

N:o 12.

Ank. till Riksd. kansli den 26 febr. 1907 kl. 12 midd.

Utlåtande, i anledning af Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående aflösning af afgäld från afsöndrad lägenhet.

Genom en den 31 december 1906 dagtecknad proposition, n:o 12, hvilken af båda kamrarna blifvit till lagutskottet hänvisad, har Kungl. Maj:t, under åberopande af propositionen bilagda, i statsrådet och högsta domstolen förda protokoll, föreslagit Riksdagen att antaga följande förslag till

LAG

angående aflösning af afgäld från afsöndrad lägenhet.

Häri genom förordnas som följer:

1 §.

Har för lägenhet, som för alltid blifvit från hemman afsöndrad, afgäld fastställts på grund af 5 § i lagen den 25 maj 1905 rörande afgäld från afsöndrad lägenhet, vare lägenhetens ägare berättigad att få sådan afgäld aflöst mot ersättning, som, där annorlunda ej aftalats, skall utgå med ett penningebelopp, motsvarande tjugufem gånger afgälden för ett år.

Bih. till Riksd. Prot. 1907. 7 Saml. 10 Häft. (N:o 12).

Är afgälden bestämd i annat än penningar, och har ej viss grund för beräkning af dess värde i penningar blifvit vid afgäldens fastställande stadgad eller sedermera öfverenskommen, varde det värde beräknadt efter senast fastställda medelmarkegångspris eller, där sådant pris icke finnes i länets markegångstaxa upptaget för persedel, hvori afgälden bestämts, efter medeltalet af markegångsprisen för de sist förflutna tio åren eller, om beräkningen ej kan ske enligt länets markegångstaxor, efter ty skäligen pröfvas.

2 §.

Vill lägenhetsägare få afgäld aflöst, göra ansökan hos Konungens befallningshafvande. Dylik ansökan må ock framställas i förklaring öfver gjord begäran om afgäldens fastställande.

Innan beslut i ärendet meddelas, skall stamhemmanets ägare lämnas tillfälle att däri afgifva yttrande.

3 §.

Har i ärende, hvarom i 2 § förmales, lägenhetens ägare styrkt, att ersättning, som för afgäldens aflösning tillkommer hemmanets ägare, till denne utgifvits, förordne Konungens befallningshafvande om införande i kronans jordebok af anteckning, att afgäldsskyldigheten upphört.

4 §.

Är ersättningen ej gulden, fastställe Konungens befallningshafvande densamma och utsätte tillika viss dag, då lägenhetsägaren, vid äfventyr att beslutet eljest anses förfallet, senast har att till Konungens befallningshafvande inkomma med bevis, att ersättningen till stamhemmanets ägare utgifvits; dock att, där ersättningen skall utgå i penningar, lösesumman jämväl må i landtränteriet nedsättas.

Sedan beslutet, som genom Konungens befallningshafvandes försorg skall delgifvas hemmanets ägare, vunnit laga kraft och lägenhetens ägare fullgjort hvad honom på grund däraf åligger, förordne Konungens befallningshafvande om anteckning som i 3 § sägs.

Är lösesumma nedsatt, varde, sedan det om ersättningen meddelade beslut vunnit laga kraft och den däri utsatta tid förflutit, beloppet utbetaldt till stamhemmanets ägare. Uppstår tvist om rätten till lösesumman eller möter eljest hinder för dess utbetalande, låte Konungens befallningshafvande,

där så äskas, insätta medlen i bankinrättning för att mot ränta innestå; och komme räntan den till godo, som finnes till lösesumman berättigad.

5 §.

I aflösning innefattas, där ej annorledes aftalats, icke afgäld, som belöper på tiden innan ersättningen af lägenhetsägaren utgifvits till hemmanets ägare eller, då lösesumma nedsatts, på tiden före den enligt 4 § utsatta dag.

6 §.

Sedan beslut gifvits om anteckning i jordeboken, att afgäldsskyldighet upphört, varde på statsverkets bekostnad meddelande om beslutet genom tryck kungjort så som med Konungens befallningshafvandes kungörelser vanligen förfares.

7 §.

Öfver Konungens befallningshafvandes beslut i ärende, hvarom här ofvan sägs, må klagan föras i den ordning, som för ekonomimål i allmänhet är stadgad.

8 §.

Bestämmelserna i denna lag äge tillämpning jämväl i afseende å innehafvare af hemman under stadgad åborätt och från sådana hemman afsöndrade lägenheter.

9 §.

