

Nr 22.

Av herr **Luterkort**, om *åvägabringande av förslag till viss ändring i lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.*

Genom de förändringar, vilka år 1925 av riksdag och regering vidtogos i den s. k. ensittarelagen, blevo de väsentligaste av de svårigheter, som dittills mött för en effektiv tillämpning av denna för stora grupper av jordinnehavare i vårt land så viktiga lagstiftning, undanröjda. I allt större utsträckning hava dessa människor, som i årtionden brukat annans jord huvudsakligast allenast som grund för eget hem, kommit i tillfälle dels att få kännedom om lagstiftningen i ämnet och dels som följd härav kunnat på sätt lagen närmare stadgade genom inlösen av jorden förvärva trygghet för hemmet. Knappast i något fall lärer för vederbörande jordägare någon verklig olägenhet hava visat sig i de fall som förelegat.

Däremot har det, som naturligen ofta är fallet, visat sig, att i praktiken förekommit ett icke obetydligt antal fall, som icke varit vid den senast företagna ändringen av ensittarelagen förutsedda.

Många av dessa fall torde vara av sådan beskaffenhet, att man i anledning av dem endast har att avvakta utvecklingen av rättspraxis.

Särskilt i ett avseende framstår det däremot för den, som något mera ingående sysslat med ensittarelagen, såsom ofrånkomligt, att, därest lagstiftningen i ämnet skall vinna åsyftad effektivitet, ytterligare lagändring måste företagas.

Såsom förutsättning för att ensittaren skall hava lösningsrätt till lägenheten erfordras alltjämt obönhörligen, att det å lägenheten uppförda boningshuset äges av nyttjanderättshavaren.

Vid behandlingen av 1925 års proposition (nr 142) angående ändringar i dittills gällande ensittarelag framhölls från olika håll det otillfredsställande förhållande, som nyssnämnda krav utgjorde med hänsyn till ensittarelagens allmänna syfte.

Sålunda hemställde herr Pettersson i Hällbacken m. fl. i motion II: 383 om sådan ändring i förslaget i denna del, att även nyttjanderättshavare, som ägde mer än hälften i på lägenheten uppförd bostadsbyggnad, erhöle rätt att tillösa sig marken och den andel i därå uppförda byggnaden, som kunde tillkomma jordägaren.

Till stöd härför anfördes:

»Då det icke är ovanligt, att den s. k. ensittaren eller hans företrädare

erhållit viss byggnadsmateriel av jordägaren till husens uppförande mot villkor, att jordägaren skulle äga viss andel i byggnaderna, synes det rättvist, att även sådan ensittare tillerkännes rätt att friköpa lägenheten. I flera av mig kända fall finnes i arrendekontrakten utsagt, att jordägaren äger större eller mindre andel i husen för tillsläppt timmer och eventuellt annan byggnadsmateriel, medan övriga delen tillhör ensittaren för av honom inköpt materiel och utfört arbete. En annan icke ovanlig företeelse är, att då jordägaren bidragit med vissa materialier till husens uppförande, han genom bestämmelse i arrendekontraktet förbehåller sig, att, då kontraktstiden är utgången, husen skola mot eller utan erläggande av särskilt vederlag tillfalla honom eller hans rättsinnehavare.

Därest Kungl. Maj:ts proposition nr 142 bleve upphöjd till lag, synes en ensittare i det först tagna exemplet jämlikt 1 § icke få rätt att friköpa sin lägenhet, men väl ensittaren i det andra exemplet med stöd av 2 §.

Sådan bestämmelse bör rättvisligen införas i lagen, att jämväl ensittare, som äger större andel i bostadsbyggnad å det område, han under nyttjanderätt besitter, kan göra lösningsrätt gällande. Såsom lämplig begränsning skulle kunna stadgas, att ensittare skall äga mer än hälften i byggnaden för att lösningsrätt skall inträda.»

Herr Lindhagen hemställde i sin motion, att rätt till lösen finge äga rum även i det fall, att jordägaren kunde anses hava någon större eller mindre del i huset på grund av tillsläppt virke eller annat dylikt.

Jämväl herr Lindhagen byggde sin motivering på erfarenhetsrön i fråga om den omständigheten, att jordägaren kunnat hava tillsläppt större eller mindre del av det virke, varmed huset uppförts. Herr Lindhagen yttrade emellertid även, att det ej finge förbises, att i fråga om många lägenheter på skilda ställen i landet det vore oklart, vem äganderätten till husen tillkomme.

