

Nr 12.

Ankom till Riksdagens kansli den 14 februari 1912 kl. 1 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckta motioner om skrifvelse till Kungl. Maj:t angående afsöndring af lägenheter från prästerskapets löneboställen under löpande arrendetid.

Lagutskottet har till behandling i ett sammanhang förehaft två till utskottet hänvisade, lika lydande motioner, dels nr 2 inom Första kammaren af herr *Karl Johan Ekman* och dels nr 29 inom Andra kammaren af herr *Rydin*, däri hemställts, att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t täcktes taga under öfvervägande, huruvida icke de hinder, som för närvarande möta mot att under löpande arrendetid från prästerskapets löneboställen afsöndra lägenheter, skulle kunna undanröjas, samt att de förslag, som af utredningen framgå, måtte föreläggas Riksdagen.

Till stöd för denna sin hemställan hafva motionärerna anført:

»I ecklesiastik boställsordning den 9 december 1910 § 62 stadgas: 'Är prästgård med hänsyn till boställshafvarens tjänsteverksamhet olämpligt belägen, eller kan eljest på grund af särskilda omständigheter boställe eller del däraf ej för sitt ändamål bibehållas utan synnerlig olägenhet eller mot skälig afgift utarrenderas, må boställe eller del, hvarom nu är sagdt, efter Konungens bepröfvande utbytas mot annan fastighet eller ock försäljas. *Lag samma vare, där löneboställe eller del däraf till följd af belägenhet i eller invid stad eller stadsliknande samhälle kan med synnerlig fördel styckas till tomter.*'

Bihang till Riksdagens protokoll 1912. 9 saml. 9 häft. (Nr 12.)

Enligt samma boställsordning § 19 skola alla ecklesiastika lönebo-ställen upplåtas på arrende i enlighet med särskilda föreskrifter, som meddelas af Konungen. Dessa särskilda föreskrifter äro meddelade i kungl. förordningen angående utarrendering af prästerskapets lönebo-ställen den 15 sept. 1911, som i § 3 innehåller, att dessa boställen, då de afse jordbruk, i regeln skola upplåtas på tjuguårsarrenden.

Som bekant, äro många af de ecklesiastika jordbruksboställena belägna 'i eller invid stad eller stadsliknande samhällen'; och det är intet tvivel om, att det i en mängd fall skulle vara synnerligen fördelaktigt, om dessa boställen kunde styckas till tomter. Därigenom skulle vinnas, dels i många församlingar betydligt ökade tillgångar till bestridande af prästerskapets aflöning, dels i städer eller samhällen, där boställenas belägenhet försvårar genomförandet af en tillfredsställande plan för stadens eller samhällets bebyggande, ökade möjligheter i sådant hänseende, dels ock väsentligen ökade tillfällen till beredande af egna hem och bostadslägenheter med alla de fördelar för såväl lägenhetshafvarne själfva som respektive samhällen, hvilka däraf följa.

Det torde sålunda kunna med visshet antagas, att med tillämpning af den nya lagstiftningen angående reglering af prästerskapets aflöningsförmåner, församlingarna flestades skola komma att söka Kungl. Maj:ts tillstånd till försäljning af ecklesiastika boställen i ändamål att dessa skola styckas till tomter.

Dylik styckning kan emellertid, under nuvarande lagstiftning, icke företagas annat än vid öfvergången från en arrendeperiod till en annan, alltså beträffande hvarje särskildt boställe endast hvar 20:de år. Men icke nog härmed. Därest icke tomterna, sedan tillstånd till styckningen medgifvits, blifva sålda alla på en gång, utan försäljningen skall ske efter hand som samhället utvecklas och spekulanter erbjuda sig, hvilket försäringssätt väl torde blifva det i allmänhet förekommande, möta de största svårigheter att få de ännu osålda delarna ordentligt brukade.

För afhjälpan af dessa svårigheter föreslogs vid utarbetandet af den ofvan nämnda förordningen om utarrendering af prästerskapets lönebo-ställen, att däri skulle intagas en bestämmelse af följande lydelse: 'I arrendekontraktet skall, där så anses erforderligt, intagas förbehåll därom, att därest bostället eller del däraf med Kungl. Maj:ts tillstånd kommer att styckas till tomter, arrendatorn skall vara pliktig att mot godtgörelse enligt i kontraktet angifna grunder afstå den mark, som sålunda kan komma att upplåtas från bostället.'