Hvad här förut stadgas angående afgäld för lägenhet, som blifvit afsöndrad från hemman, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om afgäld för lägenhet, som afsöndrats från lägenhet; dock att, där afsöndring skett från afsöndrad lägenhet, aflösning af sådan afgäld ej må äga rum med mindre stamlägenheten åliggande afgäld blifvit aflöst.

I statsråd den 16 november 1906 anförde chefen för justitiedepartementet efter gemensam beredning med chefen för jordbruksdepartementet:

»De afgälder, hvilka enligt äldre författningar skolat åsättas afsöndrade lägenheter, hafva varit afsedda att motsvara den del af stamhemmanens allmänna utskylder, som belöpt å lägenheterna. Sedan emellertid de allmänna utskylder, som förr hvilat omedelbart å hemmanen, till största delen antingen afskrifvits eller i följd af ändrad lagstiftning kommit att utgöras efter sådan grund, att de afsöndrade lägenheterna däri deltaga, har genom lag den 25 maj 1905 stadgats, att från lägenhet, som för alltid från hemman afsöndrats, afgäld i allmänhet ej skall utgå efter den 31 december 1906. Därvid har dock medgifvits, att, om vid lägenhetens upplåtande förbehåll gjorts om högre afgäld än som, vid jämförelse af ägornas storlek och beskaffenhet, kunde anses hafva motsvarat hvad af stamhemmanets allmänna utskylder å lägenheten belöpte, den öfverskjutande delen af afgälden finge, sedan hemmanets ägare därom gjort ansökan hos Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande, fastställas att fortfarande af lägenheten utgå. Ansökan om dylik fastställelse skall dock ske före den 1 januari 1917, vid äfventyr att hemmansägaren förlorar sin rätt; och skall den nya afgälden fastställas att utgå från och med den 1 januari 1907.

Sedan Eders Kungl. Maj:t till Riksdagen aflåtit proposition med förslag till nämnda lag, väcktes genom enskild motion fråga, huruvida ej möjlighet borde beredas ägare af afsöndrad lägenhet att mot erläggande af viss summa få lägenheten befriad äfven från sådan afgäld, som enligt den föreslagna lagen blefve fastställd att fortfarande utgå. I skrifvelse den 8 april 1905, hvori Riksdagen meddelade Eders Kungl. Maj:t sitt beslut att bifalla Eders Kungl. Maj:ts proposition, anhöll Riksdagen tillika, i anledning af berörda motion, att Eders Kungl. Maj:t tacktes låta utreda, under hvilka villkor innehafvare af afsöndrad lägenhet kunde berättigas att lösa sig från sådan del af afgäld, som förklarats öfverskjuta å afsöndringen belöpande andel i stamhemmanets utskylder, samt låta utarbета och för Riksdagen framlägga det lagförslag, hvartill berörda utredning kunde gifva anledning.

Öfver Riksdagens nyssnämnda skrifvelse, såvidt angår frågan om aflösning af afgäld, har, jämlikt remiss den 25 maj 1905, kammarkollegium, efter Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvandes i länen hörande, afgifvit underdånigt utlåtande.»

Sedan föredragande departementschefen redogjort för innehållet i de inkomna yttrandena, anförde departementschefen vidare:

»Såsom redan antydts, hafva de i äldre författningar förekommande bestämmelser om afgäld från afsöndrad lägenhet tillkommit med hänsyn därtill, att ett hemman, äfven sedan en del af dess område därifrån afskilts, fortfarande svarar för hela beloppet af de allmänna utskylder, som skola för hemmanet utgöras. Statens intresse med afseende å utskyldernas behöriga gäldande har ansetts fordra, att en afgäld, svarande mot den på lägenheten belöpande andel i utskylderna, blefve fastställd att till hemmanet utgå. Då det emellertid inträffat, att afgälden fastställts till högre belopp än syftet med densamma kräfft, har detta berott därpå, att frågan om afgälden likasom frågan om andra villkor för upplåtelsen varit föremål för det därom ingångna aftalet och att därvid det högre beloppet bestämts. Hvad af detta belopp ej motsvarade lägenhetens andel i hemmanets utskylder utgör således i själfva verket en del af vederlaget för upplåtelsen och är närmast att hänföra till ogulden köpeskillning. Med hänsyn härtill och då det jämväl synes vara olämpligt, att en, om ock endast till formen, offentlig afgift utgöres till enskild man, anser jag, i likhet med samtliga myndigheter, som i ärendet yttrat sig, det vara önskvärdt, att ifrågasvarande afgälder kunde upphöra.

