

Nr 172.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till riksdagen med förslag till lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område m. m.; given Stockholms slott den 5 mars 1918.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område,
- 2) lag om ändrad lydelse av 8 § i förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom, samt
- 3) lag om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

De till ärendet hörande handlingar skola riksdagens vederbörande utskott tillhandahållas och Kungl. Maj:t förbliver riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

G U S T A F.

Eliel Löfgren.

Förslag

till

L a g

om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt
upplåtet område.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Har en för viss tid, överstigande tjugu år, till brukande upplåten del av en fastighet av brukaren eller föregående brukare, vars rätt övergått å honom, så bebyggt, att å området den 1 januari 1918 fanns och vid upplåtelsetidens slut fortfarande finnes nöjaktig bostad för brukaren och hans familj, och belöper minst en fjärdedel av det värde, området med därå befintliga byggnader äger, å de brukaren tillhöriga byggnaderna, vare brukaren, där ej jordägaren begagnar sig av den rätt, som enligt 2 § må tillkomma honom, vid upplåtelsetidens slut berättigad att lösa det upplåtna området.

Lösningsrätt äge dock icke rum, om de brukaren tillhöriga byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelsetidens slut tillfalla jordägaren eller om området frånträdes på den grund, att brukanderätten förverkats.

Är en del av en fastighet upplåten för brukarens livstid, skall, evad änka njuter brukanderätten till godo eller ej, vid den tid, då den upplåtna brukanderätten upphör, vad i denna lag sägs om brukare på viss tid äga motsvarande tillämpning i avseende å delägarna i brukarens bo, i den mån ej nedan annat stadgas.

Vad i denna lag stadgas om till brukande upplåten del av fastighet skall jämväl tillämpas å till fastighet hörande område, som upplåtits till bostadslägenhet.

2 §.

Vill jordägaren, hellre än att upplåtet område lösas enligt vad i 1 § sägs, lösa de å området uppförda, nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnaderna, äge rätt därtill; dock skall, där upplåtelsetiden är minst fyrtio nio år, sådan rätt tillkomma jordägaren allenast om å huvudfastigheten den 1 januari 1918 fanns och vid upplåtelsetidens slut fortfarande finnes boningshus, tomtplats eller trädgård på mindre avstånd än tvåhundra meter från området eller eljest områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten.

3 §.

Har område, som i 1 § avses, under upplåtelsetiden vunnit förbättring därigenom att nyttjanderättshavaren eller föregående nyttjanderättshavare, vars rätt övergått på honom, nedlagt arbete eller kostnad å området. utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt, och vill jordägaren begagna sig av honom enligt 2 § tillkommande rätt, vare pliktig att till nyttjanderättshavaren gälda ersättning även för nämnda förbättring. Sådan ersättning skall beräknas efter det ökade värde, området till följd av den åstadkomna förbättringen kan anses äga, då den upplåtna nyttjanderätten upphör, men må ej överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad.

Finnes å område, som nyttjanderättshavaren skall lösa, jordägaren tillhörig byggnad, vare nyttjanderättshavaren skyldig att lösa även byggnaden.

4 §.

Nyttjanderättshavare, som vill enligt 1 § lösa område, give det jordägaren tillkänna i fråga om upplåtelse för viss tid senast nittio dagar före upplåtelsetidens slut och i fråga om upplåtelse för livstid inom trettio dagar från den dag, då den upplåtna nyttjanderätten upphörde. Om sättet för sådant tillkännagivande gälle vad om uppsägning av arrendeavtal är stadgat.

Vill jordägaren lösa de å området uppförda, nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnaderna, åligger honom att inom trettio dagar från tillkännagivande, som ovan sägs, giva nyttjanderättshavaren meddelande där om på sätt i föregående stycke är föreskrivet i fråga om tillkännagivande från nyttjanderättshavarens sida.

Kan lösningsrätt för nyttjanderättshavare till under nyttjanderätt upplåtet område enligt denna lag äga rum och varder ej, innan den upplåtna nyttjanderätten upphör, avgjort, att jordägaren kommer att utöva honom enligt 2 § tillkommande rätt, må nyttjanderättshavaren icke mot sitt bestridande förpliktas att från området avflytta tidigare än å den fardag för arrenderad fastighet, som infaller näst efter det lösningsfrågan blivit slutligen avgjord. Därest på grund av vad sålunda stadgats nyttjanderättshavaren sitter kvar utöver den dag, då den upplåtna nyttjanderätten upphörde, njute jordägaren ersättning med belopp, som, där ej överenskommelse träffas, bestämmes vid förrättning, varom här nedan i 6 § sägs, därest dylik förrättning kommer till stånd, men eljest av skiljemän på sätt i 5 § stadgas.

5 §.

Kan ej, då jordägaren vill lösa, överenskommelse träffas om vad i löseskilling eller såsom ersättning för förbättring, varom i 3 § förmåles, skall utgå, eller varder i fråga om upplåtelse på minst fyrtionio år jordägarens anspråk på lösningsrätt av nyttjanderättshavaren bestritt, skall frågan därom avgöras av tre ojäviga skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedda tillkalla den tredje. Treddas någondera parten att utse skiljeman eller kunna de utsedda ej förena sig om valet av den tredje, äge domaren eller utmätningsmannen i orten att förordna om valet.

Den, som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äge att draga tvisten under rättens prövning, så framt 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.

6 §.

Frågan om nyttjanderättshavarens lösningsrätt samt om löseskillingen för området med vad därtill hör skall på ansökning av nyttjanderättshavaren avgöras vid förrättning i den ordning nedan stadgas; dock skall förhållande, som i 1 § andra stycket avses, ej prövas vid förrättningen, med mindre jordägaren det begär.

7 §.

I fråga om förrättning, som i 6 § sägs, skola bestämmelserna i 2 och 3 kap. skiftesstadgan, i vad de avse annan lantmäteriförrättning än

laga skifte, i tillämpliga delar lända till efterrättelse. Ansökning om förordnande för lantmätare skall ingivas till Konungens befallningshavande, om området är för viss tid upplåtet, sist å den dag, då upplåtelseiden utlöper, och vid upplåtelse för livstid inom nittio dagar från den dag, då den upplåtna nyttjanderätten upphörde; dock att, där jordägaren framställt anspråk på lösningsrätt och detta anspråk blivit, enligt vad i 5 § förmåles, av nyttjanderättshavaren bestritt, sådan ansökning må till befallningshavanden ingivas inom trettio dagar efter det beslut, varigenom jordägarens lösningsanspråk ogillats, vunnit laga kraft.

Ansökning, varom nu är sagt, skall vara åtföljd av gravationsbevis rörande fastigheten.

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 tillhanda 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, åga att därvid tillstädeskomma och bevaka sin rätt.

Besväras fastigheten av sökt eller beviljad inteckning 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 rätt, som nyss är sagt, skola innehavare av sådan fordran eller rätt, 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.

8 §.

Konungens befallningshavande göra hos domaren i orten anmälan om förordnande av lantmätare; och skall anteckning om förordnandet göras i inteckningsprotokollet å nästa rättegångsdag under lagtima ting, så ock i inteckningsboken.

9 §.

Finna förrättningsmännen nyttjanderättshavaren vara enligt denna lag berättigad till inlösen, skola förrättningsmännen därom meddela beslut. Härjämte åligger lantmätaren att avfatta området å karta, så be-

skaffad, som i 21 § första stycket i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring sägs, där ej sådan karta ändå finnes tillgänglig, ävensom att upprätta noggrann beskrivning över områdets storlek, läge och gränser, skolande berörda beskrivning intagas i förrättningsprotokollet.

Vid bestämmande av löseskillingen skall avdrag göras för förbättring, vilken området vunnit genom arbete eller kostnad, som nyttjanderättshavaren eller föregående nyttjanderättshavare, vars rätt övergått å denne, nedlagt å området utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt. I fråga om beräkning av sådant avdrag skall vad i 3 § första stycket stadgas om beräkning av ersättning äga motsvarande tillämpning.

10 §.

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.

11 §.

Förrättningen skall avslutas med tillkännagivande, att rättsägare, som är missnöjd med förrättningen, äger att fullfölja talan däremot på sätt nedan stadgas. 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.

12 §.

Är rättsägare missnöjd med förrättningen, äge däremot fullfölja talan hos ägodelningsrätten genom besvär, som skola ingivas till ordföranden i ägodelningsrätten inom sextio dagar från det förrättningen förklarats avslutad enligt vad i 11 § sägs; och skall i fråga om rättegången vid ägodelningsrätten samt besvär över ägodelningsrättens beslut gälla vad angående klagan över avslutat laga skifte är stadgat.

Har jordägaren icke vid förrättningen påkallat prövning av förhållande, varom i 1 § andra stycket är sagt, må detsamma ej vidare åberopas till bestridande av nyttjanderättshavarens lösningsanspråk.

13 §.

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.

Vid nedsättningen ingive nyttjanderättshavaren till Konungens befallningshavande gravationsbevis rörande fastigheten, beslutet i ärendet samt bevis, att och när det vunnit laga kraft, ävensom karta över området. Försummas sådant, åligger Konungens befallningshavande att på nyttjanderättshavarens bekostnad ofördröjligen anskaffa nämnda handlingar och karta.

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

14 §.

Finner Konungens befallningshavande områdets avskiljande överensstämma med vad om jordavsöndring är stadgat, meddele Konungens befallningshavande fastställelse därå, utan hinder därav att avhandling rörande områdets överlåtande icke upprättats eller ingivits. Vid ärendets prövning har Konungens befallningshavande att så förfara, som vore området av jordägaren avsöndrat, och, där till områdets avsöndrande särskilt tillstånd skolat erfordras, sådant vore sökt.

Då beslutet om fastställelse vunnit laga kraft, vare områdets inlösen fullbordad, och göre Konungens befallningshavande om beslutet ofördröjligen anmälan hos domaren.

Inlöst område skall övergå till nye ägaren fritt från rätt till avkomst eller annan förmån, varom i 7 § fjärde stycket sägs. Angående inlöst områdes befrielse från ansvar för i stamfastigheten in-tecknad gäld är särskilt stadgat.

15 §.

