

Nr 5.

Ankom till riksdagens kansli den 18 februari 1942 kl. 10 f. m.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående ändringar 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 176, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Holmbäck* hemställt, att riksdagen ville för sin del antaga följande

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.

Härigenom förordnas, att 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område skola erhålla lydelse på sätt nedan sägs.

8 §.

Vill jordägaren — — — byggnadsstadgan.

Medför nyttjanderätten förminskning av värdet av det område, som löses, skall löseskillingen utgöras av det värde området med därå vilande nyttjanderätt äger. Avdrag skall göras för värdet av förbättring, som i 1 § sista stycket sägs. Nyttjanderättshavaren skall tillgodoföras 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. Om innehavare av fordran eller annan rättighet, varom i 6 § tredje stycket sägs och som har bättre rätt än nyttjanderätten, skriftligen till lantmätaren framställt yrkande därom, skall i löseskillingen såsom särskild post ingå även den summa, med vilken nyttjanderätten anses sänka områdets värde.

Utgör — — — stadgat.

14 §.

Sedan beslut — — — kungörelse.

Särskild post, varom talats i 8 § fjärde stycket sista punkten, skall fördelas endast i den mån så är nödvändigt för tillgodoseende av sådan innehavare av fordran eller rättighet, som framställt yrkande om postens upptagande vid värderingen. Sådan post, som ej fördelas, skall återställas till nyttjanderättshavaren.

Innehaves — — — fördelningslängden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1943.

Till stöd för sitt yrkande har motionären anfört i huvudsak följande:

Om arrendet för en ensittarlägenhet erlagts med ett engångsbelopp eller bestämts till lägre belopp än den normala ränteavkastningen på markvärdet, utgör nyttjanderätten för ensittaren en ekonomisk tillgång, vars storlek är beroende av den återstående nyttjanderättstidens längd. Något stadgande om huru med detta värde skall förfaras vid inlösen före nyttjanderättstidens utgång innehåller ensittarlagen icke. I rättspraxis (se NJA 1930 sid. 193, jfr även 1933 sid. 370) har emellertid ensittaren icke ansetts kunna beredas någon kompensation i form av minskning av löseskillingen för att han äger ifrågavarande förmån. Den rätt, som enligt upplåtelseavtalet tillkommer ensittaren i dylika fall, kan han alltså tillvarataga endast genom att uppskjuta inlösningsdagen till nyttjanderättstidens slut. Vid livstidsupplåtelser kan nyttjanderättshavaren över huvud taget icke utan förlust själv utöva lösningsrätten, och rätten till inlösen före nyttjanderättstidens slut saknar därför i här berörda fall stundom praktisk betydelse. Den vinst, jordägaren vid tidigare inlösen gör, torde icke vara på något sätt befogad.

1 § i lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, den s. k. ensittarlagen, innehåller bestämmelse därom, att den, som med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål innehar annan tillhörig mark, under vissa förutsättningar är berättigad att tillösa sig marken. Å marken skall finnas ett nyttjanderättshavaren tillhörigt boningshus, som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj. Dessutom gälla bland andra följande förutsättningar för inlösningsrätt, nämligen att ett sådant nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus fanns å marken uppfört den 1 januari 1919 samt att minst en fjärdedel av det värde, som marken med därå befintliga byggnader äger, belöper på nyttjanderättshavarens byggnader. Vid uppskattning av nämnda värde 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.

Enligt 5 § skall på ansökan av nyttjanderättshavaren frågan om lösningsrätt samt om löseskillning avgöras vid särskild lantmåteriförrättning. I 8 §

givas vissa närmare regler i detta hänseende. Sålunda stadgas i fjärde stycket av sistnämnda paragraf, att vid bestämmandet av löseskillingen avdrag skall göras för värdet av förbättring, som angives i 1 §. Vidare skall nyttjanderättshavaren 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.

