

Nr 316.

Godkänd av första kammaren den 3 juni 1925.

Godkänd av andra kammaren den 3 juni 1925.

Riksdagens skrivelse till Konungen i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område m. m. dels ock i anledning därav väckta motioner.

(Andra lagutskottets utlåtande nr 30.)

Till KONUNGEN.

Genom en den 6 mars 1925 dagtecknad proposition, nr 142, har Eders Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda utdrag av i statsrådet och lagrådet hållna protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

1) lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, och

2) lag om ändrad lydelse av 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

I samband med denna proposition har riksdagen till behandling förehaft fyra i anledning av densamma väckta motioner.

Med överlämnande av andra lagutskottets i ärendet avgivna, av riksdagen godkända utlåtande, nr 30, får riksdagen anmäla, att Eders Kungl. Maj:ts förslag icke kunnat i oförändrat skick av riksdagen antagas, men att riksdagen för sin del antagit följande lagar, nämligen

1:o) Lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.

Häri genom förordnas som följer:

1 §.

Den som med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål innehar annan tillhörig mark samt därå äger boningshus, som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj, vare berättigad att i den ordning denna lag stadgar tillösa sig marken under förutsättning:

dels att marken är upplåten för nyttjanderättshavarens livstid eller vid annan upplåtelse, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, mer än tio år i följd innehafts av annan än ägaren eller ock den tid, marken innehafts av annan än ägaren, tillsammans med den tid, som återstår enligt gällande avtal om nyttjanderätt till marken, uppgår till mer än tio år;

dels att nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus, som lämnade nöjaktig bostad åt honom och hans familj, fanns å marken uppfört den 1 januari 1919;

och dels att minst en fjärdedel av det värde, marken med därå befintliga byggnader äger, belöper på nyttjanderättshavarens byggnader.

Avlider nyttjanderättshavare utan att hava utövat honom enligt föregående stycke tillkommande lösningsrätt och skall enligt nyttjanderättsavtalet nyttjanderätten upphöra till följd av dödsfallet, äge dock efterlevande make, bröstarvinge eller adoptivbarn utöva lösningsrätten; och skall beträffande sådan efterlevande i tillämpliga delar gälla vad i denna lag sägs om nyttjanderättshavare, där ej annorlunda är särskilt stadgat.

Ändå att avtal om nyttjanderätt till marken icke visas föreligga, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning; och skall i sådant fall å innehavaren av marken tillämpas vad i denna lag sägs om nyttjanderättshavare.

Vid uppskattning av värde, som i första stycket sägs, skall ej medräknas värdet av förbättring, vilken marken vunnit genom arbete eller kostnad, som nyttjanderättshavaren eller föregående nyttjanderättshavare, vars rätt övergått å denne, nedlagt å marken utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt.

2 §.

Lösningsrätt äger ej rum, därest nyttjanderätten, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, är förverkad eller i fall, som i 1 § tredje stycket sägs, jordägaren, innan marken mer än tio år i följd innehafts av annan än ägaren, för innehavarens skiljande från marken vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd.

Ej heller äger lösningsrätt rum, därest avståndet av den till lösning ifrågasatta marken skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastighet eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet. Kan sådan olägenhet undvikas därigenom, att från lösning undantages viss del av marken, annan än den, varå

nyttjanderättshavarens boningshus är beläget, äge lösningsrätt rum till marken i övrigt. Vid bedömande, huruvida utövande av lösningsrätt skulle medföra olägenhet, som ovan sägs, må hänsyn icke tagas till anordning, som prövas hava vidtagits i syfte att förhindra utövande av lösningsrätt.

3 §.

Har i nyttjanderättsavtal stadgats, att nyttjanderättshavarens byggnader skola mot lösen tillfalla jordägaren, och framgår icke av avtalet, att lösenbeloppet skall understiga byggnadernas fulla värde, vare dylikt stadgande utan verkan, därest nyttjanderättshavaren vill utöva rätt att lösa marken.