Sedan beslut, som i 14 § avses, vunnit laga kraft, utbetale Konungens befallningshavande löseskillingen jämte därå upplupen ränta till den, som är därtill berättigad.

Häftar fastigheten för fordran eller annan rätt enligt vad i 7 § fjärde stycket sägs, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmätningsvis 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 rätt, 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 Konungen förordnat, huru därmed skall förfaras.

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

16 §.

Kostnad för förrättning, som i 6 § avses, för fastställandet av inlöst områdes avskiljande och för löseskillingens fördelning skall gäldas av nyttjanderättshavaren.

17 §.

Har nyttjanderättshavare, vars rätt att bortföra honom tillhöriga byggnader och annat, som han påkostat, enligt avtal eller bestämmelse i lag är begränsad till viss tid efter nyttjanderättens upphörande, enligt vad ovan sägs gjort framställning om inlösen av området, men kommer inlösen ej till stånd, skall tiden för bortförandet räknas från den dag, då nyttjanderättshavaren skall avträda området eller rätten till inlösen upphört.

18 §.

Har en del av en fastighet den 1 januari 1918 sedan mer än tjugu år innehafts av annan än ägaren till brukande eller eljest för ändamål, varom i 1 § sägs, utan att jordägaren före nämnda dag för innehavarens skiljande från det innehavda området vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd, och visas ej avtal, avseende upplåtelse för viss tid eller för livstid, föreligga, äge vad ovan stadgas om upplåtelse för kortare tid än fyrtionio år motsvarande tillämpning, och skall innehavaren giva jord-

ägaren sitt lösningsanspråk tillkänna sist nittio dagar före den dag, då området, fränsett stadgandet i 4 § sista stycket, skall avträdas. Därest avträde efter uppsägning skall ske inom kortare tid än etthundratjugu dagar, må sådant tillkännagivande ske inom trettio dagar från uppsägningen och ansökning om förordnande, som i 7 § avses, ingivas till Konungens befallningshavande inom nittio dagar från tillkännagivandet; dock att, där tillkännagivande, varom nu är sagt, ägt rum tidigare än nittio dagar före den dag, som med hänsyn till uppsägningen är att anse såsom avträdesdag, sådan ansökning må ingivas senast å sistnämnda dag.

19 §.

Vad i denna lag stadgas äge ej tillämpning beträffande område, som tillhör kronan eller ingår i tontindelning, ej heller i fråga om mark i samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1918.

Nyttjanderättshavare vare ej på grund av vad i denna lag stadgas i något fall pliktig att giva sitt lösningsanspråk jordägaren tillkänna före den 1 december 1918, och må, då sådant tillkännagivande skett sist å nämnda dag, ansökning om förordnande, som i 7 § avses, ingivas till Konungens befallningshavande inom nittio dagar från tillkännagivandet, där ej nyttjanderättshavaren eljest äger längre tid därtill.

Vad i 2 kap. 2 § andra stycket i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas angående förlängning av arrendeavtal skall ej tillämpas, där på grund av stadgandet i 4 § sista stycket i denna lag nyttjanderättshavare efter upplåtelseidens utgång kvarsuttit å område, varom i denna lag förmäles.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 8 § i förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom.

Härigenom förordnas, att 8 § i förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom skall erhålla följande ändrade lydelse:

8 §.

Sökes lagfart å egendom, som till ny ägare övergått innan föregående ägare, vilken varit skyldig att med sitt fång lagfara, sådant fullgjort, må lagfart å sista fånget ej beviljas, förr än med förre ägarens fång blivit lagfaret.

Har det fång, varmed lagfaras skall, skett i enlighet med gällande författningar om jords eller lägenhets avstående för allmänt behov eller om ändring eller utrivning av vattenverk eller om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, vare för lagfarts beviljande ej av nöden att med föregående fång lagfares, eller att åtkomst styrkes, på sätt i 7 § är föreskrivet.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1918.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875
angående inteckning i fast egendom.

Härigenom förordnas, att 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola erhålla följande ändrade lydelse:

24 §.

1 mom. Varder i enlighet med gällande bestämmelser om expropriation eller om ändring eller utrivning av vattenverk fast egendom avträdd och ersättningen å behörig ort nedsatt, skall vad sålunda avträts ej vidare häfta för inteckning, som meddelats i egendomen; skolande därom, sedan till rätten eller domaren inkommit anmälan om förhållandet, göras anteckning i inteckningsprotokollet så som i 23 § sägs.

Har egendom blivit avträdd jämlikt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, skall, sedan områdets inlösen fullbordats, vad i föregående stycke stadgats äga tillämpning.

2 mom. Kommer vid fördelning av ersättning, som enligt lagen om dikning och annan avledning av vatten tillkommer vattenverksägare för skada eller intrång, eller av lösen för mark, som jämlikt bestämmelserna i gruvestadgan avträts till gruvägare, betalning att utfalla å huvudstolen av inteckning i egendomen, eller utfaller vid fördelning av medel, som jämlikt föreskrifterna i utsökningslagen skola fördelas mellan rättsägare i fast egendom ändå att försäljning av egendomen ej skett, betalning å huvudstolen av intecknad fordran, för vars gäldande försäljningen skolat

ske, vare inteckningen till motsvarande belopp utan verkan; och varde därom, sedan fördelningen visats vara godkänd eller hava vunnit laga kraft, anteckning gjord i inteckningsprotokollet som nyss sagts.

Vad sålunda stadgats skall jämväl tillämpas, där enligt gällande bestämmelser om expropriation intecknad egendom tages i besittning av den exproprierande före expropriationens fullbordande eller allenast till en del varder till honom avträdd eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till intecknad egendom upplåtes samt i något av de fall nu sagda äro vid ersättnings fördelning betalning utfaller å huvudstol av inteckning, så ock där enligt gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk eller om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område allenast en del av intecknad egendom avträdes och vid fördelning av löseskillingen betalning utfaller å intecknings huvudstol.

36 §.

1 mom. Har egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, blivit såld i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall egendomen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, icke vidare häfta för större del av intecknade beloppet än köparen enligt 131 § utsökningslagen kan hava fått avräkna å köpeskillingen eller som enligt 117 § 1 mom. samma lag skall inestå i egendomen; och varde därom, efter ty i 23 § sägs, anteckning gjord i inteckningsprotokollet.

Varda av gemensamt intecknade egendomar en eller flera utnättningsvis sålda, skola de övriga ej vidare häfta för vad av inteckningen kunnat utgå ur köpeskillingen för de egendomar, som sålts; skolande därom, när det visas, huru köpeskillingen fördelats och att fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, göras anteckning i inteckningsprotokollet.

2 mom. Ej heller skola i det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt intecknade egendomar helt eller delvis avträdas till den exproprierande eller av honom före expropriationens fullbordande tagas i besittning eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till en eller flera av gemensamt intecknade egendomar upplåtes, eller att en eller flera av gemensamt intecknade egendomar varda helt eller delvis avträdde enligt gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk, eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att frälseränta, som gemensamt med annan fast egendom häftar för inteck-

ning, varder inlöst för statsverkets räkning eller avlöst, de övriga egen-
domarna häfta för in-tecknat belopp, varför betalning utfallit vid ersätt-
nings fördelning; skolande jämväl därom göras anteckning i in-tecknings-
protokollet enligt vad i 1 mom. andra stycket sägs.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1918.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott måndagen den 31 december 1917.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern EDÉN,
 Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena HELLNER,
 Statsråden PETERSSON,
 SCHOTTE,
 PETRÉN,
 BRANTING,
 NILSON,
 LÖFGREN,
 friherre PALMSTIERNA,
 RYDÉN.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Löfgren anförde:

Östergötlands läns hushållningssällskap ang. rätt till inlösen av jord för vissa lägenheter på ofri grund. »I underdånig skrivelse den 22 mars 1910 har Östergötlands läns hushållningssällskap anført bland annat följande: Trots det betydliga antalet lägenheter på ofri grund, som finnes inom länet, hade likväl till hushållningssällskapet inkommit endast ett fåtal ansökningar om lån ur egnahemsfonden till friköpande av dylika lägenheter. Som orsaker härtill angäves bland annat, att jorden, på vilken lägenheterna voro belägna, icke vore till salu. Ett stort antal lägenheter vore belägna på statens eller menigheters jord och kunde därför alls icke eller endast med stora svårigheter friköpas, och även den enskilde jordägaren vore ofta obenägen att avstå jorden till lägenhetsägaren. I sällskapets skrivelse har vidare påvisats betydelsen av att det stora antalet lägenheter på ofri grund kunde förvandlas till verkliga hem

på fri och egen grund. Härigenom vunno lägenhetsägarna en helt annan och långt tryggare ställning, lägenheternas åbyggnader och jord skulle förbättras och vårdas på ett bättre sätt, än när lägenhetsägaren riskerade att bliva uppsagd till avflyttning vid kontraktstidens slut. Den misströstan och det armod, som nu ofta vore rådande bland dessa lägenhetsinnehavare, skulle säkerligen mångenstädes förbytas i belåtenhet med tillvaron på det egna hemmets grund och arbetet på detsamma förkovran och förbättring leda till ett välstånd, som innehavaren visste sig kunna lämna i arv åt sina efterkommande. Det kunde väl heller icke vara ekonomiskt riktigt att understödja och underlätta bildandet av nya egna hem och samtidigt underlåta att söka hindra redan befintliga sådana att förfalla, kanske försvinna.

Hushållningssällskapet ansåge sålunda, att åtgärder borde vidtagas för att söka undanröja de ovan nämnda orsakerna, vilka onekligen motverkade friköpandet av den jord, på vilken ifrågavarande lägenheter vore belägna.

I skrivelsen har ytterligare framhållits, att man i andra länder stiftat lagar, som möjliggjorde expropriation av jord för åstadkommande av egna hem, och i vårt land funnes ju inlösningsrätt stadgad i fråga om jords avstående för allmänt behov. Det syntes som ifrågavarande förhållande även kunde anses såsom ett allmänt behov av den allra största betydelse och att en inskränkning i äganderätten till förmån för det allmänna även i detta fall kunde anses berättigad.