Beträffande de lagstiftningsåtgärder, som för sådant ändamål böra vidtagas, lär man, om syftet skall i någon betydligare grad förverkligas, ej kunna inskränka sig till att meddela bestämmelser, hvarigenom giltighet för framtiden beredes åt öfverenskommelse, som mellan vederbörande jordägare kan blifva träffad om afgäldsskyldighetens upphörande, utan torde det blifva nödigt tillerkänna lägenhetens ägare rätt att äfven mot bestridande af stamhemmanets ägare få afgälden aflöst. Härvid kan väl någon betänklighet möta därutinnan, att genom den ifrågasatta lagstiftningen ingrepp skulle ske i en på aftal mellan enskilda grundad rätt. Men då ett allmänt intresse kan sägas blifva genom aflösningen tillgodosedt och gifvetvis bör så anordnas, att stamhemmanets ägare erhåller fullt vederlag för den rättighet, som skulle frångå honom och hvilken således endast blefve realiserad i annan form än den aftalade, torde nämnda betänklighet ej böra tilläggas afgörande betydelse.

Däremot synes det icke kunna ifrågakomma att äfven åt stamhemmanets ägare inrymma rätt att påfordra aflösning af afgäld. Billig hänsyn till lägenhetsägarens i allmänhet svagare ekonomiska ställning kräfver nämligen, att det lämnas åt honom att bestämma, om och när aflösning af afgälden skall äga rum; och torde detta vara så mycket angelägnare som i vissa län lär ej sällan förekomma, att hela eller största delen af köpeskillingen för lägenheten bestämts att utgå i form af afgäld.

Såsom förutsättning för afgäldens aflösning bör uppställas, att afgälden blifvit fastställd enligt 1905 års lag. Att medgifva lägenhetsägaren att, innan så skett, få sin eventuella afgäldsskyldighet aflöst, torde med hänsyn till ovissheten, såväl huruvida stamhemmanets ägare kommer att söka fastställelse som ock beträffande skyldighetens omfattning, ej böra ifrågasättas. Däremot och då frågor om aflösning gifvetvis böra handläggas af samma myndigheter som frågor om afgälders fastställande, synes hinder icke möta att tillerkänna lägenhetens ägare rätt att, sedan hemmansägaren sökt fastställelse af afgäld enligt 1905 års lag, redan i förklaring öfver denna ansökan begära aflösning af den afgäld, som kan blifva fastställd. Begagnar sig lägenhetsägaren af en dylik rätt, vinnes den fördel, att frågorna om afgäldens fastställande och om dess aflösning blifva behandlade i ett sammanhang.

Hafva stamhemmanets och lägenhetens ägare träffat aftal om villkoren för aflösningen, synes ett sådant aftal böra tillerkännas giltighet. Gifvet är dock, att detta, med afseende särskildt å afgäldernas publika natur, icke kan, hvad angår senare ägare af vare sig stamhemmanet eller lägenheten, göras gällande i annan mån än såvidt den nya ägaren är med sin företrädare lika förbunden. Om sålunda, efter träffad öfverenskommelse, stamhemmanet öfvergår till ny ägare, innan lägenhetsägaren med åberopande af öfverenskommelsen gjort ansökan om aflösning, varder öfverenskommelsens tillämplighet beroende på den ställning, nye ägaren intager till densamma. Att aftalsfrihet i berörda hänseende medgifves, synes mig önskligt särskildt ur den synpunkt, att hemmanets och lägenhetens ägare ofta torde stå i sådant förhållande till hvarandra, att frivillig uppgörelse framstår såsom den naturligaste formen för aflösningens åstadkommande.

Föreligger ej aftal om aflösningsvillkoren, torde ersättningen för afgäldsskyldighetens upphörande böra utgöras af ett penningbelopp, motsvarande den årliga afgälden, kapitaliserad efter viss räntefot. Beträffande denna räntefot lär af hvad förut anförts följa, att, i hemmansägarens intresse, den ej bör sättas högre än att det kapital, hemmansägaren bekommer, kan, utlånadt mot fullgod säkerhet, beräknas lämna en afkastning, som fullt motsvarar den bortfallna afgälden. Ur denna synpunkt har jag ansett en räntefot af fyra procent lämpligen kunna stadgas. Samma räntefot har lagts till grund såväl för inlösen af skattefrälseräntor m. m. enligt förordningen den 11 september 1885 som ock för aflösning af landskylden i Göteborgs och Bohus län enligt förordningen den 14 oktober 1898.

