir fastslagen även för det fall, att framställningen, såsom medförande synnerlig olägenhet för jordägaren, enligt synemännens uppfattning skulle avslås. I detta fall bör husägaren också tillerkännas den alternativa rätten att återkalla ansökningen mot skyldighet att ersätta halva kostnaden för förrättningen. Detta av enahanda skäl som nyss anförts för en halvering av kostnaden för flyttning av husen. Att jordägaren bör betala halva kostnaden kan motiveras därmed, att saken får anses tvistig. Skola båda vidkännas halva kostnaden, böra oskäliga ansökningar och obilligt bestridande av ansökning förekommas.

Under dessa förutsättningar hemställes, att 3 § andra stycket erhåller den lydelse, som under 3 § 5 mom. återfinnas nedan i yrkandena.

Enligt ensittarlagens 3 § första stycke skall lösningsrätt icke äga rum, om byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren.

f) *Undantag  
enl. 3 § första  
stycket.*

Det förekommer mångenstädes i vårt land, att upplåtelse av jord skett på villkor, att *de husbyggnader, som uppförts å lägenheten, skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren utan lösen.* I de flesta fall, kanske nästan alltid har väl ett sådant villkor skett, utan att jordägarne därför givit någon särskild förmån, såvida det ej uppenbarligen framgår, att avgälden för området modifierats med hänsyn till ett sådant villkor. I stort sett betyder detta ett begagnande av jordägarens makt för att bereda honom obehöriga fördelar. Ett sådant förhållande bör en social lagstiftning icke lämna sitt godkännande. Den bör se till, att en person, som ej på annat sätt kunnat förvärva ett stycke jord för ett eget hem, icke sålunda drabbas med förlust av sin behöriga tillhörighet och det ideella värdet som ligger i själva hemmet. Ocker är för övrigt redan stämplat av lagstiftningen såsom obehörigt.

Redan under ständsriksdagarna lärer i bondeståndet väckts motioner i sådant syfte i detta ämne. Man måste som sagt utgå ifrån, att det hela är ett ockeravtal, som icke ingåtts frivilligt av den som tvungits att på de erbjudna villkoren skaffa sig jord till ett hem. Här är också en uppgift för ett socialt ingripande. Enligt gudomlig lag i varje fall

bör en sådan kontraktsbestämmelse, när skäl därtill förefinnes, förklaras ogiltig samt lägenhetsinnehavaren berättigas lösa till sig marken med bibehållande av byggnaderna utan annan ersättning för de senare, än som kan anses ha blivit honom beredd genom andra förmåner såsom ett avsett vederlag för avståendet av husen utan ersättning. Kan detta ej bifallas, bör för det högre syftet ett hems bevarande och dess bevarande just åt den, som haft det, lägenhetsinnehavaren åtminstone beredas rätt att sitta kvar om han så vill mot lösen av byggnader och tomt eller eventuellt endast de förra, ifall han hellre önskar och kan få nyttjanderätten förlängd. Löseskilling för husen synes emellertid i detta fall böra sättas lågt eller ock bestämmas till endast halva värdet, under förutsättning nämligen även här, att ej andra förmåner åtnjutits för husens avstående.

Det skulle möjligen kunna ifrågasättas undantag från det ovan nämnda ifrågasatta hävandet av ett ockeravtal för de fall att byggnaderna gått i köp och senaste köparen fått utgiva endast en ringa köpeskilling med hänsyn till att byggnaderna skolat utan lösen tillfalla jordägaren. En sådan undantagsbestämmelse och dess konsekvenser blevo dock invecklade. Man kan icke förutse allt, åtminstone icke i denna lag.

Vidare stadgas, att lösningsrätt icke äger rum, om området frånträdes på den grund att *nyttjanderätten förverkats*. Det är minst sagt omtvistligt om detta alltid är rättvist. För mången måste det synas som om detta mången gång kan vara en alldeles för sträng påföljd. Ett studerande av de villkor, som enligt nyttjanderättslagstiftningen kunna föranleda sådan påföljd, minskar icke detta intryck.

Ett mänskligare resultat uppnåddes väl, om husägarens familj fick bibehålla hemmet mot att jordägaren ersattes för de förluster, som föranlett avtalets upphörande. Formellt är detta undantag mer svåråtkomligt. Men formerna böra tjäna innehållet, och vill man saken finnas nog former därför.

Icke heller dessa båda undantagsfall förekomma omnämnda i expropriationslagen. Det är dock möjligt, att expropriation skulle tilläventyrs förvägras, om invändning gjordes med hänsyn till förefintligheten av något av förenämnda förhållanden. Om i ensittarlagen åter göres något för att mildra dessa äventyr, får detta otvivelaktigt återverkan också på expropriationslagens tillämpning.

Det hemställdes därför, att undantagen från lösningsrätt enligt ensittarlagens 3 § första stycke borttagas. Skulle icke detta bifallas, hemställas att i det förra fallet husägare berättigas att lösa byggnaderna på sätt ovan angivits.

För det fall, att jordägaren skulle få inlösa byggnaderna, har uppstått fråga, huruvida han även skulle giva ersättning för jordförbättringar. Egnahemssakkunniges majoritet togo avstånd från en sådan tanke, under det två reservanter förordade den. I 1918 års regeringsförslag upptogs en dylik bestämmelse men tillades, att ersättningen ej må överstiga *den för arbetets utförande nödiga kostnad*. Det anmärktes och med rätta, att ersättning ej bör lämnas för en obetydlig förbättring, som åstadkommits med opraktiska och onödigt kostsamma metoder. Men icke heller i andra fall ansåg man sig böra gå längre än till självkostnaden och uteslöt således all ersättning för ringa värdeökning och värdestegring. Det anfördes såsom skäl därför, att brukaren vid arbetenas utförande icke hade någon som helst utsikt att ens få sina kostnader ersatta, att jordägaren icke begärt förbättringarna och att förbättringarna ej sällan voro för sitt fulla värde beroende av att området fortfarande förbleve självständigt bebyggt och brukat, under det att deras betydelse minskades, därest området sammanlades till gemensamt bruk med huvudfastigheten.

g) Ersättning  
för jord-  
förbättringar.

Dessa skäl liksom den bestämmelse, som föranletts av dem, förefalla mig vara av vad jag tillåter mig kalla obstruktiv natur. Ingen har begärt, att jordägaren skall inlösa husen. I vår tid är det tvärtom en social angelägenhet, att området fortfarande är självständigt bebyggt och brukat. Om under en gammal bristfällig lagstiftning någon ej haft utsikt att få sin rätt, är det väl så mycket större skäl att nu omsider giva honom den.