Här gällde det ju icke att skapa en expropriationsrätt i vanlig mening. En sådan lag som den här ifrågavarande avsåge endast att söka bota missförhållanden, vilka uppstått på grund av svårigheter, som förut varit förbundna med styckning av jord och forna tiders obenägenhet att tillmötesgå krav, vilka man nu gjorde allt för att söka fylla. Det vore icke heller att befara, det nya lägenheter på ofri grund allt framgent skulle komma att uppstå, varför tillämpningen av lagen på framtida förhållanden vore så gott som utesluten. Naturligtvis finge inlösningsrätten icke utsträckas till alla lägenheter av ifrågavarande slag, utan borde det tillkomma viss myndighet att avgöra, huruvida sådan rätt finge göras gällande eller ej. Jordägaren borde ock, där den prövande myndigheten ansett, att avsevärd olägenhet för honom, lämnas rätt att, mot full ersättning för åbyggnader, förbättringsarbeten med mera, för sin del erhålla inlösningsrätt till dessa.

Med anledning av vad hushållningssällskapet sålunda i sin skrivelse anfört hemställde sällskapet, så vitt nu är i fråga, att Kungl. Maj:t måtte föranstalta utredning rörande möjligheten att åstadkomma en inlösnings-

rätt till jorden för sådana lägenheter på ofri grund, där jordens värde i förhållande till äbyggnadernas vore av mindre betydelse.

Torp-
kommissionen

Frågan om dylik inlösningsrätt har varit föremål för prövning jämväl i det betänkande angående torparklassens tillbakagång, som den 6 maj 1911 avgivits av de enligt nådigt bemyndigande av chefen för jordbruksdepartementet tillkallade sakkunniga i ämnet, den så kallade torp-kommissionen. I sagda betänkande har kommissionen — vilken såsom utvägar till motverkande av torparklassens tillbakagång anvisat dels beredande genom statsmakternas försorg av kredit till underlättande av torpens friköpning för torparnas räkning dels och vissa angivna åtgärder till torpinstitutionens upprätthållande och befrämjande — till granskning upptagit ett i motioner vid 1909 och 1910 års riksdagar framställt yrkande om lagstiftning i ändamål att i erforderliga fall och under för framtiden betryggande villkor åstadkomma avlösning, ytterst genom expropriation, av jordbruket å torp av olika slag, upptagna å enskildas ägor, samt övriga bebyggda jordlägenheter, tillkomna på enskildas ägor utan självsändig besittningsrätt. Efter en kritik av berörda yrkande har kommissionen sammanfattat sin åsikt i frågan sålunda, att ett ingrepp i de bestående äganderättsförhållandena i ändamål att på annan än det frivilliga avtalets väg befördra jordtorpens friköpning icke vore av de rådande förhållandena påkallat, icke ägde stödet av den sociala rättskänsla, som för åtgärder av detta slag vore en ovillkorlig förutsättning, och ej heller skulle medföra sådana fördelar i avseende å friköpningsrörelsens befrämjande, att dessa uppvägsde de av en dylik tvångslagstiftning härflytande betydande olägenheterna.

I fortsättningen har kommissionen anfört följande:

Borde sålunda rörelsen för friköpning av jordtorpen såsom hittills fortgå på det fria avtalets väg, så gäves det emellertid en jordtorparna närliggande kategori av nyttjanderättshavare på landsbygden, vilka syntes böra, även genom längre gående åtgärder, beredas tillfälle att förvärva äganderätt till sina lägenheter. Kommissionen åsyftade härmed sådana på viss tid, vanligen fyrtionio eller femtio år, skedda avsöndringar, där lägenhetsinnehavaren själv vore ägare till på avsöndringen uppförda byggnader och där dessa byggnader representerade ett högre värde än jorden. Dessa nyttjanderättshavare kunde visserligen icke kallas jordtorpare, för såvida med jordtorpare menades sådana nyttjanderättshavare på hemmansägor, som icke själva vore ägare till torpbyggnaderna. Dock måste kategorien av avsöndringsinnehavare i fråga anses tillhöra torparklassen, icke endast med hänsyn till sitt ursprung och sin sociala ställning, men även på grund av

ett i vidsträckta delar av riket gängse språkbruk. Dessa avsöndringar på viss längre tid hade under senare delen av 1700-talet och i synnerhet under förra hälften av 1800-talet uppstått i på vissa orter mycket stor myckenhet, jämsides med torpupplåtelse på kortare tid. Alltsedan förordningen av den 19 december 1827 hade visserligen vissa dem berörande bestämmelser inryckts i de tid efter annan utfärdade författningarna om jordavsöndring; men numera gällde även för dem, liksom för jordtorpen, den nya arrendelagens stadganden. Uti stora delar av riket, särskilt mellersta och södra Sveriges skogsbygder, räknades dessa lägenhetsinnehavare av allmogen allmänt till torparklassen; i somliga trakter (såsom vissa delar av Småland, Kristianstads och Älvsborgs län samt Värmland) utgjordes till och med huvudmassan av därstädes befintliga »torp» av sådana »på viss tid köpta» eller förpantade lägenheter. Kommissionen hade visserligen icke varit i tillfälle att åvägabringa en specialstatistik över antalet av dessa på längre tid upplåtna torp. Flertalet av dem vore emellertid, åtminstone inom vissa provinser, medräknade bland de i kommissionens statistiska tabeller upptagna torpen, och hade kommissionen i allt fall av nu anförda skäl ansett det falla inom ramen för sitt uppdrag att jämväl behandla frågan om dessa nyttjanderättshavares ställning.

Vid betraktande av denna fråga syntes kraftiga skäl tala för önskvärdheten därav, att tillfälle i viss utsträckning bereddes åt dessa lägenhetsinnehavare eller torpare att med full äganderätt förvärva den jord, varpå deras byggnader vore uppförda. Jordavsöndringarna på viss tid, under en period av 1800-talet befrämjade av lagstiftningen, hade numera kommit nästan alldeles ur bruk. Den ifrågavarande kategorien av lägenhetsinnehavare befunde sig fördenskull, vid jämförelse med den i våra dagar uppstående klassen av lägenhetsägare, i en mycket ogynnsam ställning, som måste anses hava sin rot i historiska förhållanden, till vilka lagstiftningen icke varit utan medverkan. Då vidare upplåtelse skett på så lång tid som fyrtionio eller femtio år, vore avsöndringarna i fråga icke så nära förenade med huvudgården som fallet vore med de på kortare tid upplåtna jordtorpen, och deras avskiljande under full äganderätt kunde i regel icke innebära olägenheter för huvudgården. Ett sådant överförande av den långvariga besittningsrätten till full äganderätt kunde icke heller hava något anmärkningsvärt inflytande på huvudgårdens drift, ty dennas arbetsförhållanden brukade icke i nämnvärd mån vara baserade på dylika lägenhetsinnehavare åliggande dagsverken, som på sin höjd kunde utgå med ett fåtal om året. Från lägenhetsinnehavarens synpunkt krävde å andra sidan billigheten, att den, som vore innehavare av en på så lång tid som ett halvt sekel avsöndrad besittning och som därpå hade själv upp-

fört eller genom arv eller genom köp förvärvat byggnader, vilka jämte de på jorden utförda förbättringarna representerade det vida övervägande värdet av lägenheten, jämväl tryggades i det fortsatta innehavet av besittningen. Så mycket mera syntes detta vara fallet som en mindre omsättning av innehavare torde hava ägt rum på de ifrågavarande avsöndringarna än på de vanliga jordtorpen, så att dessa avsöndringar oftare innehades av sina första förvärvare eller dessas arvingar.

Erfarenheten hade emellertid visat, att de nu avhandlade avsöndringarna ofta vid upplåtelse tidens slut av jordägarna indroges till huvudgården, antingen på den grund, att dessa över huvud vore ovilliga att sälja jorden, eller till följd därav, att lösen för densamma, i förhållande till det ursprungliga jordvärdet och till lägenhetsinnehavarens ekonomiska resurser, alltför högt uppstegrades. Under sådana förhållanden och då de av kommissionen mot en tvångsavlösningslagstiftning i avseende å de vanliga jordtorpen riktade anmärkningarna icke hade tillämpning å de ifrågavarande upplåtelseerna, syntes såväl ekonomiska som socialpolitiska skäl tala för en lagstiftning, varigenom rättighet bereddes åt lägenhetsinnehavare av nu nämnt slag att under vissa omständigheter även mot jordägarens vilja inlösa den jord, varpå deras byggnader vore uppförda, till ett av allmänna myndigheter åsatt, efter vissa grunder beräknat värde. Detta önskemål hade även av Östergötlands läns hushållningssällskap, som för detta läns vidkommande verkställt en utredning om den ifrågavarande kategorien av upplåtelse, framburits inför Kungl. Maj:t i skrivelsen den 22 mars 1910. En sådan rättighet syntes emellertid icke böra göras ovillkorlig, utan borde den förbindas med vissa villkor och garantier, avseende att förebygga sådana lägenheters evärdliga avsöndrande, vilkas upplåtande på viss tid icke vore en från huvudgårdens synpunkt väl beräknad åtgärd eller vilka eljest av olika anledningar vore huvudgården eller dess ägare till olägenhet.

Från nu angivna synpunkter hade kommissionen funnit det önskvärt, att lösningsrätt tillerkändes innehavare av vissa på längre tid under nyttjanderätt upplåtna lägenheter. Under en resa, som kommissionen företagit, hade ock utrönts, att bland innehavarna av dylika så kallade förpantningslägenheter i allmänhet rådde en livlig önskan att komma i åtnjutande av en sådan rättighet. Väl hade det i många fall lyckats lägenhetshavarna att med jordägaren träffa avtal om förvärvande av äganderätt till lägenheten. Antalet av förpantningslägenheter hade därför, enligt vad från flera orter vitsordats, under de senare åren minskats. Men i många fall hade oöverstigligen hinder mött för att på skäliga villkor utverka en överlåtelse från jordägaren. Lägenhetsinnehavarens ställning

vore då synnerligen prekär, då den honom tillhöriga åbyggnaden icke utan betydande värdeförlust kunde flyttas till annan fastighet.