Slutligen återfinnas i 14 § ensittarlagen föreskrifter om löseskillingens fördelning å vederbörande rättsägare. Det har sålunda ålagts länsstyrelsen att — sedan nyttjanderättshavaren därstädes nedsatt löseskillingen och vissa andra villkor blivit uppfyllda — utbetala löseskillingen jämte därå upplupen ränta till den, som därtill är berättigad, d. v. s. i första hand jordägaren. Därest fastigheten häftar för fordran eller viss därmed jämställd rättighet, skola stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmätningssvis såld fast egendom i huvudsak äga motsvarande tillämpning. Dock givas vissa särskilda regler bland annat för det fall, att den inlösta marken är samfälld för flera än tio fastigheter med skilda ägare. Göra ej dessa inom tio år från fördelningssammanträdet anspråk på löseskillingen, må densamma lyftas av nyttjanderättshavaren, såframt han för ändamålet anmäler sig hos länsstyrelsen inom viss tid. Eljest tillfaller beloppet kronan.

Rätt för lägenhetsinnehavare med egna hus å annans mark att friköpa den av honom innehavda marken infördes genom den första ensittarlagen den 28 juni 1918. Denna ersattes med ny lag den 26 mars 1920, vilken i sin tur avlöstes av gällande lag den 18 juni 1925.

Den proposition, nr 142, genom vilken förslag till 1925 års lag framlades för riksdagen, samt fyra i anledning av propositionen väckta motioner behandlades av andra lagutskottet i dess utlåtande nr 30. Däri lämnades en historik i ämnet, till vilken utskottet får hänvisa.

Den nu gällande lagen skiljer sig från sina föregångare bland annat därigenom, att nyttjanderättshavaren må framställa sitt lösningsanspråk även under löpande kontraktstid och alltså icke, såsom tidigare gällde, nödgas avvakta upplåtelse tidens slut.

Nämnda nya bestämmelse föreslogs ursprungligen av *jordkommissionen* i dess den 28 april 1921 avlämnade förslag till ny ensittarlag. Kommissionen uttalade i anslutning härtill bland annat, att det nödläge för lägenhetsinnehavaren, vilket lagstiftningen hade till ändamål att undanröja, kunde föreligga även under löpande kontraktstid, för den händelse han vore underkastad obilliga villkor och värdet av hans besittning vore förringad genom varjehanda vid densamma fästade villkor och äventyr. Vidare framhölls, att då friköpningsrätt, ehuru till sitt utövande ställd på framtiden, faktiskt föreläge, jordägarens intresse syntes vara bättre betjänt av, att denna rätt realiserades ju förr dess hellre. I flertalet fall finge nämligen enligt kommissionens mening antagas, att köpeskillingen för den lilla jord-

bit, varom merendels vore fråga, beredde honom större nytta och avkastning än det ofta nog obetydliga belopp han uppbure i arrende.

Kommissionens förslag i förevarande del upptogs i propositionen och föranledde under riksdagsbehandlingen ingen erinran.

Vad beträffar reglerna för beräkning av löseskillingen erhöles dessa enligt 1925 års lag i stort sett samma innehåll som tidigare. Varken i jordkommissionens betänkande, i propositionen eller under riksdagsbehandlingen berördes frågan att vid inlösen före kontraktstidens utgång taga hänsyn till nyttjanderättens värde.

De domstolsavgöranden, till vilka motionen hänvisar, finnas, som nämnt, refererade i Nytt Juridiskt Arkiv avd. I för 1930 sid. 193 och 1933 sid. 370. I det förra fallet var fråga om upplåtelse av en inhägnad plan på 49 års tid, räknat från den 25 mars 1894. I ersättning utgick dels en vid upplåtelsen kvitterad penningssumma av 300 kr. och dels en årlig avgäld av 1 kr. Vid förrättning den 30 maj 1928 enligt 1925 års ensittarlag hemställde nyttjanderättshavaren, att vid löseskillingens bestämmande hänsyn måtte tagas till det förhållandet, att den i förskott erlagda summan, 300 kr., avsett hela nyttjanderättstiden, av vilken då ännu återstått 14 år. Med hänsyntagande härtill bestämde förrättningsmännen, sedan området värderats till 143 kronor 10 öre, löseskillingen till endast 72 kronor 27 öre, motsvarande det efter en räntefot av 5 procent beräknade kapitalvärdet i början av år 1929 utav ett vid nyttjanderättstidens slut år 1943 förfallet belopp å 143 kronor 10 öre. Ägodelningsrätten fastställde förrättningsmännens beslut men vid målets avgörande i Högsta domstolen förklarade de deltagande justitieråden enhälligt, att den omständigheten att viss arrendesumma erlagts i förskott för hela arrendetiden och att denna tid skulle utgå först den 25 mars 1943 icke kunde äga den verkan, att vid löseskillingens fastställande marken skulle upptagas till lägre värde än eljest. Högsta domstolen bestämde därför löseskillingen till 143 kronor 10 öre.