Jordägaren får i de flesta fall ett vida högre värde än den i flydda tider nedlagda arbetskostnad, och vill han ej betala det, kan han avstå från lägenheten, vilket är det mest önskliga. En jordvärdeökning bör tillfalla den som skapat densamma.

Det har i propositionen åberopats att norrländska arrendelagen intog enahanda ståndpunkt som propositionen beträffande arrendators rätt till ersättning för jordförbättring när fastigheten avträddes. Detta är inget tillräckligt skäl. Även den norrländska arrendelagen är säkerligen felaktig i detta avseende. Vid dess tillkomst förelågo så stora svårigheter att bringa igenom den nyhet i princip och praktik, som norrlandslagstiftningen innebar, att det fick kompromissas i det oändliga. Den tiden bör nu vara förbi. Man har rätt att ställa större krav på den tid, i vilken vi nu leva.

Med detta sammanhänger frågan om *beloppet av den ersättning, som lägenhetsinnehavaren skall utgiva till jordägare i lösen för marken*. Här voro torpkommissionen och egnahemssakkunniga eniga om, att han ej borde få betala sina egna förbättringar. I 1918 års regeringsproposi-

tion ställde man sig på samma ståndpunkt, men med tillägg även här, att ersättningen ej fick överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnaden. Emot denna bestämmelse måste göras samma erinringar som ovan sagts.

Vid framläggandet år 1913 av förslag till ny *expropriationslag* hade i dess avdelning om expropriation för nu ifrågavarande ändamål icke ifrågasatts någon bestämmelse av ifrågavarande slag. Någon rätt för jordägare att lösa husen förekom icke där, utan endast en rätt att expropriera området ifrån jordägaren i husägarens intresse. I anledning av väckt motion förordades i reservation till lagutskottets betänkande dels en bestämmelse, att vid markens värdering hänsyn icke fick tagas till husägarens jordförbättring, men dels också ett så lydande stadgande: »Vid värdering av jord, som enligt 1 § 6 mom. skall avstås, må icke heller hänsyn tagas till den stegring i jordens värde, som utan jordägarens åtgöranden uppkommit under den tid nyttjanderättshavaren eller föregående brukare, vilkens rätt *övergått* å nyttjanderättshavaren, varit i besittning av jorden; dock att denna tid ej må räknas längre tillbaka än högst 10 år.» Båda dessa förslag antogos av andra kammaren med stor majoritet men förkastades av den första. I propositionen med förslag till ny *expropriationslag*, som avlämnades vid 1917 års riksdag, upptogs den första bestämmelsen om ersättning för jordförbättringar men icke den andra om jordvärdestegring. Denna senare tillfaller sålunda fortfarande ensamt jordägaren. Propositionens förslag blev nämligen antaget. I nu gällande *expropriationslag* finnes däremot ingen bestämmelse att ersättning skall bestämmas endast till arbetskostnaden, vilken bestämmelse däremot återfinnes även i 1920 års ensittarlag.

Nu kan verkligen med fog sägas, att om nyttjanderättshavaren icke skall få tillgodoräkna sig värdestegringen å sina egna förbättringar, bör icke heller jordägaren få tillgodonjuta värdestegringen å själva jorden, helst denna uppkommit genom nyttjanderättshavarens bosättning på platsen och icke i följd av jordägarens juridiska äganderätt. Frånsett detta föreligger jämväl i övrigt intet som helst begripligt skäl, såvitt jag förstår, för olikheten i de båda lagstiftningarna på denna punkt.

Det hemställs att bestämmelserna om jordförbättringarnas värdering efter arbetskostnaden måtte utgå. Då vidare som sagt även jordens värdestegring, som i väsentliga delar tillkommit genom samhällets tillväxt och därvid bland annat genom lägenhetshavarens bosättning på platsen, hemställs vidare — efter som någon jordvärdestegringsbeskattningslag ännu ej tillkommit — att vid värdering av jorden, då den löses av nyttjanderättshavaren, måtte bestämmas att

hälften av jordvärdestegringen under senaste 10 åren skall tillgodoräknas honom.

Någon rätt till utlösning, även om husen tillhöra jordägaren, förekommer varken enligt expropriationslagen eller ensittarlagen. Denna fråga har icke ens varit på tal, när det gällt lägenheter. Däremot har länge tvångsavlösning av beroende jordbruk varit en fråga på dagordningen, och en sådan avlösning innefattar utlösen icke blott av mark utan även av jordägaren tillhöriga hus. Jordkommissionen har ock fått regeringsuppdrag att förbereda denna fråga.

h) Rätt till utlösen, även om husen tillhöra jordägaren.

Emellertid synes mig denna sak ej heller här kunna alldeles förbigås. Vid en undersökning på Arilds fiskläge anmärktes mot lagen, bland annat, att där förekommo tomter med hus, som med lika fog som andra lägenheter borde få utlösas men ej kunde enligt lagen bli det. Husen å dessa tomter hade nämligen ursprungligen uppförts av lägenhetshavare men sedan övergått i jordägarens ägo enligt hans önskan såsom vederlag för erhållet virke till reparationer av husen eller dylikt. För dessa hus betalades därför ett litet belopp såsom tillägg till jordarrendet. Det fanns till och med hus, som ansågs ägas till hälften av jordägaren och till hälften av arrendatorn. Någon skillnad i övrigt i traditioner och tillvarelsesätt fanns icke mellan dessa olika besittningar.

Det synes rimligt att även lagen, åtminstone i sådana fall, icke gör någon åtskillnad. Liknande förhållanden kan förekomma även å andra platser. Därför hemställas om ett tillägg till lagen i sådant syfte.

Den jordreform, som består i att åt de hundratusenden ägare av hus på annans mark trygga besittningen även av marken och således av det egna hemmet, bör såvitt jag förstår behandlas *enheltigt*. Nu har saken bitvis och slumpvis kommit fram under beredning på skilda händer utan sammanhang. Därav har följt, att slutresultatet icke blivit något annat än en trasa av former och en bedrövlighet i innehållet.

Samverkan mellan expropriations- och ensittarlager.