Anledningen till uppkomsten av dessa lägenheter vore företrädesvis att söka i den obenägenhet mot jorddelningar, särskilt av avsöndrings natur, som utmärkt vår äldre lagstiftning. Ofta hade därför vid arvskiten i allmogehem förekommit, att en stärbhusdelägare övertagit hemmanet odelat, under det att de andra tillgodosetts genom upplåtelser på längre tid av för nyodling och bebyggelse ägnade områden. Likaledes hade man ej sällan använt utvägen att mot städja, som ofta motsvarat en normal köpeskilling, på längre tid upplåta nyttjanderätten till ett jordområde åt den, som ville grunda eget hem och jordbruk. Särskilt i det senare fallet hade vid besittningsrätten ofta fästs det villkor, att lägenhetsinnehavaren årligen skulle utgöra ett fåtal dagsverken till jordägaren. Upplåtelsen hade avsett än viss tid, vanligen fyrtionio år, än nyttjanderättshavarens och hans hustrus, stundom även deras barns, livstid.

Med sitt betänkande har kommissionen överlämnat ett i enlighet med dessa grunder utarbetat förslag till lag om lösningsrätt för innehavare av vissa på fyrtionio år eller längre tid avsöndrade lägenheter. Över nämnda förslag hava genom lantbruksstyrelsens försorg Kungl. Maj:ts befallningshavande i länen samt hushållningssällskapens förvaltningsutskott blivit hörda, varefter lantbruksstyrelsen avgivit underdånigt utlåtande i ärendet. Till förslaget får jag anledning återkomma i det följande.

I sammanhang med det förslag till lag om expropriation, som framlagts för riksdagen genom Kungl. Maj:ts proposition den 31 januari 1913, förelågo till riksdagens behandling motioner med förslag om längre gående lagstiftningsåtgärder i syfte att genom tvångslösen av vissa slag av fast egendom bereda personer tillhörande de obemedlade klasserna äganderätt eller tryggad besittningsrätt till jord, av vilken de för bostads- eller näringsändamål vore i behov.

Riksdagens
skrivelse den
28 maj 1913.

I en av dessa motioner hade, med upprepande av yrkanden, som varit framställda i motioner vid föregående riksdagar, hemställts, att riksdagen ville anhålla, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda och, i den mån utredningen därtill föranledde, för riksdagen framlägga förslag till lagstiftningsåtgärder i ändamål:

att för jordbrukets upprätthållande och brukarnas frigörelse från beroende i erforderliga fall och under för framtiden betryggande villkor åstadkomma avlösning ytterst genom expropriation (tvångsavlösning) av torpare, bolagsarrendatorers och deras vederlikars jordbruk på enskilda domäner,

att i erforderliga fall och under för framtiden betryggande villkor åstadkomma avlösning ytterst genom expropriation (tvångsavlösning) av mark från stora enskilda domäner för nya jordbruk och nya bostadslägenheter samt

att i erforderliga fall och under för framtiden betryggande villkor åstadkomma avlösning ytterst genom expropriation (tvångsavlösning) av marken till lägenhetsinnehavares besittningar på ofri enskild grund.

Lagutskottet, som avgav gemensamt utlåtande över propositionen och motionerna, förklarade sig anse, att, oavsett om rätt till expropriation över huvud taget borde medgivas för de i motionerna angivna ändamål, bestämmelser därom icke borde infogas i förslaget till lag om expropriation.

Beträffande själva saken åberopade utskottet, i fråga om de föreslagna lagstiftningsåtgärderna för att åstadkomma tvångsavlösning av torpare, bolagsarrendatorers och deras vederlikars jordbruk på enskilda domäner samt av mark från stora enskilda domäner för nya jordbruk och nya bostadslägenheter, följande yttrande, som av 1912 års lagutskott avgivits i samma ämne: Att införa en avlösningrätt ytterst genom expropriation kunde icke vara tillrädligt. Expropriationsinstitutet, sådant det hittills i vår rätt gestaltat sig, vore uppenbarligen avsett för undantagsfall. Varje utvidgning av detta institut syntes också böra ske med stor varsamhet. Häremot skulle alldeles strida att nu ställa i utsikt införandet av en sådan expropriationsrätt, som påyrkats. Den omgestaltning av jordbesittnings- och jordägareförhållandena, som uppenbarligen skulle bli en följd av en dylik åtgärd, skulle säkerligen icke heller undgå att medföra en oförmånlig inverkan på det ekonomiska livet. I varje fall torde en lagbestämd lösningsrätt till jorden till förmån för de i motionen avsedda jordbesittare, vilka icke själva ägde den jord de innehade, vara ägnad att medföra ett tillstånd av osäkerhet i jordbesittningsförhållandena, vars verkan såväl för dem, till vilkas förmån avlösningen skulle ske, som för dem, emot vilka den vore riktad, det icke syntes möjligt att överskåda. Det kunde väl även med skäl ifrågasättas, om över huvud taget de med avlösningrätten åsyftade förmånerna skulle vinnas. Åtminstone torde de lägenheter, som innehades av vissa kategorier torpare, i många fall vara för små för att ensamt det till dem hörande jordbruk skulle kunna föda sin ägare. Likasom ofta torpen och de skyldigheter, som ålåg deras innehavare, vore behövliga för de större jordbruk, dit de hörde, måste det å andra sidan mången gång vara en angelägenhet av vikt även för torparna själva att från närudda jordbruk få det stöd i ekonomiskt avseende, som för närvarande merendels lämnades dem och som skulle bortfalla med en ställning, sådan som den man ville bereda

dem. I fråga om anskaffande av mark för bildandet av nya jordbruk och nya bostadslägenheter borde slutligen även erinras, att den frivilliga styckningen av jorden under de senare åren väsentligen tilltagit samt att till underlättande av densamma skifteslagstiftningskommittén i sitt den 28 juli 1911 avgivna förslag till lag om skifte av jord föreslagit sådan förändring i gällande bestämmelser om ägostyckning, att nämnda institut skulle kunna komma till användning i större utsträckning än förut.

Då vad sålunda anförts syntes fortfarande äga giltighet, fann 1913 års lagutskott sig icke kunna tillstyrka vidtagande av de i nämnda avseenden föreslagna åtgärderna.

Beträffande frågan om avlösning av marken till lägenhetsinnehavares besittningar å ofri enskild grund framhöll utskottet, att denna fråga komme att till viss del finna sin lösning genom de i förslaget till lag om expropriation meddelade bestämmelserna om rätt till expropriation för att inom bebyggt område å ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden. I fråga om de kategorier av lägenhetsinnehavare, som icke omfattades av dessa bestämmelser, anslöt sig utskottet till en vid 1912 års riksdag av lagutskottet uttalad och av andra kammaren godkänd uppfattning, att lagstiftningsåtgärder även till deras förmån vore av behovet påkallade, och utskottet hemställde därför om en skrivelse till Kungl. Maj:t i syfte att påskynda lagstiftning till betryggande av ifrågavarande lägenhetsinnehavares ställning.

Utskottets hemställan bifölls av båda kamrarna.

I den av riksdagen beslutade skrivelsen till Kungl. Maj:t, vilken skrivelse avläts den 28 maj 1913, anfördes följande:

Otvivelaktigt befunde sig lägenhetsinnehavare, som vore ägare till byggnader på ofri enskild grund, i de flesta fall i en synnerligen otrygg ställning. Även om de genom inteckning eller, enligt den nya lagen angående nyttjanderätt till fast egendom, genom skriftlig avhandling kunde trygga sin besittningsrätt till tomten eller lägenheten under upplåtelse tiden, äventyrade de i allt fall att vid nyttjanderättstidens slut nödgas bortflytta sina byggnader eller, för att undgå detta, på vida hårdare villkor än förut söka få upplåtelsen förnyad, därest ej, såsom ofta torde vara fallet, åbyggnaderna vid besittningstidens slut skulle jämlikt upplåtelseavtalet utan lösen tillfalla markägaren. Även under själva besittningstiden kunde villkoren mången gång vara obilliga och värdet av besittningen förringas genom varjehanda vid densamma fästade villkor eller äventyr.

Denna fråga om åtgärder till betryggande av deras ställning, som ägde byggnader å ofri grund, hade visserligen upptagits av torpkommissionen,

men det lagförslag, som kommissionen framlagt, hade ännu icke ansetts kunna föreläggas riksdagen. Uppenbarligen skulle, därest detta förslag komme till genomförande, de olägenheter, som i förevarande avseende gjort sig gällande, i avsevärd omfattning undanröjas. Det ville ock synas riksdagen, som borde hinder ej möta, att nämnda författningsförslag åtminstone i de delar, som berörde här ifrågavarande ämne, kunde, efter tilläventyrs erforderlig förändring eller omarbetning, i den närmaste framtiden genomföras. Härvid syntes jämväl böra komma under överbägande, huruvida icke sådan lösningsrätt, som i torpkommissionens betänkande föresloges, lämpligen borde kunna utsträckas att omfatta även andra innehavare av å ofri grund befintliga byggnader än i nämnda förslag avsåges.

I varje fall vore det angeläget, att den förevarande frågan snarligen av statsmakterna företogs till avgörande.

På grund av vad sålunda anförts hemställde riksdagen, det täcktes Kungl. Maj:t låta skyndsammast möjligt framlägga för riksdagen förslag i syfte att medelst stadgande om lösningsrätt bereda ägare av byggnader å ofri grund en mera tryggad ställning.

Jämväl vid följande riksdagar hava ovan omförmälda yrkanden om lagstiftningsåtgärder i syfte, bland annat, att åstadkomma avlösning, ytterst genom expropriation, av marken till lägenhetsinnehavares besittningar å ofri enskild grund genom motion bragts under riksdagens behandling, utan att härigenom emellertid föranletts någon ytterligare åtgärd i frågan från riksdagens sida.

Egnahems-
sakkunniga.