Denna bestämmelse blef emellertid vid förordningens slutliga redigering utesluten, enär den ansågs stridande mot 2 kap. 3 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom den 14 juni 1907, hvilken innehåller förbud för den, som till annan upplåter jord på arrende, att annat än i vissa undantagsfall, till hvilka det nu ifrågavarande dock icke är att räkna, förbehålla sig eller annan ägare af fastigheten rätt att frånträda aftalet före arrendetidens slut. Af lagberedningens motivering till detta stadgande framgår, att man därmed närmast afsett att skydda en arrendator mot förbehåll om rätt till godtycklig uppsägning från jordägarens sida utan ersättningsskyldighet för denne; och det kan därför ifrågasättas, huruvida förbudet är tillämpligt, då, såsom här, uttryckligt aftal redan från början skulle ingås både om hvad som skall afstås och om full godtgörelse därför. Då emellertid den strängare tolkningen härutinnan ansetts vara den riktiga, återstår endast att söka på lagstiftningens väg få till stånd erforderlig jämkning af nyttjanderättslagens oförmälda stadgande eller ock tilläfväntys få annan utväg öppnad för frågans ordnande.

Samma fråga har redan förut beträffande kronans domäner varit föremål för Riksdagens behandling. Vid 1909 års riksdag väckte nämligen herr *Ernst Lindblad* i Första kammaren två motioner, nr 68 och 69, med förslag till ändrade bestämmelser rörande upplåtande af egnahemslägenheter från kronodomänerna i enahanda syfte, som nu afses. Han erinrade däri, att den vid Kungl. Maj:ts proposition till samma års riksdag nr 41 ang. grunder för åtgärder i syfte att åt mindre bemedlade och obemedlade bereda tillfälle att förvärfva egnahemslägenheter från vissa kronoegendomar fogade utredningen visade, att ett nära nog enstämmigt uttalande från de hörda myndigheterna gjorts därom, att man *under arrendetiden* borde kunna afsända lägenheter, så snart nämligen allvarliga spekulanter framträdde. Att såsom nu blott hvart 20:de år kunna göra försäljningen från domänerna vore olämpligt; man borde kunna passa verkliga tillfällen närhelst de komma. En bättre skötsel under tiden skulle helt visst därigenom komma äfven de föreslagna salulotterna till del. Och arrendatorns berättigade intressen kunde väl tillvaratagas genom stadgande om *minskadt arrende* och *skadestånd*. Motionären åberopade vidare, att äfven statsrådet och chefen för jordbruksdepartementet yttrat sig i samma riktning, i det att han å sid. 48 och 49 i berörda kungl. proposition uttalat: 'Härvid framställer sig först frågan, om ej den nuvarande ordningen för upplåtelseorna bör ändras så

till vida, att underhandsupplåtelse blir det sätt, som så godt som utslutande kommer till användning. Jag delar i detta hänseende till alla delar deras mening, som anse, att uti den nuvarande ordningen, enligt hvilken anbud med all makt skall sökas framkalladt, så snart beslut om upplåtelsen fattats, ligger ett af de största felet hos det nuvarande systemet. Det synes mig ock, som om det skulle varit den lyckligaste lösningen, om, på sätt domänstyrelsen uttalat, det kunde i arrendekontrakten om kronans jordbruksdomäner intagas förbehåll om skyldighet för arrendator att, om visst område af arrenderad egendom under arrendetiden kunde finna användning för ändamål, hvarom nu är fråga, afstå området mot skälig nedsättning i arrendet.'

Sammansatta stats- och lagutskottet hemställde i utlåtande nr 5, att Riksdagen i anledning af herr Lindblads ifrågavarande motioner måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t taga under öfvervägande, huruvida icke till främjande af egnahemsrörelsen de hinder, som för närvarande mötte mot att under löpande arrendetid från kronoegendomar afsända lägenheter, skulle kunna undanröjas, samt att de förslag, som af utredningen framginge, måtte föreläggas Riksdagen. Utskottets hemställan bifölls i Andra kammaren utan debatt eller votering och i Första kammaren efter en kortare debatt med 73 röster mot 46. I Riksdagens skrifvelse i ämnet nr 120 den 11 maj 1909 motiveras beslutet på följande sätt: 'Vid behandlingen af detta ärende har inom Riksdagen framhållits, hurusom det skulle vara synnerligen önskvärdt, om underhandsupplåtelser af lägenheter från utarrenderade kronohemman kunde i ännu större omfattning, än nu är fallet, komma till stånd, samt att detta mål skulle i viss mån främjas, om i arrendekontrakten den bestämmelse kunde intagas, att arrendatorn skulle vara skyldig att under arrendetiden mot skälig nedsättning i arrendeafgiften samt skadestånd till egnahemslägenheter afstå vissa, särskildt i utkanten af den arrenderade fastigheten belägna områden. De bestämmelser af tvingande natur, som nu förekomma i 2 kap. 3 § af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, måste emellertid för möjliggörande af dylika kontraktsbestämmelser modifieras beträffande kronojord och torde också kunna affattas i sådan form, att de ej medföra olägenheter för arrendatorerna.'