Med god vilja skulle nog det hela kunna snabbt och omedelbart omläggas och bringas till fullkomning. Ett faktum är emellertid att denna goda vilja saknas. Ty vi befinna oss ju ännu i makulaturismens tidevarv, i den tid då de mänskliga kraven icke hunnit längre än att mötas och motas av en obstruktiv lagstiftning. Det lönar sig då icke nu ifrågasätta annat än att låta de två olika linjerna, på vilka man inslagit, löpa fortfarande parallellt. Vi känna oss då alltid litet hemmastadda och kunna ur denna position lättare avlockas något. Emellertid må då denna parallellism dragas ut i sina konsekvenser så att män-

niskorna få tillfälle att välja mellan båda linjerna efter råd och lägenhet och därigenom kanske vinna något.

Dessa båda linjer kunna betecknas såsom *allmänt initiativ och enskilt initiativ*. Redan nu är, såsom ovan i historiken framhållits, bägge lagstiftningarna tillämpliga på åtskilliga trakter, ehuru de innehålla obegripligt olika bestämmelser därstädes för precis samma sak. Det är nämligen trakter med en sammanträngd befolkning, där ej tomtindelning finnes och fastighetsregistret för stad ej äger tillämpning. Där bör tydligen de obegripliga skillnaderna borttagas, och för min del har jag föreslagit att expropriationslagens enklare och mänskligare grundtankar läggas även på ensittarlagen. Kunna emellertid båda lagarna i några orter äga tillämpning, så kunna de även få samverka i alla övriga orter inom riket. Det finnes ingen anledning, varför expropriationslagen skall gälla endast där en sammanträngd befolkning bor och den andra endast för ensittare, helst gränsområdena mellan dessa bägge lagstiftningar alltid blir flytande och den fixa gränsen mångenstädes svår att uppdraga, och ingen av lagarna har heller inlåtit sig på att försöka draga dem annat än på ett mycket svävande sätt.

Med expropriationslagen har man å ena sidan tänkt sig att *samhället* skulle kunna på en gång intressera sig för många eller alla lägenhetsinnehavare på en gång, men den utesluter icke heller rättighet att samhället går till aktion endast för en enda eller för några få. Även i socknar med många ensittare på dylika lägenheter kan det vara av intresse att samhället ingriper till förmån för många eller alla på en gång, på samma gång det tillåtes göra det även för en enda eller några få.

För *den enskilde lägenhetsinnehavaren* åter kan det vara av intresse, var han befinner sig, att taga initiativ för sin egen del, när det visar sig att samhället ej kommer igång av den ena eller andra anledningen. Jag har själv hört, hur lägenhetshavare i samhällen med sammanträngd befolkning längta efter ensittarlagen i förhoppning att den skulle kunna hjälpa dem, en falsk förhoppning visserligen. På samma sätt hava ensittarna på landsbygden anledning att längta efter expropriationslagen i förhoppning att åtminstone den skall hjälpa dem, en falsk förhoppning ännu visserligen även den.

Det hemställes alltså, att det allmänna initiativet (expropriationslagen) och det enskilda initiativet (ensittarlagen) bliva båda gällande över allt, på samma gång såsom förut närmare utvecklats ensittarlagens obstruktiva detaljer väsentligen bortfalla och bringas till överensstämmelse med expropriationslagen.

En huvudorsak till de ifrågavarande sociala lagstiftningarnas misslyckande är naturligtvis den, att de icke samtidigt med deras utfärdande också finansierats. När tomträtten infördes förvånade man sig i många städer över, att ingen anmälde sig till erhållande av tomträtt, ehuru man skrivit reglementen för densamma och hade jord på lager. Man förstod ej, att ett verk ej kan komma i gång utan en drivkraft. I Stockholm har tomträtten fått en stor och blomstrande utbredning, därför att man där förstod att från första början kraftigt finansiera densamma.

Lagarnas  
finansiering.

Hur kan det tänkas bliva något av statens expropriationsrätt enligt expropriationslagen till förmån för lägenhetsinnehavare, när det varken begärts eller erhållits något anslag för ändamålet eller någon som helst organisation påtänkts. Ett dylikt statsingripande påkallar initiativ och penningeanslag. Med det senare skall betalas kostnader för förrättningen och lösen för jorden, att sedan, i mån av behov, i form av lån på överkomliga villkor återbetalas av vederbörande. Någon subvention kan därvid ock ifrågasättas såsom exempelvis genom låg ränta.

Vad nu sagts om statens expropriation, gäller ock om kommunernas och municipalsamhällellenas expropriationer. Då det här ofta är fråga om fattiga samhällen blir det oundgängligt, att staten upplägger en lånefond, ur vilken även kommunerna kunna erhålla lån, eller, i den händelse försäljning till tomthavarna äger rum, lånen eventuellt kunna förmedlas omedelbart mellan staten och de senare.

Lika nödvändigt är det, att lägenhetshavarna, som begära utlösning enligt ensittarlagen, erhålla kommunallån eller statslån, som ju kunna förmedlas genom kommunerna. Annars blir det nog icke något av med denna inlösning heller, i stort sett, eller åtminstone icke för de mindre bemedlade. Meningen kan väl icke ha varit att stifta en lag för bemedlade allenast.

När man vill bereda det menige folket gottgörelse eller upprättelse i ena eller andra avseendet, måste det allmänna självt ta ett moderligt initiativ därtill och laga klokt efter lägenheterna. Lagstiftningen hänvisar gärna i sådant avseende vederbörande till att instämma talan och fullfölja klagan och tror sig därmed hava uppfyllt allan rättfärdighet. Men hur skall en vanlig liten medborgare utan juridiska kunskaper och ekonomiska resurser någonsin bli hjälpt på detta sätt. Att bemästra alla dessa former, att inlåta sig på risken av ett ovisst avgörande, att avvakta beslut av myndigheter, som icke hava hjärtelag, tillräckligt intresse eller erforderlig tid att ömma för vad det just i

Det all-  
männas måls-  
manskap.

detta fall gäller för en viss person, alla dylika hänvisningar äro endast skådespel i lagtexterna och ingen utövning av rättvisa.

Även om lagparagraferna bli produktivt avfattade och erforderliga lån tillhandahållas, kommer därför även ifrågavarande lagstiftning icke att, i den mån ensittarlagen användes, bli till någon nytta i väsentliga delar, åtminstone icke för de mest betryckta, vilka sannolikt utgöra det stora flertalet. Enligt nämnda lag åligger det nyttjanderättshavaren att själv ta hand om frågan, skaffa sig det biträde han behöver, bevaka sin talan vid olika förekommande tillfällen, bekosta förrättningen och allt vad därtill hörer samt tämligen snart efteråt utan åtnjutande av några amorteringstider nedsätta hela den bestämda löseskillingen.