Förutnämnda av Östergötlands läns hushållningssällskap gjorda underdåniga framställning remitterades till de sakkunniga, vilka jämlikt nådigt bemyndigande tillkallats av chefen för jordbruksdepartementet för att verkställa utredning av egnahemsfrågan samt utarbeta därav betingade förslag. Med skrivelse den 30 september 1913 överlämnade egnahemssakkunniga det sålunda över hushållningssällskapets skrivelse infordrade utlåtandet — intaget som bilaga i de sakkunnigas den 14 oktober 1914 avgivna betänkande i egnahemsfrågan, första delen, sid. 555 och följande —; i nämnda skrivelse hänvisade de sakkunniga jämväl till innehållet i riksdagens berörda skrivelse av den 28 maj 1913.

I sitt omförmälda utlåtande erinrade egnahemssakkunniga, att, sedan hushållningssällskapets skrivelse blivit till dem remitterad, torpkommissionen avgivit sitt betänkande med förutnämnda lagförslag. Vid sådant förhållande ansåge egnahemssakkunniga det bästa sättet att besvara remissen vara att till granskning upptaga kommissionens berörda förslag.

Egnahemssakkunniga yttrade vidare i sagda utlåtande:

Av en genom de sakkunnigas försorg verkställd utredning framginge, att antalet inom landet på ofri grund befintliga jordbrukslägenheter vore i runt tal 36,000. Jämförde man denna siffra med den officiella statistikens uppgifter om antalet jordtorp och andra jordlägenheter, funne man, att de sistnämnda för hela landet utgjorde 138,677. Det vore sålunda en högst betydlig del av dessa, vilkas åbyggnader och jord hade skilda ägare. De självständiga brukningsdelarna under två hektar uppginge till 88,967, och vid en jämförelse härmed framginge sålunda tydligt, vilken avsevärd mängd nya egna hem, som skulle skapas, därest en friköpning av de nämnda lägenheternas jord så småningom skulle komma till stånd. Antalet bostadslägenheter på ofri grund vore ännu större, och sammanräknade man dem med jordbrukslägenheterna, nådde man med tämlig säkerhet över 100,000, ett antal så överväldigande, att man ej kunde annat än förvåna sig över att så många byggt utan att äga den jord, på vilken hans hem vore uppfört.

Visserligen torde det icke kunna ifrågakomma att friköpa jorden till samtliga på ofri grund befintliga åbyggnader, enär ett stort antal lägenheter till följd av sin natur, ofullständiga jordupplåtelseavtal och andra orsaker vore så beskaffade, att en friköpning icke torde kunna ifrågasättas. Men antalet bleve i alla händelser så avsevärt, och den å desamma bosatta folkmängden vore så betydlig, att den allra största uppmärksamhet måste ägnas lägenheterna på ofri grund, när åtgärder till egnahemsfrågans lösning vidtoges.

Orsaken till att ett så stort antal åbyggnader vore belägna på ofri grund låge nära till hands. Hemmansklyvning hade förut fått äga rum endast på jord av viss natur och där endast till en fastslagen minimigräns, enär man fordrat, att innehavaren skulle vara fullt besuten på sin hemmansdel. Även avsöndring under full äganderätt hade åtminstone tidvis varit tillåten blott under villkor att besutenhet uppnåddes. Ända intill senaste tid hade det varit förenat med stora svårigheter att vid såväl arvskifte som köp av jord till en mindre lägenhet erhålla lagfart därå, i det att lagstiftningen ställt så gott som oöverstigliga hinder i vägen därför. Då lagfart icke kunnat erhållas, hade icke heller inteckning kunnat sökas, och därigenom hade omöjliggjorts för den mindre bemedlade att inköpa lägenheter av lämplig storlek. Man hade sålunda på allt sätt sökt hindra mindre lägenheters uppkomst. Kravet om besutenhet hade frånträtts fullständigt först år 1881, i det att tillstånd då lämnats att skifta alla under enskild äganderätt varande hemman till hur litet hemmantal som helst. Och härmed hade således lägenheter, lämpliga för egna hem, kunnat förvärvas och lagfaras.

Det vore tydligt, att när lagstiftningen lade hinder i vägen för köp, behovet av mindre lägenheter måste framtvinga andra former för upplåtelser. Sålunda hade uppstått förpantningslägenheterna samt annan jordavsöndring på livstid eller på viss tid, högst femtio år, den längsta tillåtna. Att dylika upplåtelser kommit till stånd även långt efter sedan styckning och avsöndring av jord medgivits för åstadkommande av mindre lägenheter, kunde helt säkert tillskrivas det förhållandet, att jordägarens obenägenhet för avyttring av jord till självständiga småbruk varit för djupt rotad för att omedelbart försvinna, och säkerligen sutte denna obenägenhet ännu mångenstädes kvar, även om en annan åskådning allt mera börjat göra sig gällande.

Den ogynnsamma och otrygga ställning, innehavare av lägenhet på ofri grund intoge i jämförelse med våra dagars självägande småbrukare, berodde sålunda huvudsakligast på den äldre åskådningen om nödvändigheten av full besutenhet och den därpå byggda lagstiftningen.

Förutsättningarna för besutenhet hade emellertid vid förenämnda tidpunkt undergått förändring. Förr måste den mindre jordbrukaren för att kunna kallas besuten hava så stor jordareal, att han därpå kunde producera tillräckligt med spannmål, icke allenast till föda åt sig och sin familj, utan även till försäljning för att därmed gälda jordränta och skatter samt betäcka kostnaderna för inköp av andra livsmedel för eget behov. Senare hade produktionen väsentligen omlagts, i det småbrukaren jämsides med spannmålen kunnat avyttra ägg, smör, fläsk och trädgårdsprodukter med mera, mången gång till avsevärt höga belopp. Omläggningen hade varit en följd av förbättrade kommunikationer och industriens utveckling, varigenom avsättning vunnits för ifrågavarande produkter. Den areal, som sålunda nu krävdes för att småbrukaren skulle kunna vara besuten, vore därför en helt annan, betydligt mindre än förr, i synnerhet där jordens bördighet och avsättningsförhållandena möjliggjorde ett intensivt bruk och en produktion av värdefullare alster.

Att upplåtelse av jord på viss kortare eller längre tid eller på livstid utan särskilt betryggande villkor vore olämplig, när fråga vore om åstadkommande av småbruk eller andra bebyggda lägenheter, därom torde väl knappast numera råda delade meningar. Olägenheterna av dylik jordupplåtelse vore ock synnerligen stora.

Där jordägaren icke vore villig att avhända sig den jord, som upplåtits och på vilken lägenhetsinnehavaren ägde husen, vore dennes ställning vid upplåtelse tidens utgång skäligen svag. Hade upplåtelsen ägt rum före den 1 januari 1908, den dag då den nya lägen om nyttjanderätt till fast egendom trädde i kraft — och till den tiden torde flertalet här ifrågavarande upplåtelser vara att hänföra — gällde beträffande hans rätt 24 §

i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring. Enligt berörda stadgande vore det honom eller, då lägenheten varit upplåten på hans livstid, hans arvingar obetaget att därifrån avflytta honom eller den tillhörig åbyggnad, där ej stamhemmanets innehavare ville lösa den. Klart vore, att jordägaren här bestämde priset. Utöver värdet i nedrivet skick torde föga vara att erhålla, om lösen skulle ske. Vare sig lösen skedde eller husen bortflyttades, lede lägenhetsinnehavaren eller hans arvingar en icke oväsentlig förlust.

I samband med den nya lagen om nyttjanderätt till fast egendom upphävdes berörda stadgande i 1896 års lag. Å upplåtelser av ifrågavarande slag, som skett efter den 1 januari 1908, gällde nya lagens bestämmelser i 2 kap. 18 § angående hembud till jordägaren av byggnader, som uppförts av arrendatorn. Dessa bestämmelser syntes emellertid vara föga ägnade att upphjälpa ställningen för den sistnämnde. Lika litet som förut hade här tillerkänts honom någon rätt till verklig ersättning för husen. Väsentligen samma bestämmelser gällde i den särskilda arrendelagen för Norrland och Dalarne den 25 juni 1909, vilken trätt i kraft den 1 september samma år. Likväl bleve arrendatorns ställning så tillvida fördelaktigare, som han till följd av stadgandet i lagens 8 § vore berättigad att vid tillträdet erhålla för jordbrukets bedrivande nödiga byggnader och i motsatt fall ägde själv uppföra sådana med rätt till full ersättning därför av jordägaren.

En följd av att lägenhetsinnehavaren sålunda icke hade utsikt att erhålla någorlunda rimlig ersättning för sina utlägg vore, att han, då upplåtelsetidens utgång närmade sig, hade föga intresse av att hålla byggnaderna i gott stånd. Såsom erfarenheten från skilda delar av landet visade plägade ock sådana lägenheter vid upplåtelsetidens utgång vara i hög grad förfallna, mången gång olämpliga att vidare användas till bostäder. Att härigenom stora värden ginge förlorade vore uppenbart, och i en tid, då statsmakterna på flera sätt lade sig vinn om att främja strävandena för bildandet av nya egna hem, skulle det innebära en uppenbar inkonsekvens och en osund ekonomi att låta massor av redan befintliga små egna hem försvinna.

Det vore emellertid icke endast ekonomiska svårigheter som vållades lägenhetsinnehavaren genom att han uppförde åbyggnader på ofri grund. Givetvis måste den otrygga ställning, han intoge, verka i hög grad menligt även i en del andra avseenden. Därest han icke kunde förskaffa sig äganderätt till lägenhetens jord, vore hans framtidsutsikt att hemmet en gång utan hans eget förvållande upplöstes samt att han själv måhända tvingades att söka sig en annan verksamhet. Tyvärr vore det ganska vanligt,

att jordägaren antingen helt och hållet vägrade lägenhetsinnehavaren att inköpa jorden eller, om han ginge denne tillmötes härutinnan, begagnade sig av tillfället att betinga sig en oskäligen lösnesumma för densamma.

Det hade på grund av vad sålunda anförts syntts de sakkunniga såsom i högsta grad önskligt, att åtgärder måtte vidtagas för att ifrågavarande lägenhetsinnehavare i så stor utsträckning som möjligt måtte ernå en mera tryggad ställning. För detta ändamål måste man söka bereda dem rättighet att vid upplåtelsetidens slut med full äganderätt förvärva den jord, de bebyggt, eller, där detta av en eller annan orsak icke låte sig göra, skäligen ersättning för vad de måste överlämna till jordägaren. Från såväl den enskildes som framför allt från samhällets synpunkt torde det första av dessa strävanden vara vad man i främsta rummet borde söka genomföra.

