

## Nr 7.

Ankom till riksdagens kansli den 25 februari 1927 kl. 3 e. m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion om viss ändring i lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.*

I en inom första kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 22, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Luterkort* hemställt, 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.

Beträffande vad av motionären anförts till stöd för ifrågavarande hemställan får utskottet hänvisa till motionens innehåll.

Alltifrån ensittarlagens tillkomst har såsom villkor för lösningsrätt gällt, att det å lägenheten uppförda boningshuset äges av nyttjanderättshavaren. Härutinnan gjordes ingen ändring vid antagandet av nu gällande lagstiftning i ämnet vid 1925 års riksdag. Vid nämnda riksdag väcktes emellertid två särskilda motioner, som åsyftade ett avsteg från denna princip.

1925 års  
riksdag.

I en inom första kammaren väckt motion, nr 252, hemställde nämligen herr *Lindhagen*, att lösningsrätt skulle få 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. Till stöd för detta yrkande anförde motionären följande:

Det får ej förbises, att i fråga om många lägenheter på skilda ställen i landet är det oklart vem äganderätten till husen tillkommer. Särskilt är detta fallet, då, såsom ofta förekommer, lägenhetshavaren byggt husen, men erhållit virke till desamma i större eller mindre mån från jordägarens skog mot ersättning, som lägges på arrendet. I Arilds fiskeläge förekomma tomter med hus, som 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 betalas ett litet belopp såsom tillägg till jordarrendet. Det finns i Arild till och med hus, som anses ägas till hälften av jordägaren och till hälften av arrendatorn. Någon skillnad i övrigt i traditioner och tillvarelsesätt finnes icke mellan dessa olika besittningar.

På dessa platser är det ett behov, att även nämnda lägenheter komma under lagen, och det är väl rimligt, att jämväl dessa lägenhetshavare erhålla någon hjälp. Formuleringen kunde erhålla ungefär följande innehåll:

Finnes på lägenhet hus, som tidigare tillhört lägenhetshavaren men övergått till jordägaren för lämnat reparationsvirke eller dylikt eller kan på grund av liknande omständigheter lägenhetshavaren sägas skäligen hava del i huset, må lösningsrätt till området enligt denna lag ävenledes äga rum. Det åligger därvid lägenhetshavaren att jämväl ersätta jordägaren för vad denne kan anses hava påkostat byggnaderna.

Vidare hemställdes av herr *Pettersson* i Hällbacken m. fl. i en inom andra kammaren väckt motion, nr 383, att även nyttjanderättshavare, som ägde mer än hälften i på lägenheten uppförd bostadsbyggnad, skulle tillförsäkras rätt att tillösa sig marken och den andel i därå uppförda byggnader, som kunde tillkomma jordägaren. Till stöd för detta yrkande anfördes följande:

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 3 §.

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.

I sitt i ärendet avgivna yttrande, nr 30, anförde andra lagutskottet rörande dessa motioner 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 synes utskottet kunna komma i fråga, endast i händelse dessa uppållas 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 ifrågasvarande motioner, av herr Lindhagen påtalats redan i hans vid 1921 års riksdag väckta motion I: 82 (sid. 31 och 39), vilken 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 förslaget till 1925 års riksdag. 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 ifrågavarande 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.

Utskottets hemställan, att motionärernas ifrågavarande yrkanden icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda, blev av riksdagen bifallen.

Såsom villkor för lösningsrätt enligt ensittarlagen har alltifrån lagstiftningens tillkomst gällt, att nyttjanderättshavaren skall äga det å lägenheten uppförda boningshuset. Av utskottets ovan anförda utlåtande vid 1925 års riksdag framgår, att utskottet icke funnit anledning att på grund av då föreliggande motioner förorda den avvikelse från denna för lagstiftningen grundläggande princip, som i dem föreslagits. I föreliggande motion framföres ett längre gående krav, i det där påyrkas utredning om lagändring i syfte att skapa rätt för nyttjanderättshavare, som icke kan visa sig vara ägare till boningshuset, att under vissa omständigheter få lösa sig till äganderätt till boningshus och mark. Av vad i motionen anförts har utskottet ej blivit övertygat om skäligheten av detta yrkande. Utskottet får fördenskull hemställa,

*Utskottet.*

att motionen icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 25 februari 1927.