Innefattar avtalet, att nyttjanderättshavarens byggnader skola tillfalla jordägaren antingen utan lösen eller ock mot lösen, som understiger byggnadernas fulla värde, vare det, därest nyttjanderättshavaren vill utöva lösningsrätt, utan annan verkan än att han är pliktig att till jordägaren utgiva, förutom lösen för marken, skälig gottgörelse för avståendet av den förmån, som enligt avtalet sålunda tillkommer jordägaren.

4 §.

Finnes å mark, som skall lösas, jordägaren tillhörig byggnad, vare nyttjanderättshavaren pliktig lösa jämväl sådan byggnad.

5 §.

Frågan om nyttjanderättshavarens lösningsrätt samt om den för marken med vad därtill hör utgående löseskilling, däri jämväl inbegripen den jordägaren enligt 3 § andra stycket och 4 § tillkommande ersättning, skall på ansökan av nyttjanderättshavaren avgöras vid lantmåteriförrättning i den ordning nedan stadgas; dock må fråga, huruvida nyttjanderätten förverkats, ej prövas i annan ordning än i 8 § första stycket omförmäles.

Ansökan om lantmåteriförrättning skall ingivas till Konungens befallningshavande senast den dag, då, fränsett vad i sista stycket av denna paragraf stadgas, nyttjanderättshavaren är skyldig avträda marken. Varder nyttjanderättshavaren under de sista etthundraåttio dagarna före sagda dag av jordägaren tillspord, huruvida han vill utöva lösningsrätt, vare dock, vid äventyr av lösningsrättens förlust, skyldig att inom nittio dagar efter det han tillspordes söka förrättning. Vad nu är stadgat utgör ej hinder för att i fall, som i 1 § andra stycket sägs, avliden nyttjanderättshavares efterlevande må göra ansökan om förrättning inom nittio dagar från dödsfallet.

Ansökan om förrättning skall vara åtföljd av gravationsbevis rörande fastigheten.

Har nyttjanderättshavare sökt förrättning, må han icke mot sitt bestridande förpliktas att från den mark, lösningsanspråket avser, avflytta tidigare än å den fardag, som infaller näst efter det lösningsfrågan blivit slutligen avgjord. Ej heller må i fall, som avses i 1 § andra stycket, förpliktande att avflytta meddelas inom den tid ansökan om förrättning enligt andra stycket här ovan

kan göras. Därest på grund av vad sålunda stadgats nyttjanderättshavaren sitter kvar utöver den dag, då nyttjanderätten upphör, njute jordägaren ersättning med belopp, som, i fall överenskommelse ej träffas, bestämmes vid förrättningen eller, därest så ej kan ske, av skiljemän i den ordning i 16 § finnes för där avsedda fall stadgad.

6 §.

Har ansökan ingivits, såsom i 5 § sägs, och är ej uppenbart, att lösningsrätt icke kan äga rum, förordne Konungens befallningshavande lantmätare att med biträde av gode män verkställa förrättning, som i nämnda paragraf avses. Hör mark, om vars inlösen är fråga, till stad eller eljest till samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, skall vad denna lag innehåller i avseende å lantmätare och förordnande för sådan gälla om den, som jämlikt lagen om fastighetsbildning i stad är på grund av tjänst eller förordnande behörig att förrätta avstyckningar i staden eller samhället.

Det åligger lantmätaren att till förrättningen kalla jordägaren och nyttjanderättshavaren genom särskilda kallelsebrev, som skola till dem med posten avsändas så tidigt, att kallelserna kunna komma dem till handa minst fjorton dagar före förrättningen, så ock att föranstalta därom, att kungörelse angående dag och ställe för förrättningen minst fjorton dagar förut uppläses i kyrkan för den församling, där fastigheten är belägen, och införes i tidning inom orten; skolande kungörelsen tillika innehålla, att de, vilkas rätt är beroende av förrättningen, äga att därvid tillstädeskomma och bevaka sin rätt.