Vid skyddandet av lägenhetsinnehavarens intresse måste emellertid tillses, att jordägarens rätt icke trädde alltför nära. Man måste nämligen ihågkomma, att vid det slag av lägenheter, varom här vore fråga, jorden endast upplåtits till innehavaren och att ägaren vid upplåtelsetidens utgång vore juridiskt berättigad att återfå densamma. Det vore därför obestridligt, att den av torpkommissionen föreslagna lösningsrätten innebure ett ingrepp i äganderätten, ty de förmåner, staten genom en dylik lag komme att bereda den ena parten, skulle ske på den andras bekostnad. Vad egnahems-sakkunniga anförts för ett ingripande från statens sida till förmån för lägenhetsinnehavaren syntes dock till fullo motivera en dylik åtgärd, under förutsättning likväl att icke jordägaren därigenom bleve otillbörligt lidande.

I fortsättningen av sitt utlåtande upptaga egnahems-sakkunniga till granskning de särskilda bestämmelserna i torpkommissionens oförmälda lagförslag; och hava de sakkunniga för egen del i ämnet avgivit förslag till lag om lösningsrätt av vissa lägenheter å ofri grund. För detta förslag och dess motivering samt för skiljaktigheterna mellan kommissionens och de sakkunnigas förslag kommer jag att redogöra i det följande.

Nya expropriationslagen.

I detta sammanhang må ock erinras om vissa bestämmelser i den av det nu förflutna årets riksdag antagna och av Kungl. Maj:t den 12 sistlidne maj utfärdade lagen om expropriation. Enligt 1 § av nämnda lag kan expropriation ske för att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskläge eller å annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden. Närmare bestämmelser angående detta slags expropriation äro meddelade i lagens 99—101 §§. Rätt till

expropriation för sådant ändamål må, om den ej skall utövas av kronan, icke beviljas annan än kommun eller municipalsamhälle, inom vars område den mark är belägen, som expropriationen skall avse; expropriationen må allenast avse område, som är bebyggt med boningshus, tillhöriga annan än markens ägare. Då mark för ändamålet exproprierats, är nye ägaren pliktig att till varje husägare, som det begär, försälja eller upplåta det till hans hus hörande område.

Lika med riksdagen samt Östergötlands läns hushållningssällskap, torp-kommissionen och egna hemssakkunniga finner även jag ett behov vara för handen av lagstiftningsåtgärder med syfte att bereda ägare av hus å ofri grund en förbättrad ställning. Och den lagstiftning, som för sådant ändamål erfordras, synes icke böra anstå i avvaktan på att övriga i förut omförmälda motioner framställda yrkanden kunna varda upptagna till närmare behandling. Från riksdagens sida har ju ock, såsom i det föregående nämnts, framställts begäran att lagförslag i syfte att bereda ifrågavarande kategori av husägare en mera tryggad ställning måtte framläggas snarast möjligt. Att förut omnämnda bestämmelser i den nya expropriationslagen icke i nu förevarande hänseende äro tillfyllest, lär vara uppenbart. Obestridligt är nämligen, att, såsom ock inom riksdagen framhållits, ägaren av ett hus å ofri grund kan vara lika otrygg i sin ställning, om huset icke ligger i ett samhälle, som för det fall att så är förhållandet. Från den enskilde husägarens synpunkt är därför behovet av lagstiftningens mellankömst lika stort i det ena fallet som i det andra. För att ägaren av grunden skall kunna, genom expropriation eller annorledes, tvingas att avstå någon del av sin egendom till husägarens förmån, är det dock icke nog med dennes enskilda intresse, utan härför måste förutsättas att ett allmänt intresse starkt framträder. Även med hänsyn till det allmänna torde emellertid tryggande av husägarnas ställning i dylika fall böra betraktas såsom en angelägenhet av stor betydelse. Det intresse, som här gör sig gällande, är i själva verket icke något annat än egna hemintresset. Det vore föga följdriktigt, om ett samhälle, som högt skattar och på olika sätt understödjer bildandet av nya egna hem, icke skulle anse det vara av vikt att söka bevara de egna hem, som redan finnas.

Utän att i detta sammanhang ingå på en allmän behandling av frågan, huruvida och i vilka fall utöver de i den nya expropriationslagen stadgade tvångsrätt för befrämjande av egna hems uppkomst kan anses påkallad, finner jag goda skäl föreligga för den mening, som jämväl i princip godkänts av riksdagen, att lagstiftningen bör, när fråga är om tryggande av ett eget hem, som redan vuxit upp på ofri grund, ytter-

*Departements-
chefen.*

ligare möjligöra förenandet av äganderätt till jord och hus i samma hand. Samhällets intresse är här särskilt starkt; det allmännyttiga syftet förverkligas ju med större säkerhet, då det egna hemmet redan finnes, kanske sedan lång tid tillbaka, än när det gäller att under mer eller mindre ovissa förutsättningar skapa ett nytt. Även hänsynen till den enskilde gör sig med särskild styrka gällande. Mot jordägarens intresse står husägarens. För den förre är det fråga om ett jordområde, som redan länge brukats skilt från hans övriga egendom och som i regel icke utgör någon mera betydande eller värdefull del av egendomen. För den senare gäller det byggnader och andra anläggningar, på vilka han under ett flertal år nedlagt arbete och kostnad, och vilka ofta utgöra den enda grundvalen för hans bärgning. Utan lagstiftningens ingripande är han i jordägarens händer. Denne kan förr eller senare tvinga honom att lämna det brukade området utan annan rätt för brukaren än att bortföra vad han därå äger av beskaffenhet att kunna bortföras. Att detta genom bortförandet i huvudsak förlorar sitt värde ligger i sakens natur. Väger man de olika intressena mot varandra, torde husägarens regelmässigt befinnas vara det mera behjärtansvärda. Billighet och rättfärdighet tala säkerligen oftast starkare för att jordägaren skall avstå någon ringa del av sin jord, naturligtvis mot full ersättning, än att resultatet av husägarens arbete och kostnad skall väsentligen förspillas. Den förra lösningen är ock den för samhället fördelaktigare; genom densamma bevaras ett eget hem, som eljest försvinner. Den, som äger hus å annans mark, är icke hjälpt med att annan jord finnes att tillgå. Hans intresse är fäst vid just den mark, där huset är uppfört, och behovet av en tvångsrätt till hans förmån är därför i detta fall större än i andra. På jordäganderättens trygghet kan införande av en sålunda begränsad lösningsrätt icke inverka; snarare är det att räkna bland åtgärder, som tjäna till undanröjande av uppenbara missförhållanden, åt vilka den oinskränkta jordäganderätten — delvis med föranledande av en numera upphävd jordlagstiftning — givit upphov.

Den lösningsrätt, om vilken nu är fråga, synes emellertid icke böra iklädas formen av rätt till expropriation. Denna form lämpar sig väl för det i lagen om expropriation upptagna fallet, att ett samhälle vill in- skrida för att på en gång bereda tryggade bostadsförhållanden åt ett större antal ägare av hus å ofri grund inom visst område. Men det skulle uppenbarligen vara olämpligt, om Kungl. Maj:ts tillstånd behövde inhämtas för varje gång äganderätten till jord och hus å någon enstaka lägenhet skulle genom tvång sammanföras. Och även i övrigt är expropriationsförfarandet alltför tungt och förenat med för stora kostnader att icke verka hämman-

de å det nu avsedda ändamålets genomförande. Det rätta synes vara att, såsom ock av torpkommissionen och egnahemssakkunniga föreslagits, införa ett särskilt lösningsförfarande, anordnat så enkelt som kan vara förenligt med säkerhet för att de olika intressenternas rätt blir behörigen tillgodosedd.

I enlighet med de huvudgrunder, som i det föregående angivits, har jag — i anslutning till omförmälda av torpkommissionen samt egnahemssakkunniga upprättade lagförslag — låtit inom justitiedepartementet utarbeta förslag till *lag om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen*. Vid den redogörelse, jag nu vill lämna för detta sistnämnda förslag, kommer jag även att beröra huvudpunkterna i de tidigare förslagen och angiva de skäl, på vilka jag i vissa delar ansett mig kunna följa dessa förslag eller något av dem men i andra delar funnit avvikelser böra göras från vad tidigare föreslagits.

Enligt torpkommissionens förslag skulle två huvudvillkor uppställas för att en person, som brukade annans mark och bebyggt densamma, skulle kunna förklaras berättigad till dess inlösen, nämligen dels att nyttjanderätten till lägenheten upplåtits för viss tid ej understigande fyrtionio år, dels att värdet av den till lägenheten hörande jord befundes understiga värdet av den nyttjanderättshavaren tillhöriga åbyggnaden. Att innehavare av nyttjanderätt för livstid sålunda uteslutits från lösningsrätt har av torpkommissionen motiverats därmed, att jämte upplåtelser på livstid av samma typ som upplåtelseerna för minst fyrtionio år funnes andra, i den yttre formen överensstämmande livstidsupplåtelser till fördelstagare, backstugusittare och andra med dem jämförliga grupper, vilka upplåtelsers fortbestånd utöver den enskildes livstid ej kunde anses särskilt önskvärt.