På andra lagutskottets vägnar:

K. G. WESTMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *K. G. Westman, von Sydow, von Stockenström, Sigfrid Hansson, greve Spens, Frändén, Berglund* och *Luterkort*;

från andra kammaren: herrar *Magnusson* i Kalmar, *Öberg, Magnusson* i Skövde, *Holmström* i Stockholm, *Johansson* i Sollefteå\*, *Andersson* i Rasjön, *Pettersson* i Hällbacken och *Gardell* i Gans.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

### Reservationer:

1) av herr *Luterkort*, som anfört följande:

»Sedan den år 1925 företagna revisionen av den s. k. ensittarlagen åstadkommit en förbättrad praktisk tillämplighet av samma lag, har det i de många fall, då lagen måst tillämpas, åtminstone i vissa trakter av landet, visat sig, att lagen särskilt i ett avseende ännu icke motsvarar, vad man med densamma avsett, nämligen att skapa möjlighet för den, som i många år haft ett hem för sig och sin familj beläget å annans mark att kunna — i den mån olägenhet därigenom icke bereddades jordägaren — emot den sistnämndes bestridande bliva ägare till den mark, varå hemmet byggts.

Man har alltid framhållit, att i ensittarlagen *markägarens* intresse stode mot *husägarens*; den första förutsättningen för ensittarlagens tillämpning vore, att ensittaren vid viss i lagen närmare angiven tid *ägde* det *hus*, vari hans hem var inrymt.

Det har ej heller från min sida någonsin bestritts, att ensittarlagstiftningen, sådan densamma *hittills* utformats, byggts på nyssnämnda förutsättning. Och det är ej heller ett bestridande härav, som ligger till grund för denna motion, vilken innefattar förslag till *förttydligande* av ensittarlagen.

Motionen vilar på en vidsträckt erfarenhet, att kravet på att ensittaren skall *äga* »stugan» i åtskilliga fall, kanske företrädesvis i de ömmande ensittarfallen, gör lagen ineffektiv därigenom att man kräver *jämväl*, att äganderätten skall *styrkas*.

Sälunda har enligt min erfarenhet på vissa håll utvecklats den praxis, att, så fort jordägaren invänder, att ensittaren icke äger stugan, tvister härom hänvisas till häradsrätten. Ensittaren försättes därigenom i ett läge, som *icke torde hava varit* vid ensittarlagens tillkomst förutsatt.

Antagom att en ensittare suttit omkring 40 år på en liten jordlapp långt borta i en norrlandsskog, och att stugan numera bebos av hans 80-åriga änka, vilken för sina barns skull vill begagna sin i övrigt klara rätt att lösa enligt ensittarlagen. Jordägaren, som för ett tiotal år sedan tillhandlat sig hemmanet, bestrider — utan sakligt skäl — lösningsrätten, under förklaring att stugan medföljt den mark, vartill han förvärvat äganderätt. Men lika litet som jordägaren kan i allmänhet ensittaren, i före-

varande fall den åttioåriga kvinnan, *dokumentariskt styrka*, att hon har äganderätten till stugan.

Kanske har det på sin tid, för t. ex. fyrtio år sedan, tillgått på det viset, att hennes numera avlidne man, den dåvarande nyttjanderättshavaren, erhållit jordägarens tillstånd att å skogen taga virke till uppförande av ett boningshus, och har nyttjanderättshavaren med sina egna händer därefter byggt upp sitt lilla anspråkslösa hem. Kanske har emellan jordägaren och nyttjanderättshavaren avtalats, att den sistnämnde skulle få betrakta stugan som *sin* som ersättning för åt jordägaren utfört arbete o. s. v. Men i intetdera fallet finns något »papper», och ej heller står någon annan »*bevisning*» den gamla till buds.