Besväras fastigheten av sökt eller beviljad in-teckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån eller kan fastigheten enligt 11 kap. 2 § jordabalken i ägarens hand häfta för fordran eller annan rättighet, som nyss är sagd, skola innehavare av sådan fordran eller rättighet, om de äro kända och inom riket boende, underrättas om förrättningen genom särskilda kallelsebrev enligt vad om kallelsebrevs avsändande till jordägaren och nyttjanderättshavaren är stadgat.

7 §.

Konungens befallningshavande göre hos domaren på landet eller hos rätten i stad anmälan om förordnande av lantmätare. Förordnandet skall antecknas i in-teckningsprotokollet på landet å nästa rättegångsdag under lagtima ting och i stad å nästa rättegångsdag för in-teckningsärenden samt anmärkas i in-tecknings- eller fastighetsboken.

8 §.

Vill jordägaren under åberopande av förhållande, som i 2 § första stycket sägs, bestrida nyttjanderättshavarens lösningsanspråk, åligger det honom att vid första sammanträdet under förrättningen antingen med lagakraftägande utslag visa, att nyttjanderätten är förverkad eller att nyttjanderätt ansetts icke förefinnas, eller ock styrka, att talan därom är anhängig; och skall i

sistnämnda fall förrättningen vila i avbidan på lagakraftgående utslag. Säger han, att han ej kunnat till den tid skaffa bevis, att talan är anhängig, eller att stämning, som given är, ännu ej hunnit delgivas, förelägge förrättningsmännen honom viss skäligen tid att fullgöra vad i första punkten sägs; och vile emellertid förrättningen.

Jordägaren och nyttjanderättshavaren äga överenskomma om jämkning av gränserna för det område, som skall lösas.

Förrättningsmännen skola tillse, att området, såvitt möjligt, varder sålunda bestämt, att hinder för meddelande av fastställelse å förrättningen ej möter; och äga förrättningsmännen förordna om sådan jämkning av områdets gränser, som härav kan föranledas.

Vid bestämmandet av löseskillingen skall avdrag göras för värdet av förbättring, som i 1 § sista stycket sägs. Nyttjanderättshavaren skall tillgodoräknas värdet av dylik förbättring å sådan del av det innehavda området, som icke löses, i den mån förbättringen ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet.

Det åligger lantmätaren att avfatta det område, som skall lösas, å karta, upptagande jämte sagda område sådana fasta punkter och mätningssuppgifter, att områdets läge är fullt bestämt, ävensom att upprätta noggrann beskrivning över områdets storlek, läge och gränser; skolande berörda beskrivning intagas i förrättningsprotokollet. Därest karta, som nu sagts, finnes tillgänglig, vare upprättande av särskild karta vid förrättningen ej erforderligt.

9 §.

Stanna lantmätaren och gode männen i olika meningar, gälle vad de flesta säga.

Har var sin mening, gälle, om de kunna jämkas till varandra, den mening, som efter jämkning finnes hava erhållit de flesta rösterna, men i annat fall vad lantmätaren säger.

10 §.

Förrättningen skall avslutas med tillkännagivande, vad rättsägare, som är missnöjd med förrättningen, har att enligt 11 § fullgöra för att fullfölja talan mot förrättningen ävensom vad *nyttjanderättshavaren enligt 12 eller 16 § har att iakttaga*. Avskrift av det vid förrättningen förda protokollet skall vid förrättningens avslutande eller ock å därvid bestämd dag inom trettio dagar efter förrättningen överlämnas till någon i orten boende person, som av rättsägarna utses att den mottaga; skolande avskriften vara hos honom tillgänglig för envar, som åstundar att den granska eller avskriva.

11 §.

Är rättsägare missnöjd med förrättningen, äge däremot fullfölja talan hos ägodelningsrätten genom besvär, som skola till ägodelningsrätten eller dess ordförande ingivas inom sextio dagar från det förrättningen förklarats avslutad enligt vad i 10 § sägs.

Har jordägaren icke vid förrättningen påkallat prövning av förhållande,

som i 2 § andra stycket sägs, må detsamma ej vidare åberopas till bestridande av nyttjanderättshavarens anspråk.

12 §.