I fråga om upplåtelse tiden hava egnahemssakkunniga väsentligt utvidgat förevarande lagstiftnings omfattning, i det de velat låta lösningsrätt vid viss tids arrendeupplåtelse inträda, så snart tiden överstiger tjugu år, samt förenat samma rätt jämväl med upplåtelse för arrendatorns livstid. De sakkunniga hava förklarat sig anse, att genom den snäva begränsning, lösningsrätten i torpkommissionens förslag erhållit, densamma skulle få alltför liten tillämplighet och komma endast ett så ringa antal lägenhetsinnehavare till godo, att ändamålet med den föreslagna lagstiftningen skulle i avsevärd mån förfelas. Därtill komme, att ett stort antal på livstid upplåtna lägenheter vore av den natur, att deras fortbestånd såsom egna hem vore önskvärt ur samhällets synpunkt. Samtliga på livstid upplåtna lägenheter borde bliva föremål för lösningsrätt, om de i övrigt uppfyllde villkoren härför. För att än ytterligare utsträcka lagens räckvidd

1 §.

borde under samma villkor lösningsrätt finnas även i fråga om lägenheter upplättna för viss kortare tid än fyrtonio år. De sakkunniga hade sålunda ansett sig böra föreslå en upplåtelseid, överstigande tjugu år, såsom den kortaste för att berättiga lägenhetsinnehavare till inlösen av jorden. En längre upplåtelseid än den av de sakkunniga föreslagna kunde icke fordras, utan att ett stort antal lägenheter på ofri grund skulle uteslutas. Å andra sidan vore en kortare tid än den föreslagna icke tillräddig, dels därför att upplåtelser på kortare tid måste betraktas såsom alltför tillfälliga för att berättiga innehavaren att inlösa jorden, dels därför att på sådan tid upplättna lägenheter i regel låge i alltför omedelbar förening med huvudgården för att icke ett särskiljande med full äganderätt skulle kunna medföra avsevärda olägenheter för densamma, ett förhållande som icke i närmelsevis så hög grad gällde beträffande de på längre tid eller livstid upplättna. Vidare torde de fall, i vilka åbyggnader vid kortare upplåtelseid uppförts på ofri grund, höra till undantagen och antalet dylika lägenheter sålunda vara alltför obetydligt för att hänsyn behövde tagas till dem. Maximitiden för arrendeupplåtelser vore därjämte i allmänhet tjugu år. Det vore ju ingalunda sällsynt, att till en lägenhetsinnehavare på verkligt arrende utlämnades jord, gränsande intill hans lägenhet, och givetvis skulle det vara olämpligt, om dylik jord, som icke kunde räknas tillhöra lägenheten i egentlig mening, skulle kunna bliva föremål för inlösen, vilket kunde bliva fallet, om inlösningsrätten finge tillämpas vid tjuguårsupplåtelser.

Även de av torpkommissionen föreslagna villkoren i avseende å lägenhetens åbyggnader hava förändrats av de sakkunniga. Enligt deras förslag skall nämligen endast fordras, att lägenheten är så fullständigt bebyggd, att den utgör ett eget hem. De sakkunniga hava ansett det kunna befaras, att genom det av torpkommissionen uppställda villkoret, att åbyggnadernas värde skulle överstiga jordens, från lösningsrätt i många fall undantoges just de lägenheter, vilkas fortbestånd såsom självständiga egna hem staten hade det största intresset av att trygga. Ehuru de småbruk, där det huvudsakligaste värdet låge i jorden, sannolikt icke uppginge till något större antal, vore det dock otvivelaktigt dessa, som i regel vore de värdefullaste. För att utesluta lösningsrätt till sådana lägenheter, varå innehavaren endast ägde mindre värdefulla byggnader, borde likväl som villkor stadgas, att innehavaren skulle å lägenheten äga bostad och för lägenhetens skötsel i övrigt nödiga byggnader.

I likhet med egnahemssakkunniga håller jag före, att, om det med förevarande lagstiftning eftersträfvade målet skall vinnas, man icke kan stanna vid en lösningsrätt så starkt begränsad som enligt torpkommissio-

nens förslag. Samma uppfattning synes hava gjort sig gällande hos riksdagen, enligt vad som framgår av dess i förenämnda skrivelse framställda anhållan, att det skulle tagas under övervägande, huruvida icke lösningsrätten lämpligen borde kunna utsträckas till andra innehavare av byggnader å ofri grund än de i sistberörda förslag upptagna.

Det förefaller mig ock, som om man, i den mån lösningsrätten skall bero på upplåtelseavtalets innehåll, bör kunna biträda vad egna hemssakkunniga föreslagit och alltså såsom villkor stadga, att upplåtelse skall hava skett antingen för viss tid, överstigande tjugu år, eller för livstid. En annan fråga, till vilken jag sedermera återkommer, är, huruvida icke även besittning i mer än tjugu år bör kunna utgöra tillräcklig förutsättning för lösningsrätt, oavsett om något upplåtelseavtal träffats eller vad ett träffat avtal innehåller.

Vad därefter angår åbyggnadernas beskaffenhet och värde synes det även mig vara en för sträng fordran, att deras värde skall överstiga värdet av jorden. Att vidhålla en sådan fordran skulle säkerligen innebära en ganska väsentlig inskränkning av lagstiftningens verkan. Å andra sidan är jag icke benägen att, såsom de sakkunniga föreslagit, helt och hållet avstå från anspråket på att byggnaderna skola hava ett visst minsta värde i förhållande till jorden. Genom fasthållande av detta anspråk, skäligen begränsat, torde på ett lämpligt sätt givas uttryck åt att lösningsrätten icke avser några större egendomar med högt jordvärde. Enligt det nya förslaget måste sålunda, för att inlösen skall få ske, minst en fjärdedel av det värde, jorden med därå befintliga byggnader äger, belöpa å de brukaren tillhöriga byggnaderna. Vidare bör fordras, att dessa byggnader äro sådana att de bereda nöjaktig bostad åt nyttjanderättshavaren och hans familj. Denna fordran, som framställts även av de sakkunniga, har erhållit uttryck jämväl i det nya förslaget.

Huru det uppställda villkoret om byggnadernas värde i förhållande till jorden kommer att verka i tillämpningen, kan naturligtvis icke med säkerhet bedömas, då man i detta avseende icke har att bygga på någon mera fullständig eller tillförlitlig statistik. Torpkommissionen har i sitt betänkande sammanfört uppgifter dels å prisen för tunnland åkerjord i de olika länen dels rörande brandförsäkringsvärdet å torpens åbyggnader inom olika delar av riket. De senare, ganska fåtaliga uppgifterna avse, åtminstone i första rummet, egentliga torp, vilkas åbyggnader alltså tillhöra jordägaren, men man torde kunna förmoda, att förhållandena äro ungefär liknande, när brukaren äger åbyggnaderna. Beträffande de slutsatser, som möjligen kunna dragas av dessa uppgifter, vill jag endast nämna följande. Med en av torpkommissionen föreslagen medeltalsberäkning skulle

man kunna antaga åbyggnadernas värde till 2,000 kronor och jordens värde till 300 kronor för tunnland. I fråga om lägenheter, vilkas jordvärde icke överstiger 6,000 kronor, alltså lägenheter med en areal av högst 20 tunnland, skulle då lösningsrätt kunna tillkomma brukaren och sannolikt ofta även beträffande större lägenheter, då byggnadernas värde å dem icke sällan torde överstiga det beräknade medelvärdet för samtliga torp. Om vidare beaktas, att enligt en av torpkommissionen för aderton län uppgjord statistik över torpens fördelning i olika storleksklasser 79,1 procent av torpen hava en areal av högst 10 tunnland, förefaller det antagligt, att berörda villkor icke skall utgöra något hinder för att avlösningsen får en vidsträckt omfattning. Erinras må också, att egnahemssakkunniga ansett sannolikt, att de småbruk, där det huvudsakligaste värdet ligger i jorden, icke uppgå till något större antal.

Enligt såväl torpkommissionens som egnahemssakkunnigas förslag förutsattes, åtminstone efter ordalydelsen, att samtliga byggnader å det ifrågavarande området tillhöra nyttjanderättsinnehavaren. Om någon, även den obetydligaste, byggnad tillhör jordägaren, skulle alltså lösningsrätt vara utesluten. Detta synes dock knappast vara befogat. Man torde icke hava anledning begära mer än att den huvudsakliga åbyggnaden tillkommit genom brukarens försorg och är i hans ägo, och detta bör, praktiskt sett, följa dels av bestämmelsen, att lägenheten skall hava på förut angivet sätt bebyggt av brukaren eller föregående brukare, vars rätt övergått å honom, dels därav, att värdet å brukarens byggnader skall motsvara minst en fjärdedel av värdet å lägenheten med alla därå befintliga byggnader, vem de än tillhöra.

Torpkommissionens förslag var avsett att gälla såväl lägenheter, upplåtna före tiden för den föreslagna lagens ikraftträdande, som lägenheter, upplåtna efter nämnda tid. Enligt egnahemssakkunnigas förslag däremot skulle ett villkor för lösningsrätt vara, att lägenheten, då lagen träder i kraft, vore med brukaren tillhöriga byggnader så fullständigt bebyggd, att den utgjorde ett eget hem; och förslaget skulle alltså icke kunna tillämpas i fråga om andra lägenheter än sådana, som upplåtits åt brukaren före lagens ikraftträdande. Den senare ståndpunkten intages även av det nu förevarande lagförslaget, som fordrar, att det till inlösen ifrågasatta området redan ett år före den tidpunkt, då lagen träder i kraft, var av brukaren eller föregående brukare, vars rätt övergått å honom, bebyggt med nöjaktig bostad för brukaren och hans familj. Den föreslagna lagen är sålunda av retroaktiv natur, i det densamma åt avtal, ingångna före lagens ikraftträdande, tillägger en ny och vid avtalens träffande oförutsedd rättsverkan. Det säregna i lagstiftningen framträder ännu starkare däri, att

dess verkningar äro *endast* retroaktiva; avtal, som ingås efter lagens ikraftträdande, lämnas oberörda av densamma.

Att förevarande lagstiftning måste verka retroaktivt, om dess syfte skall vinnas, ligger i öppen dag. Det gäller ju att avhjälpa den nödställda belägenhet, i vilken ägare av redan uppförda hus å annans mark nu befinna sig eller kunna förväntas komma på grund av osäkerheten i deras rätt till marken. Man har endast att välja mellan att antingen avstå från tanken att på lagstiftningens väg bispringa dessa lägenhetsinnehavare eller ock åtnöjas med att den nya lagen får en ur vanliga lagstiftningssynpunkter mera ovanlig karaktär. Erkänner man, att ett viktigt allmänt intresse ligger till grund för den föreslagna lösningsrätten — och utan ett sådant erkännande kan dess införande givetvis icke ifrågasättas — måste den för övrigt framstå såsom nära besläktad med expropriationsrätten, ehuru iklädd en annan form än denna. Och att, då ett nytt expropriationsändamål godkännes av lagstiftningen, även förut bestående äganderätts- och nyttjanderättsförhållanden måste vika för detsamma kan icke vara föremål för något tvivel.