Då enligt 5 § i 1905 års lag afgälden kan vara fastställd i annat än penningar, erfordras föreskrift, huru dess förvandling till penningar skall ske. Härvid torde man i främsta rummet hafva att följa den beräkningsgrund, som i enlighet med parternas öfverenskommelse blifvit angifven i beslutet om fastställelsen eller sedermera kan hafva aftalats. Har någon öfverenskommelse ej träffats, lär förvandlingen böra ske enligt länets markegångstaxor, därest afgälden är bestämd i persedel, hvarå pris där finnes utsatt; och torde härvid det senast fastställda medelmarkegångspriset böra tillämpas och, ifall sådant pris ej är för persedeln angifvet, medeltalet af markegångsprisen enligt litt. A i markegångstaxorna för de sista tio åren. Kan beräkningen ej verkställas efter någon af nu berörda grunder, lär åt Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande böra öfverlämnas att bestämma skälig beräkningsgrund. Att, såsom några myndigheter satt i fråga, i sistnämnda fall uppdraga värderingen åt gode män synes vålla onödig omgång och kostnad.

Förfarandet i aflösningsärendet bör naturligen inledas därigenom, att lägenhetsägaren ingifver ansökan till Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande, vid hvilken ansökan böra fogas de aftal, som kunna angå aflösningen. Ansökningen bör kommuniceras stamhemmanets ägare, hvilket är af vikt särskildt då hemmanet, sedan öfverenskommelse om aflösning träffats, öfvergått till ny ägare. Då beslut i ärendet skall meddelas, har Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande först att pröfva, huruvida rätt till aflösning föreligger. Finnes detta vara fallet, skall den ersättning bestämmas, som lägenhetens ägare enligt aftal eller i lagen gifna regler är skyldig utgifva. Slutligen har Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande, innan förklarande meddelas om afgäldsskyldighetens upphörande, att tillse, det ersättningen guldits. Det kunde visserligen synas, som om lägenhetsägaren saknade anledning att utgifva någon ersättning förr än han genom Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvandes beslut erhållit besked om sin rätt till aflösning och villkoren därför. Men då i många fall såväl rätten till aflösning är klar som ock intet tvifvel kan råda om hvilken ersättning skall utgå, torde lägenhetens ägare ofta finna lämpligt att utgifva ersättningen så tidigt, att kvitto kan af honom fogas vid ansökningen om aflösning eller därefter ingifvas till Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande innan dess beslut meddelas. Har lägenhetsägaren så förfarit, lär förordnande kunna omedelbart gifvas, att i jordeboken skall antecknas, det afgäldsskyldigheten upphört. Är däremot kvitto ej företedt, torde Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande böra i sitt beslut fastställa, hvilken ersättning skall utgå, och bestämma viss tid, inom hvilken lägenhetsägaren har att fullgöra sin skyldighet, vid äfventyr att beslutet skall anses förfallet.

Nämnda tid lärer böra utmätas med hänsyn till den tidpunkt, då Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvandes beslut, hvilket naturligen bör få öfverklagas i den ordning som för ekonomimål i allmänhet är stadgad, med säkerhet kan antagas vinna laga kraft, och så att lägenhetens ägare, sedan laga kraft åkommit beslutet, må kunna utan svårighet medhinna att fullgöra hvad honom åligger. Med afseende härå och då besvärstiden skall räknas från det vederbörande erhållit del af beslutet, torde föreskrift erfordras därom, att detsamma skall genom Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvandes försorg delgifvas äfven hemmanets ägare, hvilken delgifning naturligen bör ske utan kostnad för lägenhetsägaren. Hvad beträffar sättet för ersättningens utgifvande synes dess utlämnande direkt till hemmansägaren merendels vara den för båda parterna lämpligaste anordningen. Men då oviss-
het stundom kan råda om hvem stamhemmanet rätteligen tillhör och äfven annat hinder kan möta för ersättningens utgifvande till hemmansägaren, anser jag lägenhetsägaren böra berättigas att, då ersättningen skall utgå i penningar, nedsätta lösesumman hos Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande, som sedermera skulle hafva att utbetala beloppet till vederbörande hemmansägare. Där nedsättning icke skett, bör gifvetvis lägenhetens ägare inom den stadgade tiden ej blott fullgöra sin prestation utan äfven till Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande inkomma med bevis därom. Sedan lägenhetsägaren i den ena eller andra formen uppfyllt hvad genom Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvandes beslut honom förelagts och beslutet vunnit laga kraft, kan Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande förordna om sådan anteckning i jordeboken, som förut omförmäls. Om för utbetalande af nedsatt lösesumma skulle möta hinder af redan antydd art, synes, för undvikande, såvidt möjligt, af ränteförlust, beloppet böra för-räntas genom insättning i bank, därest sådan åtgärd af någon rättsägande påyrkas.