En sådan ordning är tillräcklig för att göra lagen verkningslös. En sådan »rätt» för den svagare parten är ingen levande rätt. De flesta gå ej i land med ett sådant författningsenligt bevakande av sin talan, och de våga ej heller äventyra tid och penningar för en oviss utgång. Ett sådant missförhållande är utmärkande för den sociala lagstiftningen i allmänhet, däri inberäknad också civillagstiftningen, som trots en motsatt föreställning bland jurister likaledes är fylld med socialt innehåll eller åtminstone bör vara det.

Av detta skäl bör enligt min mening tillämpningen av ifrågavarande lagstiftning enligt föreskrift i lagen övertagas av det allmänna, som såsom målsman för lägenhetshavaren bevakar dennas rätt och slutför ärendet utan att han behöver bekymra sig om något. När saken sedan är klar överlämnas lägenheten i sitt nya skick till vederbörande, som då i sin ordning får ersätta de allmänna kostnaderna och löseskillingen genom ett överkomligt amorteringsförfarande under tillräckligt lång tid mot säkerhet, om man så vill, av inteckning i den frigjorda egendomen.

Formerna för denna organisation av statens målsmanskap för avlösungsverket enligt såväl ensittarlagen som expropriationslagen borde kanske helst ske genom en eller flera små kommissioner som reste ikring i landet och ordnade saken efter personliga förhandlingar med jordägaren, kommunalmyndigheterna och lägenhetsinnehavarna. Men det kan naturligtvis också låta sig göra pappersvägen genom skrivelser.

I själva lagen erfordras, åtminstone för en provisorisk anordning, endast en uttrycklig föreskrift, nämligen att staten äger, där så påfordras, företräda såom målsman för de allmänna och enskilda intressena det här gäller samt att regeringen äger utfärda närmare föreskrifter. De utgifter som på detta sätt göras kunna verkligen sägas vara produktiva. De komma säkerligen till stor del att motvägas redan genom de besparingar, som uppkomma i kommittéväsande för ett ständigt för-

bättrande av en misslyckad lagstiftning, samt de propositioner och riksdagsförhandlingar till säkerligen stort antal, som bliva en oundviklig följd därav.

En sådan befogenhet är i expropriationslagen stadgad för kronan, kommun och municipalsamhälle. Då *kronans behörighet* kanske synes en och annan något otydligt uttryckt bör den lämpligen förtydligas.

Likaledes bör, enligt min uppfattning, erinras om, att ett dylikt socialt befrielseverk bör effektivt bringas till *alla intresserades kännedom i orterna*, så att var och en kan få tillfälle att göra sig påmind eller taga det initiativ, som på honom ankommer och göra det medan tid är. Nu har visserligen utfärdats en kungörelse angående bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader, förenade med inlösen av under nyttjanderätt upplåtet område m. m., och har för ändamålet anvisats ett litet anslag. Denna författning lämnar dock en mycket otillräcklig och endast i vissa fall avsedd hjälp. Från vederbörande departement bör utsändas en berättelse med praktiska anvisningar, vilken intages i länskungörelserna, anslås i kommunerna, uppläses från predikstolarna, eventuellt införes i ortstidningarna och tillhandahålles enskilda på rekvisition.

I detta sammanhang må ej förglömmas, att *kompetensen hos den expropriationsnämnd och lösningsnämnd*, som skola bedöma frågorna, kan diskuteras. Särskilt gäller detta förrättningsmännen, som äga att väsentligen besluta rörande ensittarlagens tillämpning. Självskrivenerhet för vissa ämbetsmän i orterna är en mycket irrationell anordning för tillämpning av en social lagstiftning. Därtill fordras utvalt folk, och därför synes mig ock en ambulatorisk kommission på högst tre personer vara en av förhållandena påkallad organisation. Lantmätarna särskilt voro åtminstone förr ofta beroende av de stora jordägarna, och någon vid social omtanke ingår ju icke såsom förutsättning för deras egentliga yrke.

Anordningen kan dock möjligen bli tolerabel, ifall nämligen lägenhetshavares talan, såsom här föreslagits, föres av allmänt ombud, när sådant påkallas. Därför avstås *tills vidare* från något yrkande i detta ämne, kommissioner kunna i alla fall behövas för att ordna upp förhållandena.

Riksdagsskrivelsen år 1907, som ovan åberopats, begärde åtgärder på orter, där en sammanträngd befolkning bodde eller kunde uppstå, för att ordna förhållandena med avseende å redan befintlig eller *för samhällets utvidgning erforderlig tomtmark*. Ut i 1917 års lag stadgas emellertid i 99 §, att expropriationen må allenast avse område som är

bebyggt med boningshus, tillhöriga annan än markens ägare. Expropriation av tomtmark för framtida bebyggande är således förbjudet. Riksdagens framställning har således därutinnan icke vunnit bifall. I strid mot vad sålunda stadgas läser väl knappast någon sådan expropriationsrätt kunna inrymmas i den allmännare avfattningen av 1 § 7:de mom., som fastställer själva principen, och icke heller enligt 1 § 4:de mom., vilket tillåter expropriation för ändamål, som det enligt lag eller författning tillkommer kommun eller annan dylik samfällighet att tillgodose. Icke heller i lagen rörande fastighetsbildning i stad finnas några tillräckliga bestämmelser för att trygga kommuners och enskildes behov av ny tomtmark. För landet saknas all lagstiftning härom.

Ett komplement till lagstiftningen om frigörelse av egna hem på annans mark måste således vara omtanke att bereda mark därtill för framtida bebygganden. Såsom redan erinrats har i tidigare beredningar man utgått ifrån, att sådan mark numera finnas överallt att köpa och att ingen mera bygger ett eget hem annat än på mark, som förvärvats med full äganderätt.

Det är svårt att förstå, hur en sådan föreställning kunnat uppkomma. Allmänt bekant är, att svårigheten att få köpa ett stycke tomt är lika stor nu som förut, särskilt på orter där marken ligger under stora egendomar. Den utredning som jordkommissionen nyligen infortrat visar också, såsom redan erinrats, att för egna hem fortfarande måste i stor utsträckning litas till upplåtelser på viss tid av mycket växlande längd samt i synnerligen talrika fall på obestämd tid.