Hvad Riksdagen sålunda anført i fråga om kronans utarrenderade jordbruksdomäner gäller i lika mån om utarrenderade eeklesia-stika jordbruksboställen. Det torde dessutom få anses som en ofrån-

komlig konsekvens af det ofvan anförda nya stadgandet i 62 § i ecklesiastik boställsordning, att, då därstädes medgifves boställes styckning till tomter för egna hem eller bostadslägenheter, också tillses, att åtgärderna därför må kunna vidtagas i sådan ordning, att därmed åsyftade fördelar i största omfattning vinnas.»

Enligt de i kungl. kungörelsen den 10 november 1882 stadgade grunderna för förvaltningen af kronans jordbruksdomäner var arrendator förbunden att mot minskning i arrendeafgiften afstå arrenderad kronoegendom tillhörig mark, om sådant för allmännyttigt ändamål fordrades å kronans vägnar. I de ändrade grunder för jordbruksdomänernas förvaltning, som stadgats genom kungörelsen den 4 juni 1908, har emellertid nämnda bestämmelse uteslutits såsom stridande mot det i 2 kap. 3 § af 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom meddelade stadgandet, att den, som till annan upplåter jord på arrende, ej må i vidare mån än i samma paragraf angifves förbehålla sig eller annan ägare af fastigheten rätt att frånträda aftalet före arrendetidens slut. Då det i berörda paragraf stadgade förbudet måste anses gälla äfven förbehåll om frånträdande af allenast en del af den utarrenderade fastigheten, var därmed den möjlighet, kronan förut ägt att jämväl under arrendetiden använda delar af en utarrenderad kronodomän för allmännyttiga ändamål, utesluten.

I kungl. proposition vid 1909 års riksdag (nr 120) föreslogs sådan ändring uti nyttjanderättslagens nyssberörda stadgande, att arrendator skulle vara skyldig att mot skäligen nedsättning i arrendet samt skadestånd afstå till fastigheten hörande område, där sådant af kronan påfordrades, antingen för allmänt ändamål, för hvars tillgodoseende enligt gällande författning enskild man, menighet eller inrättning kunde förpliktas afstå jord eller lägenhet, eller ock för undersökning eller tillgodogörande af mineralfyndighet.

Denna proposition vann icke Riksdagens bifall. Men med anledning af två inom Första kammaren väckta motioner (nr 68 och 69) med syfte, bland annat, att befordra upplåtelse af egnahems-lägenheter å kronans domäner, hemställde Riksdagen, i sammanhang med besvarandet af propositionen, att Kungl. Maj:t måtte taga under öfvervägande, huruvida icke till främjande af egnahemsrörelsen de hinder, som för närvarande mötte mot att under löpande arrendetid från kronoegendomar afsöndra lägenheter skulle kunna undanröjas, samt att de förslag, som af utredningen framginge, måtte föreläggas Riksdagen.

*Utskottets
yttrande.*

Då Riksdagens nämnda skrivelse den 17 december 1909 anmäldes i statsrådet, fann Kungl. Maj:t, sedan föredragande departementschefen erinrat, bland annat, att lösningen af det i skrivelsen berörda spörsmålet i viss mån finge anses beroende af resultatet utaf den för revision af expropriationslagstiftningen tillsatta kommitténs arbete, denna kommittés förslag böra afvaktas innan frågan upptoges till slutlig lösning.

I förevarande motioner har i fråga om prästerskapets utarrenderade löneboställen hemställts om utredning af liknande art, som Riksdagen i 1909 års skrivelse begärt beträffande kronans utarrenderade jordbruksdomäner.

På sätt motionärerna framhålla, skall jämlikt kungl. förordningen ang. utarrendering af prästerskapets löneboställen den 15 september 1911 dylikt boställe, om det är afsedt för jordbruk, i regel utarrenderas på tjugu år. Härigenom är det tillfälle till styckning af dylika boställen till egnahemslägenheter, som det af motionärerna anförda stadgandet i 1910 års boställsordning lämnar, inskränkt till tiden för öfvergången från en arrendeperiod till en annan. Visserligen kan, i händelse förhållanden, som finnas böra föranleda kortare arrendetid, antagas under de närmast följande åren inträda, utarrendering på kortare tid äga rum; och i de fall, då man med säkerhet kan förvänta att viss del af bostället inom den närmaste framtiden kan blifva behöfligt för bildande af egna hem, finnes sålunda möjlighet att vid arrendeupplåtelsen från arrendet undantaga nämnda del af bostället. Klart är dock, att denna utväg endast mera sällan skall stå till buds, samt att syftet ej heller kan på denna väg uppnås i tillräcklig omfattning.