Andra lagutskottet vid 1925 års riksdag anförde rörande denna del av det föreliggande förslaget följande:

»Utskottet vill i anledning av motionerna framhålla, att ett tillmötesgående av det i dessa framförda kravet komme att innebära ett avsteg från den princip, varå förevarande lagstiftning alltifrån början varit byggd, nämligen att den lösenberättigade skall vara ägare till boningshuset å den mark, som löses. Ett bifall till motionerna syntes utskottet kunna komma i fråga, endast i händelse dessa uppbäras av ett starkt levande behov. Att så skulle vara förhållandet, därom känner sig utskottet emellertid ej övertygat. Utskottet vill härutinnan framhålla, att de förhållanden, som ligga till grund för ifrågavarande motioner, av herr Lindhagen påtalats redan i hans vid 1921 års riksdag väckta motion I: 82 (sid. 31 och 39), vilken, såsom förut nämnts, ligger till grund för jordkommissionens under år 1921 avgivna lagförslag, och över vilken kommissionen haft att avgiva yttrande till andra lagutskottet, men att kommissionen, såvitt av dess

betänkande och yttrande till utskottet framgår, icke funnit anledning att ägna dessa förhållanden vidare beaktande än som framgår av 4 § i kommissionens lagförslag, motsvarande 3 § i det nu förevarande förslaget. Enligt utskottets mening torde ock flertalet av de sannolikt ej så talrika fall, däri jordägaren för tillsläppt virke eller annat material förbehållit sig viss andel i boningshuset, i själva verket vara att anse såsom förstuckna pantavtal, i det att det gjorda förbehållet förfaller, då jordägaren erhåller gottgörelse för vad han tillsläppt. Något hinder för lösningsrätt torde sålunda, där detta kan ledas i bevis, icke föreligga. I de fall åter, då jordägaren måste vara att anse såsom verklig delägare i det å lägenheten befintliga boningshuset, synes lägenhetsinnehavaren bliva föga hjälpt genom ett stadgande av den innebörd, som i motionerna föreslagits. Det torde nämligen näppeligen kunna förebyggas, att jordägaren eller annan, å vilken han överlåter sin andel i huset, med tillhjälp av de bestämmelser, som gälla beträffande samfällid egendoms förvaltning, gör nyttjanderättshavarens lösningsrätt om intet. Vid nu angivna förhållanden har utskottet ej ansett sig böra förorda bifall till de i motionerna i nu ifrågasvarande avseende framställda yrkandena. Skulle det emellertid visa sig, att ett verkligt behov i nu förevarande hänseende förefinnes, synes det utskottet böra tagas under förnyat övervägande, vilka åtgärder därutinnan kunna ifrågakomma för tillgodoseende av nyttjanderättshavarnas berättigade intressen.»

Det lär nu icke råda något tvivel därom, att det verkliga behov, varom utskottet sålunda talade, verkligen också föreligger, och att sålunda jämväl den åsyftade förutsättningen för en revision av ensittarelagen i förevarande del är tillfinnandes.

Det är icke ens så att det fall, åt vilka motionärerna vid 1925 års riksdag riktade sin huvudsakliga uppmärksamhet, nämligen att jordägaren släppt virke till huset, visat sig vara den farligaste klippan för ensittaren.

Långt farligare för ensittaren är otvivelaktigt den icke sällan förekommande allmänna invändningen, att lägenhetsinnehavaren saknar äganderätt till det hus, vari han — kanske sedan 40 eller 50 år tillbaka — obestritt från jordägarens sida haft sitt hem. Nyligen har jag antingen i egenskap av domare eller på annat sätt haft att göra med fall, där jordägaren uppenbarligen utan giltiga skäl vägrat lösningsrätt, men där han ej kunnat göra annan invändning, än att den gamle ensittaren icke ägde stugan, en stuga, som uppenbarligen i flertalet fall för jordägaren saknat väsentligt värde.

Det synes för den, som en gång accepterat ensittarelagens princip, icke vara överensstämmande med samma princip, att ensittaren under nyssnämnda förhållanden skall av rent spekulativt-juridiska »grundsatser» gå miste den rätt, som efter så många svårigheter äntligen blivit honom tillerkänd, att vinna en tryggad besittning av det som under en kanske mycket lång tid av hans liv blivit hans och hans familjs hem.

På grund av vad jag sålunda anfört hemställes,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte skyndsamt för riksdagen framlägga förslag till sådan ändrad lydelse av lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, att den omständigheten att nyttjanderättshavaren icke kan visa sig vara ägare till boningshuset icke må utgöra ovillkorligt hinder för nyttjanderättshavaren att lösa boningshus och mark.

Stockholm den 17 januari 1927.

S. Luterkort.