Det är föga framsynt att skapa social lagstiftning för det bestående utan att samtidigt tänka på de kommande behoven. *Det kan ock vara farligt.* Så länge samhället icke har medel i sin hand att fullt tillgodose också de senare, måste det lätt inträffa, att enskilda jordägare av fruktan för den sociala lagen inställer den nödhjälpsutväg, som här och var, om än otillräckligt, kan ernås genom nya nyttjanderättsupplåtelser. En annan fara ligger däri, att jordägaren genom uppsägningar vid upplåtelsetids utgång eller av dem, som sitta osäkert, kan söka en vedergällning och ett motdrag mot lagstiftningens avsikter.

Redan i 1918 års regeringsproposition förutsågs detta i visst avseende. Bestämmelsen om att området skulle så bebyggt, att å det samma den 1 januari 1918 fanns och vid upplåtelsetidens slut fortfarande finnes nöjaktig bostad för brukaren och hans familj, är byggt på en sådan hänsyn. Med avseende å jordägarens lösningsrätt till byggnaderna yttras nämligen:

»Det är emellertid icke nog med att det förhållande, som, enligt vad ovan sagts, kan av jordägaren åberopas såsom grund för hans anspråk på lösningsrätt, föreligger vid upplåtelse tidens slut, då frågan om områdets inlösen blir aktuell. Detsamma måste ock för att kunna i förberörda hänseende användas, hava förefunnits jämväl den 1 januari 1918. Förändringar, vilka därefter inträffat, exempelvis genom anläggning eller utvidgning av trädgård å huvudfastigheten, inverka icke. Jordägaren har nämligen icke ansetts böra erhålla tillfälle att genom åtgärder, vidtagna efter det förslagets innehåll varder för allmänheten känt, bereda sig möjlighet att avvisa brukarens lösningsanspråk.»

Å andra sidan ville förslaget också genom enahanda bestämmelser begränsa nyttjanderättshavandes möjligheter, särskilt med avseende på framtida upplåtelser, och yttrades härom följande:

»Mera ovisst kan det möjligen förefalla, huruvida det är klokt att icke låta den föreslagna lagen få tillämpning jämväl ifråga om upplåtelser, som göras efter lagens ikraftträdande. Det torde emellertid, såsom egnahemssakkunniga yttrat, förhålla sig så, att jordupplåtelser av ifrågavarande beskaffenhet numera endast undantagsvis förekomma, enär jord för bildande av verkliga hem på egen grund så gott som överallt finnes att köpa. Önskvärt är också, att lösningsrätten så mycket som möjligt göres oberoende av åtgärder, som en nyttjanderättshavare kan komma att vidtaga i syfte endast att förvärva äganderätt till den upplåtna jorden. Detta vinnes genom lagens fordran, att lägenheten skall vara på angivet sätt bebyggd redan vid en tid, då förslagets innehåll ännu icke kommit till allmänhetens kännedom, den 1 januari 1918, eller ett år före den tid, då lagen är avsedd att träda i kraft. Med nämnda begränsning av lagens omfattning innebär densamma icke någon för framtiden gällande förändring av de rättsverkningar, som följa av upplåtelseavtal för längre tid, utan allenast en övergående reglering för avhjälpande av bestående missförhållanden.»

Till en början är det nu väl önskligt, att expropriationslagen, såsom riksdagen begärde, utvidgas att kunna omfatta även kommande tomtupplåtelser. Ändamålet blir därmed tillgodosett även för hela landet därest, såsom redan föreslagits, expropriationslagen och ensittarlagen utsträckas att omfatta hela landet. Därtill bör läggas en föreskrift, att även i den ordning ensittarlagen föreskriver må kunna förvärfvas tomtmark för anläggning av nya egna hem.

Med en sådan ordning synes det även vara mindre riskabelt att låta lagen få tillämpning jämväl ifråga om *enskilda nyttjanderättsupplåtelser, som göras efter lagens ikraftträdande*. Förrän möjligheter att även tvångsvis tillgodose detta behov blivit sålunda tillgodosedda, kan detta däremot vara vanskligt. Genom att statsmakten gör allvar av sitt uppsåt att bereda plats för hemmen i landet, skall ock säkerligen den enskilde jordägarens rättsmedvetande omvandlas mera i den riktningen, att de upplåtelser, som nu ske med nyttjanderätt, lika gärna kunna ske med äganderätt, helst äventyret alltid står bakom. Ty det

måste vara ett synnerligt önskemål, att de enskilda var för sig kunna komma överens på ett tillfredsställande sätt, så att det allmänna ej behöver gripa in i stort och smått och hålla i beredskap en stor och bryd-sam apparat.

För att här bereda rum för samvetspolitik i stället för konjunktur- och intressepolitik fordras att täppa till även det kryphål för ett kringgående av befrielseverket, som kan ligga däruti, att jordägare i framtida nyttjanderättsavtal inrycker den bestämmelsen, att lagstiftningen om expropriations- och lösningsrätt ej får av nyttjanderättshavaren eller för hans räkning anlitas. Det bör således fastslås i lagen att rätten till markens frigörelse är ovillkorlig och att ett dylikt förbehåll är utan verkan.

o

Yrkanden.  
Riksdagen  
1921.

På de motiv som ovan anförts väcktes bland annat en motion vid 1921 års riksdag (nr 82 i första kammaren), som utmynnade i följande slutliga hemställan.

»De erinringar som ovan gjorts mot gällande lagstiftning syfta till dess huvudpunkter. Det är möjligt att i de många paragrafernas detaljer döljer sig mångt och mycket, som också tarvar rättelse, helst dessa detaljer förmodligen också äro uppbyggda på det felaktiga åskådnings-sätt, som genomgår det hela. En tillmätt tid av få dagar, fyllda även med andra göromål, ha emellertid varit otillräcklig för mig att hinna ingående begrunda dessa detaljbestämmelser.

På grund av vad ovan anförts hemställas nu,  
att riksdagen ville uttala sig för *en effektiv jordreform för frigörelse av de hundratusenden jordbruks- och bostadslägenheterna (hemmen) med egna hus å annans grund samt tryggande tillika av framtida egna-hemsbildningars åtkomst till erforderlig mark, ävensom i sådant syfte för sin del besluta ändringar och tillägg till de hitintills antagna två i det stora hela verkningslösa, obstruktiva och mot varandra stridande lagstiftningarna.* Det yrkas sålunda:

att riksdagen ville:

*A. Beträffande lagen den 28 juni 1908 (ensittarlagen)*

1) besluta följande ändrade lydelse av 1 § (motiv sid. 12—20):

»Har ett för viss tid eller på livstid till brukande eller för bostadsändamål upplåtet jordområde bebyggt med nyttjanderättshavaren tillhörande byggnader, innehållande nöjaktig bostad för honom och hans familj, vare nyttjanderättshavaren berättigad lösa det upplåtna området.