Med den allenast hvar 20:de år återkommande möjligheten till styckning är därjämte den olägenheten förbunden, att de till styckning för egna hem från arrende undantagna områden antingen måste till hvarje pris öfverlåtas till skada för såväl egnahemsrörelsen som det allmänna eller ock, i den mån de icke försåts, till största delen förblifva obrukade. Till afvärjande af dessa olägenheter synes alltså en sådan ändring i lagstiftningen vara påkallad som i motionerna åsyftas.

Den inskränkning i aftalsfriheten, som i 2 kap. 3 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgats, har tillkommit i syfte att ej den i nämnda lag till arrendatorns tryggande lämnade föreskriften om utsättande af bestämd arrendetid skulle kunna göras illusorisk. Lagberedningen, som icke förbisåg de nackdelar, hvilka ifrågavarande stadgande kunde komma att medföra för ägaren af den utarrenderade jorden, an-

såg likväl arrendatorns tryggande vara en så viktig angelägenhet, att de olägenheter, som på grund af stadgandet kunde vållas jordägaren, icke finge tillmätas afgörande betydelse. Gifvet är på grund häraf att, därest med hänsyn till det behjärtansvärda syftemål, som den af motionärerna påkallade lagändringen afser att tjäna, en dylik ändring skall företagas, man måste förfara med all varsamhet med hänsyn till arrendatorernas rätt. Framför allt bör ett afstående af den arrenderade egendomen eller någon del däraf icke äga rum utan att, jämte skäligen nedsättning i arrendet därest någon del af egendomen afstås, full ersättning lämnas för skada, som arrendatorn genom afståendet lider.

Slutligen må anmärkas, att expropriationslagstiftningskommittén numera den 19 september 1910 afgifvit sitt betänkande, innefattande förslag till lag om expropriation m. m. I detta förslag har kommittén uppdragit gränserna för expropriationsrätten vidare än nu och föreslagit, att expropriation må kunna af Konungen medgifvas, då »fast egendom skall tagas i anspråk för allmänt gagn», hvarjämte expropriation skulle kunna komma till användning äfven i fråga om nyttjanderätt till fast egendom.

Då Kungl. Maj:t förklarar sig vilja, sedan denna kommittés förslag föreligger, till slutlig pröfning företaga det i Riksdagens ofvanberörda skrifvelse af den 11 maj 1909 omhandlade spörsmålet i afseende å kronans jordbruksdomäner, synes det utskottet lämpligt, att i samband härmed löses jämväl enahanda spörsmål med afseende på de i det allmännas ägo befintliga egendomar, som i motionerna afses.

Med stöd af hvad sålunda anförts, får utskottet hemställa,

att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t täcktes taga under öfvervägande, huruvida icke de hinder, som för närvarande möta mot att under löpande arrendetid från prästerskapets löneboställen afsöndra lägenheter, skulle kunna undanröjas, samt att de förslag, som af utredningen framgå, måtte föreläggas Riksdagen.

Stockholm den 9 februari 1912.

På lagutskottets vägnar:

JOHAN WIDÉN.

Reservation

beträffande motiveringen af herrar *Lindhagen* och *Sven Persson*, hvilka ansett, att i motiveringen bort inflyta någon erinran i nedannämnda afseende:

»Motionen afser att i ett visst fall underlätta allmän jords upplåtande till egnahemslägenheter och särskildt till bostadstomter i eller invid stad eller stadsliknande samhällen. Det förtjänar då att betonas, hurusom det är af vikt, att det allmänna icke försummar att vid främjandet af detta behjärtansvärda ändamål begagna sin nuvarande makt öfver marken för tryggande också af detta ändamåls bestånd. Hitintills har vid liknande förfoganden öfver allmän jord hvarje dylik omtanke försummats till skada ofta för samtid och efterkommande. Hvarje ny statsåtgärd för åstadkommande af nya tomtupplåtelser från allmän mark behöfver därför åtföljas af ett gif akt till vederbörande att icke bara slumpa bort marken utan också lägga sig vinn om någon omtanke för den goda sakens bestånd. För de fall, som motionen närmast syftar till, framställer sig då osökt såsom en betydelsefull angelägenhet, att den tillämnade lagändringen måtte där vinna tillämpning på det sättet, att ifrågasvarande mark varder upplåten med tomträtt, som af den nya lagstiftningen om nyttjanderätt instiftats för allmän jords användande till dylika ändamål.»