Har nyttjanderättshavaren förklarats berättigad till inlösen, åligger honom vid lösningsrättens förlust att inom nittio dagar efter det beslutet vunnit laga kraft hos Konungens befallningshavande nedsätta den bestämda löseskillingen. Konungens befallningshavande äge dock, när skäl därtill äro, medgiva anstånd av högst nittio dagar med nedsättningen.

Vid nedsättningen ingive nyttjanderättshavaren gravationsbevis rörande fastigheten, beslutet i ärendet samt bevis, att och när det vunnit laga kraft, ävensom karta över området, vid äventyr att det felande varder på nyttjanderättshavarens bekostnad anskaffat av myndighet, som enligt 18 § har att pröva för rättningen.

Löseskillingen skall av Konungens befallningshavande ofördröjligen insättas i bankinrättning för att där innestå mot ränta.

13 §.

Finnes område, som skall lösas, ej utgöra särskild fastighet, skall i den ordning i 18 § sägs prövning äga rum, huruvida fastställelse å områdets avskiljande må meddelas.

Ej vare den omständigheten hinder för fastställelse, att fastighet, vari området ingår, innehaves såsom fideikommiss.

Då beslut, varigenom fastställelse meddelats eller funnits ej erforderlig, vunnit laga kraft, vare områdets inlösen fullbordad och upphøre nyttjanderättsavtal, som legat till grund för lösningsrätten.

Inlöst område skall övergå till nye ägaren fritt från rätt till avkomst eller annan förmån, varom i 6 § sista stycket sägs. Angående inlöst områdes befriande från in-tecknad gäld är särskilt stadgat.

14 §.

Sedan beslut, som i 13 § avses, vunnit laga kraft, utbetale Konungens befallningshavande löseskillingen jämte därå upplupen ränta till den, som därtill är berättigad.

Häftar fastigheten för fordran eller annan rättighet enligt vad i 6 § sista stycket sägs, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillig för utmättningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan; skolande kallelse till sammanträdet genom Konungens befallningshavandes försorg minst fjorton dagar förut med posten sändas till jordägaren och kända innehavare av fordran eller annan rättighet, som nu är sagd, samt, om innehavare är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

Innehaves fastigheten såsom fideikommiss, hälle Konungens befallningshavande den innehavaren tillkommande ersättning inne, till dess förordnande meddelats, huru därmed skall förfaras.

Utfaller vid fördelning, som nyss är sagd, likvid å intecknings huvudstol, åligger Konungens befallningshavande att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan hos domaren på landet eller hos rätten i stad samt tillika insända fördelningslängden.

15 §.

Kostnad för förrättning, som i 5 § avses, för fastställandet av inlöst områdes avskiljande och för löseskillingens fördelning skall gäldas av nyttjanderätts-havaren.

16 §.

Har jordägaren, under åberopande av förhållande, som i 2 § andra stycket sägs, bestritt nyttjanderättshavarens anspråk att lösa marken, och kommer på grund därav lösningsrätt ej att äga rum, vare jordägaren pliktig att vid nyttjanderättens upphörande övertaga nyttjanderättshavarens byggnader och för dem, därest av nyttjanderättsavtalet annat icke framgår, utgiva full lösen, ävensom ersätta honom värdet av förbättring, som i 1 § sista stycket sägs, i den mån denna ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet.

Vill nyttjanderättshavare påkalla tillämpning av vad sålunda stadgats, tillställe jordägaren bevisligen underrättelse därom inom trettio dagar från den dag, då skyldighet att avträda marken för honom inträtt. Kan överenskom-melse ej träffas om vad i löseskillning eller såsom ersättning för markförbättring skall utgå, skall frågan därom avgöras av tre ojäviga skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedde tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedde ej förena sig om valet av den tredje, äger domaren i den ort eller rättens ordförande i den stad, där fastigheten är belägen, förordna om valet. Den, som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äger draga tvisten under rättens prövning, såframt han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut tillställdes honom; och skall i beslutet lämnas tydlig hänvisning om vad den missnöjde har att iakttaga för tvistens dragande under rättens prövning.

17 §.