Vid livstidsupplåtelse skall, evad änka njuter nyttjanderätten till

godo eller ej, lösningsrätt enligt denna lag tillkomma jämväl delägarna i nyttjanderättshavarens bo»;

2) besluta följande ändrade lydelse av 2 § (motiv sid. 12—20):

»Innehar någon, utan att avtal visas föreligga, annan tillhörigt jordområde och finnas därå innehavaren tillhöriga byggnader, innehållande nöjaktig bostad för honom och hans familj, vare lag som i 1 § första stycket sägs.

Avlider innehavaren av området äga delägarna i hans bo lösningsrätt enligt denna lag, även om dem förmenats att vidare kvarbo.

Har jordägaren efter den 22 januari 1921 vidtagit åtgärd för innehavarens skiljande från området och har det skett utan rimlig orsak eller sannolikt för att förekomma tillämpning av denna lag, vare åtgärden och den påföljd vartill den kan leda utan verkan»;

3) besluta följande ändrade lydelse av 3 §:

1. Därest vid upplåtelse eller innehav av jordområde knutits villkor att lösningsrätt enligt denna lag ej får äga rum, vare det villkor utan verkan (motiv sid. 38).

2. Finnes på lägenhet hus, som tidigare tillhört lägenhetshavare, som övergått till jordägaren för lämnad hjälp, såsom till reparationsvirke eller dylikt, eller föreligga eljest omständigheter, som jämlikt denna lags grunder skäligen påkalla dess tillämplighet, oaktat lägenhetshavaren formellt ej är ägare till byggnaderna, må lösningsrätt till området jämte byggnader enligt denna lag ävenledes äga rum (motiv sid. 31).

3. Skola enligt avtal de nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnaderna vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren utan lösen eller mot en oskäligt låg lösen, vare sådant avtal jämväl utan verkan till förhindrande av lösningsrätt. Jordägaren må i ty fall endast kunna fordra ersättning för byggnadernas värde eller viss del därav, i den mån sannolika skäl föreligga, att avtalet skett med hänsyn till att nyttjanderättshavaren under upplåtelse tiden eller eljest fått vederlag för byggnadernas värde eller del därav. I annan händelse vare avtalet i sin helhet förfallet (motiv sid. 27 o. f.).

4. Frånträdes området på den grund, att nyttjanderätten förverkats, vare, där nyttjanderättshavaren det begär och gäldar eventuell skada, uppkommen genom det förfarande, som föranlett förverkandet, jordägaren skyldig lösa byggnaderna eller ock upplåta annat för nyttjanderättshavaren lämpligt beläget område, dit byggnaderna kunna på nyttjanderättshavarens bekostnad inom skälig tid flyttas (motiv sid. 27 o. f.).

5. Skulle lösningsrätts utövning i något fall uppenbarligen medföra synnerlig olägenhet för jordägaren tillhörig fastighet, vara eller invid vilken området är beläget, är jordägaren berättigad vägra inlösen.

I sådant fall vare, där nyttjanderättshavaren det begär, jordägaren skyldig lösa byggnaderna eller ock upplåta annat för nyttjanderättshavaren lämpligt område, dit byggnaderna kunna mot rimlig kostnad inom skälig tid flyttas, och vare jordägaren tillika pliktig betala hälften av flyttningskostnaden (motiv sid. 20 o. f.);

4) besluta att till 12 § tillägga ett tredje stycke så lydande:

»Förrättningsmännen äga ock avgiva utlåtande och meddela erforderliga föreskrifter med anledning av de i 3 § omnämnda förhållanden;»

5) besluta att vad i 12 §, liksom i 5 §, sägs därom, att viss ersättning ej må överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad skall utgå (motiv sid. 29 o. f.);

6) besluta att till 12 § andra stycket skall läggas följande punkt (motiv sid. 29 o. f.):

»Vidare skall avdrag göras med hälften av den stegring i jordens värde, som anses utan jordägarens åtgörande uppkommet under den tid lägenhetsinnehavaren eller föregående nyttjanderättshavare, vilkas rätt övergått å den förre, varit i besittning av jordområdet, dock att denna tid ej må räknas längre tillbaka än tio år;»

7) besluta följande ändrade lydelse av 21 § (motiv sid. ):

»Vad i denna lag stadgas, äge ej tillämpning beträffande område, som tillhör kronan;»

8) besluta tillägg av en 22 § så lydande (motiv sid. ):

»Vad nyttjanderättshavare enligt denna lag äger iakttaga för inlösen av det jordområde, varå hans byggnader äro uppförda, kan, där han det begär, övertagas och fullgöras av kronan, kommun eller municipalsamhälle, såsom målsman för honom i berörda avseende. Konungen äger meddela närmare föreskrifter för denna verksamhet.»

*B. Beträffande expropriationslagen den 12 maj 1917 (1 § 7 mom. och 99—101 §§)*

1) besluta följande ändrade lydelse av 1 § 7 mom. (motiv sid. 31—32):

»för att åstadkomma tryggade bostadsförhållanden;»

2) besluta följande ändrade lydelse av 99 § första stycket (motiv sid. 35):

— om den skall utövas av kronan, som ock äger påkalla *expropriation för varje fall*, — —;

3) besluta följande ändrade lydelse å 99 § andra stycket (motiv sid. 35 o. f.):

»Sådan expropriation må avse såväl område, som är bebyggt med

boningshus, tillhöriga annan än markens ägare, som ock annan för samhällets utvidgning och enskildes behov erforderlig tomtmark;»

4) besluta följande tillägg till 100 § (sid. 29 o. f.):

»Vid sådan uppskattning får hänsyn heller icke tagas till mer än hälften av den stegring i jordens värde, som anses utan jordägarens åtgörande uppkommet under den tid lägenhetsinnehavaren eller föregående nyttjanderättshavare, vilkas rätt övergått å den förre, varit i besittning av jordområdet; dock att denna tid ej må räknas längre tillbaka än tio år.»

C. *Beträffande båda lagarna* (motiv sid. 38):

besluta de jämkningar, förändringar och tillägg i de olika paragraferna, som må föranledas av förenämnda ändringsförslag och kunna av lagutskottet föreslås efter eventuellt samarbete med justitiedepartementet och jordkommissionen.