Vid häradsrätten står man i detta läge givetvis inför den vanliga frågan, vem som har »bevisbördan»; och det är ingalunda visst, att icke, åtminstone i ett stort antal fall, domstolen skall anse sig nödsakad ålägga den hjälplösa åttioåringen denna »börda» med resultat, i korthet sagt, att hon, sedan det av häradsrätten förklarats att *hon ej kunnat* visa eller styrka sin äganderätt till stugan, går miste sin *i övrigt* ur såväl rätts- som billighetshänsyn uppenbara rätt att få lösa marken, varå hennes hem är uppfört.

Den som något närmare satt sig in i ensittarlagstiftningen skall snart nog finna, att varken motiver eller själva lagtexten på minsta sätt giva anledning till ett förfarande, som på nu angivet sätt synes mig direkt strida emot själva den *innersta grundtanken* i hela denna lagstiftning — att *hjälpa* den *svagare* parten, ensittaren, i det syfte, för vilket lagen tillkommit.

Det borde vara uppenbart, att lagen velat lämna minsta möjliga utrymme för avgöranden på *formella* grunder (bristande bevisning etc.) men däremot i vidsträcktaste mån möjligheter till avgörande på billighets- och sannolikhetsskäl. Om det alltså må förefalla förrättningsmännen sannolikt, att under en lång nyttjanderättsperiod (t. ex. 20, 30, 40 till 50 år) ensittaren kunnat göra stugan till sitt hem under sådana förhållanden, att han *skäligen* bör kunna *betraktas* såsom *ägare* av stugan, då bör också ensittaren tillerkännas lösningsrätt av *förrättningsmännen*, alltså utan den risk för ett formellare bedömande och den tidsutdräkt jämte andra olägenheter, som ett ordinärt domstolsförfarande otvivelaktigt kan komma att medföra.

Med min motion har jag avsett, att riksdagen skulle påkalla regeringens uppmärksamhet å denna för ensittarlagens fortsatta *tillämpning* så viktiga synpunkt samt förslag från regeringens sida till erforderligt *förtydligande* i här angivet ändamål.

Utskottet har emellertid, ehuru jag i utskottet utförligen klarlagt innebörden av min föreliggande framställning, underlåtit att, åtminstone klart och koncist, yttra sig härom. Utskottet har fäst sig *allenast* vid den omständigheten, att, därest prövningen av frågan om äganderätten till huset komme att äga rum på sätt otvivelaktigt förutsatts vid ifrågavarande lag-

stiftnings tillkomst, d. v. s. mera på billighets- än strängt formellt bärande skäl, detta skulle medföra, att lösningsrätt kunde medgivas i *ett något större antal fall* än med den av mig påtalade praxis.

Det är en sådan utveckling av rättstillämpningen å området, som utskottet ej vill vara med om, men som jag icke kan underlåta att finna, att den borde vara högeligen önskvärd för alla dem, som vilja en *verkligt effektiv* tillämpning av ensittarlagen. Utskottets utlåtande synes mig särskilt anmärkningsvärt därutinnan, att utskottet, sedan motionen, som vilar på en vidsträckt erfarenhet, blivit väckt, ansett sig icke böra med ett enda ord understryka önskvärdheten åtminstone av att lagen i fortsättningen icke bleve över hövan formalistiskt tillämpad. Ett uttalande i sådan riktning skulle säkerligen hava hälsats med största tillfredsställelse av de många ensittare, som nu med en viss ängslan emotse prövning av deras med hänsyn till ensittarlagens grunder befogade anspråk;»

2) av herr *Pettersson* i Hällbacken.