Är nyttjanderättshavares rätt att bortföra honom tillhörig byggnad eller annat, som han påkostat, enligt avtal eller bestämmelse i lag begränsad till viss tid efter nyttjanderättens upphörande, och har på grund av stadgande i 5 § sista stycket skyldighet att avträda marken ännu ej inträtt vid den tid, då nyttjanderätten upphör, skall, där inlösen ej kommer till stånd, tiden för bortförandet räknas från den dag, då marken skall avträdas.

18 §.

I fråga om förrättning, varom i 5 § förmäles, skola bestämmelserna i 2 och 3 kap. skiftesstadgan, i vad de avse annan lantmåteriförrättning än laga skifte, i tillämpliga delar lända till efterrättelse.

Fullföljes talan mot förrättningen, skall i fråga om rättegången vid ägodelningsrätten samt besvär över ägodelningsrättens beslut gälla vad angående klagan över avslutat laga skifte är stadgat.

Den i 13 § omförmälda prövning, huruvida fastställelse å områdets avskiljande erfordras samt må meddelas, ankommer å landet på Konungens befallningshavande, i Stockholm på överståthållarämbetet och i annan stad på magistraten.

Tillkommer enligt vad nu sagts prövningen magistrat, åligger det Konungens befallningshavande att, då löseskillingen blivit nedsatt, underrätta magistraten samt tillika överlämna de i ärendet ingivna handlingar, varom i 12 § förmäles.

Är fråga om område i stad eller annat samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, skall fastställelse meddelas, därest områdets avskiljande överensstämmer med vad i 5 kap. 6 och 8 §§ i lagen om fastighetsbildning i stad är stadgat. Meddelas fastställelse, skall, såvitt framställning därom gjorts, det avstyckade området åsättas särskilt namn.

Är fråga om annat område än i föregående stycke sägs, skall, utan hinder därav att avhandling rörande områdets överlåtande icke upprättats eller ingivits, fastställelse meddelas, därest områdets avskiljande överensstämmer med vad om jordavsöndring är stadgat. Vid ärendets prövning skall så förfaras, som vore området av jordägaren avsöndrat och, därest till områdets avsöndrande särskilt tillstånd erfordras, sådant vore sökt.

Om beslut, varigenom fastställelse meddelats eller funnits ej erforderlig, skall anmälan av den myndighet, som meddelat beslutet, ofördröjligen göras till domaren på landet eller till rätten i stad ävensom, där beslutet meddelats av magistrat, till Konungens befallningshavande.

19 §.

Vad i denna lag stadgas äge ej tillämpning beträffande mark, som tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle eller som ingår i fastställd stadsplan.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1925, vilken dag lagen den 26 mars 1920 (nr 132) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område med däri sedermera vidtagen ändring skall upphöra att gälla; dock skall ärende angående lösningsrätt, i vilket sådant tillkännagivande, varom i 6 § sistnämnda lag sägs, ägt rum före den 1 september 1925, handläggas och prövas enligt äldre lag. Har frist för sådant tillkännagivande, som nu sagts, före sistnämnda dag begynt att löpa men ej gått till ända, må tillkännagivande även efter sagda dag äga rum enligt de i äldre lag givna regler och med där stadgad verkan.

Vad i 2 kap. 2 § andra stycket i lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom och 4 § i lagen den 25 juni 1909 (nr 57 s. 2) om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarne stadgas angående förlängning av arrendeavtal skall ej tillämpas, då på grund av stadgande i 5 § sista stycket denna lag nyttjanderättshavare efter upplåtelsetidens utgång kvarsttit å område, varom i denna lag förmäles.

2:o) **Lag om ändrad lydelse av 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.**

Härigenom förordnas, att 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, sådant detta lagrum lyder enligt lag den 20 juni 1924 (nr 387), skall i nedan intagen del erhålla följande ändrade lydelse:

Ej heller skola — — — eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, återköpes enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom eller helt eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-havare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att frälseränta — — — andra stycket sägs.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1925.

Stockholm den 3 juni 1925.

Med undersätlig vördnad.