Hvad angår den tid, från hvilken frihet från vidare skyldighet att utgöra afgäld skall räknas, torde lämpligen kunna bestämmas, att, då ersättningen utgifvits till hemmanets ägare, den afgäld, som belöper på tiden innan så skett, ej innefattas i aflösningen, samt att, där lösesumma nedsatts, aflösningen ej omfattar afgäld för tiden före den af Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande utsatta dag, då nedsättning senast kunnat ske. Jämväl i förevarande afseende kan naturligen aftal mellan vederbörande ingås med verkan, som förut antydts; och lärer med afseende å hvad nyss sagts, böra föreskrifvas, att nedsatt lösesumma ej må till hemmanets ägare utbetalas förr än efter berörda, af Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande bestämda dag.

Har lägenhet blifvit frigjord från afgäldsskyldighet och stamhemmannets rätt till afgälden sålunda upphört, torde, med hänsyn till afgäldens i viss mån offentliga karaktär, den inträffade förändringen vara af sådan vikt, att den på något sätt bör bringas till allmän kännedom. Detta synes lämpligen kunna ske i den form, som stadgats för publicerande af beviljade lagfarter, eller genom meddelande i länskungörelserna.

Den ifrågasatta lagen torde böra blifva tillämplig på alla afgälder, som fastställts jämlikt 1905 års lag. Den skulle alltså afse afgälder för lägenheter, hvilka afsöndrats: från hemman under enskild äganderätt, från hemman, som vid tiden för upplåtelsen innehades under stadgad åborätt, från lägenhet, som ej tillkommit genom afsöndring och innehades under enskild äganderätt eller stadgad åborätt, samt slutligen från afsöndrad lägenhet. För sistnämnda fall synes dock böra stadgas det villkor, att afgäld, som kan åligga stamlägenheten i förhållande till dess stamfastighet, skall vara aflöst innan aflösning af den senaste afsöndringens afgäld må äga rum.»

I enlighet med sålunda angifna grunder har förslag till lag i ämnet utarbetats och därefter undergått grundlagsenlig granskning i högsta domstolen samt med föranledande af några smärre därvid framställda anmärkningar i redaktionellt afseende jämkats.

Emot det framlagda lagförslaget har utskottet icke funnit något att erinra. Utskottet hemställer alltså,

att Riksdagen måtte antaga det i propositionen innefattade lagförslag.

Stockholm den 26 februari 1907.

På lagutskottets vägnar:

C. A. SJÖCRONA.

Reservation:

af herr *Zetterstrand*, med hvilken herrar *C. P. Jansson* i Edsbäcken, *Widén*, *Lindhagen*, *Akerlund*, *B. P. Ersson*, *Nordin* och *Forsberg* instämt:

»I § 1 af föreliggande lagförslag har ersättningen för afgäldsskyldighetens upphörande föreslagits till ett belopp, motsvarande den årliga afgälden, kapitaliserad efter en räntefot af fyra procent. Häraf skulle följa, att exempelvis för aflösande af en afgäld utaf 10 kronor skulle erfordras ett belopp af 250 kronor. Det vill dock synas, som om hemmansägarens intressen blefve skäligen tillgodosedda, därest ersättningen beräknades efter en räntefot af 5 %, allra helst som det väl i regeln för honom borde betraktas såsom en fördel att på en gång erhålla ett tämligen afsevärdt kapitalbelopp och undgå besväret med de årliga uppbörderna. Betraktar man åter saken ur lägenhetsägarnes synpunkt, kan man befara, att de skola finna ersättningsbeloppet för högt beräknadt, hvaraf till äfventyrs kan följa, att en mängd af dem icke skola finna med sin fördel förenligt att aflösa afgälden, vid hvilket förhållande denna lag kan blifva tämligen resultatlös. Till förebyggande af denna eventualitet får jag af ofvan anförda billighetsskäl och i det allmännas intresse hemställa:

att Riksdagen, med godkännande i öfrigt af lagförslaget, måtte besluta, att de i § 1 förekommande orden '*tjugufem* gånger afgälden för ett år' utbytas mot orden '*tjugu* gånger afgälden för ett år'»