D. *Beträffande det allmännas målsmanskap för effektivt genomförande av ifrågavarande jordreform* (motiv sid. 33 o. f.):

besluta hos regeringen anhålla att, med stöd av det i expropriationslagen redan givna och i ensittarlagen nu jämväl enligt riksdagens beslut erhållna bemyndigande, måtte ej mindre omedelbart skridas till verket för organiserandet och inspekterandet av ifrågavarande jordreform utan även, på det sätt, som i motiven ifrågasatts, bringas till intresserades i orterna kännedom en berättelse med praktiska anvisningar om ifrågavarande lagstiftning och dess tillämpning.»

\*

Ifråga om jordreformens finansiering väcktes vid 1921 års riksdag särskild motion (nr 83 i första kammaren), så lydande:

»I motionen nr 82 har framhållits nödvändigheten av att *finansiera den påbörjade jordreformen för frigörelse av de hundratusenden jordbruks- och bostadslägenheterna (hemmen) med egna hus å annans grund (expropriations- och ensittarlagarna)*. Dessa penningar måste anskaffas, om överhuvud taget statsmakten menar något allvar med sitt förenämnda uppsåt. Budgeten är visserligen ansträngd till det yttersta. Men här råder det krigstillstånd. En myckenhet medborgare hotas med ekonomisk förödelse och förlust av det andliga värdet av hemmet, som är individens härd och statens grundval. Det är, såsom så ofta betonats, minst lika viktigt att bevara de egna hem, vilka finnas, som att skapa nya. Enligt många mening ödslas utgifter på mindre viktiga ändamål.

*Bihang till riksdagens protokoll 1922. 3 saml. 74 häft. (Nr 173.)*

Jag tillåter mig exempelvis erinra endast om skytteanslaget och åtskilliga andra för armén och flottan föreslagna utgifter, som synas mig böra få vika för det utomordentliga behovet i ett sådant fall som detta.

För ifrågavarande jordreforms finansiering är det mest brådskande att anskaffa medel för att skydda de många lägenhetshavare, vilkas nyttjanderättskontrakt utgå under det nu löpande året. Likaså dessa otaliga lägenhetshavare, som sitta löst på obestämd tid och kunna uppsägas när som helst. Då emellertid expropriationslagen berättigar även alla andra till frigörelse när som helst under upplåtelseiden och förenämnda motion vill utsträcka denna möjlighet till ensittarlagens kommittenter, är det av vikt att anslaget om möjligt räcker till även för sådana lägenhetsinnehavare, i den mån det för dem av någon anledning är fördelaktigt eller rent av nödvändigt att utan uppskov vinna trygg besittning av marken.

För dessa ändamål behövs ovillkorligen ett anslag för nu löpande år på tilläggsstat och vidare ett extra anslag i vanlig ordning för 1922. Beloppens erforderliga storlek är omöjligt att bedöma. Den kan vara betydande nog, om man besinnar, att en myckenhet tomter i riket i sin helhet behöva frigöras redan under innevarande år och början av det nästa. I varje händelse bör beloppet vara ett förslagsanslag.

Det må ihågkommas att här är fråga allenast om *förskott*, som skall lämnas för bekostande av expropriations- och lösningsförrättningar för betalande av lösen för jorden samt till lån åt lägenhetsinnehavarna, i den mån, såsom väl blir det vanligaste, de ej kunna på en gång återbetala förskotten. Något mindre belopp kan utan att bli återgäldat åtgå för statens egen förvaltningskostnad, men möjligt är ock för statsverket att lägga dessa kostnader även till de övriga utgifterna. Det är önskligt, att räntan å lånen kan sättas moderat, även om anslaget därigenom i viss mån kan få karaktären av understöd, samt att betalningsvillkoren för lånet bli goda, särskilt genom en tillräckligt lång amorteringstid och med hänsynstagande tillika till de enskilda lägenhetsinnehavarnas skilda förhållanden och önskningsar.

Det hemställes alltså med åberopande av motiven i motionen nr 82: att riksdagen ville — för att den genom expropriations- och ensittarlagarna inledda jordreformen för frigörelse av jordbruks- och bostadslägenheterna i landet med egna hus å annans grund måtte bli effektiv — bland annat:

1) å tilläggsstat för år 1921 anvisa ett förslagsanslag av tre miljoner kronor;

2) å extra stat för år 1922 uppföra ett förslagsanslag å tre miljoner kronor; samt

3) uppdraga åt regeringen att närmare organisera dessa medels användning för att förskottera expropriations- och lösningsförfarandets utgifter samt lämna erforderliga förskottslån på ändamålsenliga villkor för gäldande av jordlösen m. m., med rätt för regeringen att av anslagen även bestrida sådana oundgängliga utgifter för denna verksamhet, som anses icke böra uttagas av lägenhetsinnehavarna.»

\*

Med anledning av nämnda motion avgav jordkommissionen ett utlåtande beträffande ensittarlagen. Däremot underlät kommissionen att yttra sig om expropriationslagen, det allmännas målsmanskaps för effektivt genomförande av ifrågavarande jordreform och båda lagarnas finansiering förmodligen därför, att kommissionen ej medhann att behandla även dessa ämnen. Propositionen nr 251 vid 1922 års riksdag har nu i huvudsak framlagt jordkommissionens förslag. Men även i propositionen yttras ingenting om de tre andra ämnena. Likaledes har lagrådet ingenting att förmåla därom, samt lämnar därför bland annat ingen som helst förklaring, varför frilösningen enligt ensittarlagen skall underkastas en del begränsningar och förbehåll, som expropriationslagen ej alls känner till, och varför expropriationslagen skall fortfarande vara alldeles ineffektiv. Den diskussion, som motionen velat framkalla i detta ämne, ha samtliga vederbörande undandragit sig.

Hemställan.

De skiljaktiga meningar, som av mig antecknats emot jordkommissionens betänkande, återfinnas på sid. 41—47 i propositionen. Dessa skiljaktiga meningar vidhållas i huvudsak och får jag därtill påkalla ett vidblivande av kommissionens förslag i en nu på lagrådets hemställan ifrågasatt ändring uti detsamma.