Även i 1933 års rättsfall fastställde förrättningsmännen löseskillingen med hänsyn tagen till att nyttjanderätten först framdeles utginge. Enhälligt Högsta domstol beräknade emellertid löseskillingen efter gällande markvärde utan avdrag.

Ur Sveriges officiella statistik har utskottet inhämtat, att antalet förrättningar angående inlösen av under nyttjanderätt upplåtet område uppgått till 1 168 år 1928, 1 215 år 1929, 1 210 år 1930, 1 260 år 1931, 1 328 år 1932, 1 332 år 1933, 1 428 år 1934, 1 347 år 1935, 1 373 år 1936, 1 150 år 1937, 1 048 år 1938, 1 022 år 1939 samt 827 år 1940. För år 1927 och tiden dessförinnan framgår icke antalet ensittarförrättningar av det utav lantmäteristyrelsen sammanställda statistiska materialet. Uppgifter för år 1941 hava ännu icke kommit lantmäteristyrelsen tillhanda.

Enligt 1925 års lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område må rätt till inlösen göras gällande redan innan den bestämda upplåtelse tiden gått till ända. De lagar i ämnet, vilka föregingo den nu gällande lagen, medgåvo däremot icke dylik rätt för nyttjanderättshavaren, utan enligt dessa förelåg rätt till inlösen först vid upplåtelse tidens utgång. Såsom framgår av den här ovan lämnade redogörelsen vidtogs den sålunda genom 1925 års lag införda ändringen i lagstiftningen närmast i nyttjanderättshavarens intresse att redan under löpande kontraktstid kunna inlösa området i fråga. Såvitt utskottet har sig bekant ifrågasattes icke under förarbetena till lagändringen införande av ändrade bestämmelser angående löseskillningens bestämmande i syfte att i förekommande fall låta nyttjanderättshavaren vid inlösen före upplåtelse tidens slut tillgodoräkna sig det värde hans rätt till marken under återstående kontraktstid kunde äga.

Enligt utskottets mening kunna vissa skäl anföras till stöd för den av motionären framförda tanken att tillerkänna nyttjanderättshavaren rätt att tillgodoräkna sig sådant värde. Emellertid bör framhållas, att det är beroende på nyttjanderättshavaren om han vill göra sin rätt till inlösen gällande före upplåtelse tidens utgång. Vidare torde under den följd av år ensittarlagstiftningen varit gällande flertalet nyttjanderättshavare, varå lagstiftningen äger tillämpning, redan hava fått sin rätt till inlösen prövad. De i den tidigare redogörelsen återgivna statistiska uppgifterna synas giva ett visst stöd för ett dylikt antagande. Härtill kommer att det i motionen berörda spörsmålet torde vara av väsentlig betydelse endast i ett jämförelsevis ringa antal av de fall, då lösningsrätt kommer i fråga. Med hänsyn härtill synes den i motionen väckta frågan för framtiden sakna större praktisk betydelse.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 17 februari 1942.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Norman*, *Linder**, *Tamm*, *Löfvander*, *Olof Carlsson*, *Sten*, *Beck-Friis** och *Näslund**;

från andra kammaren: herrar *Hage*, *Olovson* i Västerås*, *Hallagård*, fru *Johansson*, herrar *Barnekow*, *Hagård**, *Lundgren** och *Håstad*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.