Med anledning härav yrkas sålunda:

att riksdagen ville, med anledning av propositionen nr 251, besluta:

**A. Beträffande lagen den 28 juni 1908 (ensittarlagen)**

1) att i överensstämmelse med expropriationslagen rätt att påkalla *avlösning skall äga rum oavsett upplåtelse tidens längd* och att således bestämmelsen om de fem åren utgå ur 1 § första stycket (motiv sid. 13 och 18);

2) att *talförhållandet mellan markens och bygg-*

*nadernas värde måtte utgå ur 1 § första stycket (motiv sid. 18—19) eller, om detta ej kan bifallas, att till byggnadernas värde även lägges värdet av de i 5 § omnämnda jordförbättringarna;*

3) att orden den 1 januari 1919 i 1 § första stycket måtte utbytas mot jordkommissionens förslag »den 1 januari 1921»;

4) att i 1 § andra stycket införes, att vid värdering av själva jorden, då den löses av nyttjanderättshavare, hälften av *jordvärdestegringen* under senaste tio åren tillgodoräknas honom (motiv sid. 29—30);

5) att då enligt 3 § första stycket lösningsrätt ej må göras gällande för det fall, att *nyttjanderätten till marken förverkas*, ett visst hänsynstagande även i detta fall till nyttjanderättshavaren må äga rum i huvudsaklig anslutning till formuleringen å sid. 39 mom. 4 (motiv sid. 27 och följande):

6) att till 3 § andra stycket fogas skyldighet för jordägaren att, därest lösen ej får äga rum, *i stället lösa byggnaderna eller ock upplåta annat lämpligt område* i huvudsaklig anslutning till formuleringen sid. 39 mom 5 (motiv sid. 20 och följande);

7) att uti 4 §, som avser fall, då *byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelsetidens slut tillfalla jordägaren*, hänsyn även måtte tagas till, att avtalet mer eller mindre kan vara och sannolikt i de flesta fall är ett ockeravtal, samt för ändamålet till paragrafen fogas ett stycke i huvudsaklig anslutning till sista delen av formuleringen sid. 39 mom. 3 (motiv sid. 27—28);

8) att på lämpligt ställe i lagen även införes rätt till *lösen i visst fall, oaktat lägenhetshavaren formellt ej är ägare till byggnaderna*, i huvudsaklig överensstämmelse med formuleringen sid. 39 punkt 3) 2 (motiv sid. 31 samt punkt 10 i reservationen till jordkommissionens betänkande);

9) att till lagen tillägges ett stadgande om skyldighet för *kronan, kommun eller municipalsamhälle såsom målsman för nyttjanderättshavaren* att iakttaga

hans rätt i huvudsaklig anslutning till den formulering, som återfinnes å sid. 40 punkt 8 (motiv sid. 33—35 samt punkt 12 i reservationen i jordbrukskommissionen);

**B. Beträffande expropriationslagen den 12 maj 1917:**  
(1 § 7 mom. och 99—101 §§):

10) att i huvudsaklig anslutning till formuleringen sid. 40 B 1 sid. 31—32 *även det allmänna initiativet enligt expropriationslagen utsträcker till hela riket* (motiv sid. 31—32 och punkt 13 i reservationen uti jordkommissionen);

11) att i enlighet med huvudsakliga formuleringen sid. 40 punkt B 2 (motiv sid. 35 och reservationen i jordkommissionen punkt 14) ett förtydligande äga rum i syfte *även kronan äger påkalla expropriation i lagens syfte* (motiv sid. 35 och punkt 14 i reservationen uti jordkommissionen);

12) att enligt huvudsakliga formuleringen sid. 40 B 3 *tomtmark beredes för framtida behov av nya egna hem* (motiv sid. 35—38 och punkt 15 i reservationen i jordkommissionen);

13) att enligt formuleringen sid. 41 B 4 *vid uppskattning enligt expropriationslagen av jordlösen* hänsyn dock icke får tagas till mer än hälften av *jordvärdestegring* under de senaste tio åren (motiv sid. 29—30; jmf ovan nr 7);

14) att i förevarande fall vidtaga sådan *förenkling i formerna för jordlösens bestämmande*, som påyrkats uti det lagförslag, vilket framburits år 1921 i motionen nr 84 inom första kammaren;

*eller*, om dessa yrkanden icke kunna omedelbart bifallas, att *hos regeringen begära ett övervägande*, huruvida och i vad mån expropriationslagens bestämmelser om förvärv av tomten till hus å ofri grund må kunna göras effektiva samt kompletteras och samarbetas med ensittarlagen i huvudsaklig anslutning till vad i motionen anförts och yrkats;

**C. beträffande det allmännas ingripande för effektivt genomförande av ifrågavarande jordreform:**

15) att anmoda regeringen att, med stöd av det i expropriationslagen redan givna och i ensittarlagen nu jämväl föreslagna bemyndigande, måtte ej mindre omedelbart skridas till verket för organiserandet och inspekterandet av ifrågavarande jordreform utan även på det sätt, som i motiven ifrågasatts bringas till intresserades i orterna kännedom en berättelse med praktiska anvisningar om ifrågavarande lagstiftning och dess tillämpning (motiv sid. 33—35);

**D. beträffande lagarnas finansiering:**

16) att anmoda regeringen att planlägga den ifrågavarande stora jordreformens finansiering samt, i den mån riksdagens medverkan erfordras, därom framlägga förslag för riksdagen (motiv sid. 32—33, sid. 33—34 samt punkt 18 i reservationen uti jordkommissionen.)

Stockholm den 12 maj 1922.

*Carl Lindhagen.*

---

## INNEHÅLL.

	Sid.
<i>Historik</i> .....	1
<i>Jämförelse mellan och kritik av expropriations- och ensittarlagarna:</i>	
a) Vilken mark kan få avlösas? .....	12
b) Upplåtelse tidens längd .....	13
c) Områdets storlek .....	18
d) Tiden för avlösningsrättens inträde .....	19
e) Olägenheter för jordägaren, rätt till flyttning av husen m. m. ....	20
f) Då byggnader enligt avtal skola tillfalla jordägaren eller nyttjanderätten förverkats .....	27
g) Ersättning för jordförbättringar och jordvärdestegring .....	29
h) Rätt till lösen, även om husen tillhöra jordägaren .....	31
<i>Samverkan mellan expropriations- och ensittarlagarna</i> .....	31
<i>Lagarnas finansiering</i> .....	32
<i>Det allmännas målsmanskap, publicering i orterna och kompetensen hos förrättningsmännen</i> .....	33
<i>Framtida markupplåtelse</i> .....	35
<i>Yrkanden vid 1921 års riksdag: i fråga om lagstiftningen</i> .....	38
» i fråga om dess finansiering .....	41
<i>Hemställan</i> .....	43