Mera ovisst kan det möjligen förefalla, huruvida det är klokt att icke låta den föreslagna lagen få tillämpning jämväl i fråga om upplåtelser, som göras efter lagens ikraftträdande. Det torde emellertid, såsom egnahemssakkunniga yttrat, förhålla sig så, att jordupplåtelser av ifrågasvarande beskaffenhet numera endast undantagsvis förekomma, enär jord för bildande av verkliga egna hem på egen grund så gott som överallt finnes att köpa. Önskvärt är också, att lösningsrätten så mycket som möjligt göres oberoende av åtgärder, som en nyttjanderättshavare kan komma att vidtaga i syfte endast att förvärva äganderätt till den upplåtne jorden. Detta vinnes genom lagens fordran, att lägenheten skall vara på angivet sätt bebyggd redan vid en tid, då förslaget innehåll ännu icke kommit till allmänhetens kännedom, den 1 januari 1918, eller ett år före den tid, då lagen är avsedd att träda i kraft. Med nämnda begränsning av lagens omfattning innebär densamma icke någon för framtiden gällande förändring av de rättsverkningar, som följa av upplåtelseavtal för längre tid, utan allenast en övergående reglering för avhjälpan av bestående missförhållanden.

Såväl torpkommissionen som egnahemssakkunniga hava föreslagit, att lösningsansprak i avseende å ett område ej skall kunna framställas förr än då nyttjanderätten till detsamma upphör; och i denna del överensstämmer det inom justitiedepartementet utarbetade förslaget med de tidigare. Egnahemssakkunniga, vilka, på sätt jag i det följande kommer att närmare omnämna, velat tillerkänna jordägaren rätt att genom

att själv inlösa brukarens byggnader förekomma brukarens inlösen av jorden, hava till stöd för sin ståndpunkt i nu förevarande hänseende anfört, att, om en lägenhetsinnehavare före avtalstidens slut gjorde framställning att få inlösa lägenhetens jord, jordägaren kunde genom att använda den honom då tillkommande lösningsrätten till byggnaderna i förtid fränhända innehavaren lägenheten. Måhända bör detta skäl icke anses avgörande; om innehavaren, även med berörda risk, föredrager att tidigare än vid angivna tidpunkt få sitt äganderättsanspråk avgjort, kan det synas att detta borde stå honom fritt. Både för innehavaren och i viss mån från det allmännas synpunkt kunde det också vara fördelaktigt, att det egna hemmets betryggande i innehavarens ägo — i de fall då lösningsförfarandet leder härtill — komme till stånd så snart som möjligt. Men då det nödläge för innehavaren, vilket lagstiftningen har till ändamål att undanröja, icke inträder förr än vid nyttjanderättens upphörande, torde det knappast vara befogat att låta tvångsrätt före denna tid utövas mot jordägaren.

Är det fråga om en upplåtelse för livstid, är enligt såväl äldre som gällande lagstiftning nyttjanderättshavarens hustru i allmänhet berättigad att njuta nyttjanderätten till godo, så länge hon förbliver änka. Behov av lösningsrätt uppstår i sådana fall icke förr än efter ankans död eller inträde i nytt gifte.

Lösningsrätten vid upplåtelse för viss tid bör tydligen tillkomma den, som är brukare vid upplåtelse tidens slut. Denna regel gäller utan vidare, även om efter den ursprunglige brukarens död delägarna i hans bo, enligt vad lagstiftningen i regel medgiver, inträtt i hans ställe eller om eljest brukanderätten — med eller utan jordägarens samtycke, allteftersom den för varje fall gällande lagstiftning bestämmer — under upplåtelse tiden övergått från en person till en annan. Vid upplåtelse för livstid synes lösningsrätten, oavsett om den i det särskilda fallet uppkommer vid brukarens död eller först när även ankans besittningsrätt upphör, böra tilläggas delägarna i brukarens bo.

Beträffande naturen av de fastigheter, som skola kunna inlösas, föreligger en viss skiljaktighet mellan torpkommissionens och egna hemssakkunnigas förslag. Det förra avser endast lägenheter, som lyda under en huvudfastighet och icke äro för alltid utan endast för viss längre tid avsondrade från denna. Däremot förutsattes i det av egna hemssakkunniga framlagda lagförslaget, att den under en huvudgård lydande lägenhet, som skall inlösas, kan redan före inlösen vara en fastighet för sig. De sakkunniga anföra ock i sin motivering, att de lägenheter, om vilka i detta sammanhang bleve fråga, visserligen vanligast icke utgjorde i kameralt

hänseende självständiga fastigheter utan i allmänhet bestode av en under huvudgården lydande äga, men att det ej vore uteslutet, att motsatsen kunde inträffa. Lägenheten kunde, helt eller delvis, bestå av ett redan fränstyckat område, en redan verkställd avsöndring eller en kameralt självständig utjord; likafullt borde rätt till lösen medgivnas innehavaren. I det nu föreliggande förslaget har man återvänt till den uppfattningen, att inlösningsrätten endast skall gälla jordområden, som icke äro för alltid avskilda från huvudfastigheten utan avsöndrats på viss tid eller livstid eller i annan form upplåtits med nyttjanderätt. Med hänsyn ej mindre till jordägaren än även — då, enligt vad av senare bestämmelser framgår, förefintliga in-teckningar skola förlora sin giltighet i det inlösta området — till in-teckningshavare är det av vikt, att detta område icke kan utgöra annat än en mindre del av den fasta egendom, som tillhör jordägaren eller svarar för in-teckningarna. En dylik begränsning kan emellertid svårigen fasthållas, om genom ägostyckning utbrutna eller eljest självständiga fastigheter finge vara föremål för inlösen. Att på lämpligt sätt ordna in-teckningshavares ställning skulle ock för sådant fall i andra hänseenden vara förenat med stora svårigheter. Det torde dessutom, såsom även egnahemssakkunniga framhållit, vara det regelmässiga, att lägenheter, som bebyggt av innehavaren, utgöra en del av en större fastighet. Och behovet av en inlösningsrätt till självständiga lägenheter synes jämväl i det avseendet vara mindre starkt framträdande, att desamma i allmänhet torde vara lättare tillgängliga för förvärv genom avtal.

I båda de äldre förslagen hava meddelats föreskrifter om vissa undantag från lösningsrätten. Sålunda har torpkommissionen föreslagit, att sådan rätt icke skall äga rum, om nyttjanderätten till lägenheten upplåtits med det villkor, att de vid besittningstidens slut å lägenheten befintliga byggnader skola utan lösen tillfalla jordägaren. Detta undantag har av egnahemssakkunniga utsträckts att gälla, även då byggnaderna skola vid upplåtelse-tidens slut tillfalla jordägaren mot särskilt avtalad lösen. I det nu föreliggande förslaget har samma undantag bibehållits med den ytterligare utvidgning, att lösningsrätt skall vara utesluten, så snart byggnaderna skola vid nämnda tidpunkt tillfalla jordägaren, oavsett på vilka villkor detta skall ske.

Vidare har från egnahemssakkunnigas förslag hämtats det undantaget, att lösningsrätt icke skall äga rum, då området frånträdes på den grund, att brukanderätten förverkats.

Då i torpkommissionens förslag stadgas, att lägenhet, som inlöses, skall utbrytas från huvudfastigheten genom avsöndring, om vilken skall gälla vad eljest är föreskrivet om jordavsöndring, torde detta stadgande

innehållna, att de allmänna bestämmelserna om avsöndringsrättens begränsning skola äga tillämpning. Vilken ståndpunkt egnahemssakkunnigas förslag intager i samma fråga är mera ovisst. Såsom jag förut framhållit torde det emellertid icke böra medgivas, att inlösen sträckes längre än till en mindre del av huvudfastigheten. Den i 20 § av lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring givna bestämmelse, enligt vilken av hemmans ägovälde icke må för alltid avsöndras mer än en femtedel av ägovidden i en eller flera delar, synes i nämnda hänseende innefatta en lämplig inskränkning. I en senare paragraf av föreliggande förslag har jämväl meddelats en föreskrift, motsvarande den av torpkommissionen föreslagna, att område vid inlösen skall avsöndras från den övriga fastigheten.

2 §.

Egnahemssakkunniga, vilka, såsom jag förut framhållit, velat väsentligen utvidga förevarande lagstiftnings omfattning utöver de av torpkommissionen uppdragna gränserna, hava emellertid på samma gång velat betrygga jordägarens ställning genom att — med upptagande av ett av Östergötlands läns hushållningssällskap i dess förenämnda skrivelse framställt förslag — giva jordägaren rätt att inlösa brukarens byggnader, om jordägaren föredrager sådant framför att låta brukaren inlösa jorden. En dylik ömsesidig lösningsrätt syntes, enligt vad de sakkunniga anfört, i så stor utsträckning som möjligt skipa rättvisa åt båda parterna. Intrånget i jordägarens rätt skulle otvivelaktigt bliva av mindre betydelse och olägenheterna för honom jämförelsevis små. Visserligen skulle lägenhetsinnehavaren å sin sida icke hava garanti för att under alla förhållanden få friköpa lägenheten, men utsikterna härför borde kunna bliva ganska stora, och även om jordägaren komme att lösa byggnaderna, hade ägaren av dessa dock den fördelen att för dem erhålla skälig ersättning. Den osäkerhet, som nu vore den svagaste punkten i dylika lägenhetsinnehavares ställning, skulle genom den föreslagna anordningen bliva i huvudsak undanröjd. Härigenom skulle säkerligen skapas lyckligare förhållanden för den ifrågavarande samhällsklassen. Ur allmän ekonomisk synpunkt skulle ock stora fördelar vara att vinna, i det lägenheterna skulle bliva bättre underhållna än vad nu vore fallet, då deras innehavare genom den säkra utsikten att erhålla skälig ersättning för de å byggnaderna nedlagda kostnader skulle hava all anledning att väl underhålla desamma, även då upplåtelse tiden närmade sig sitt slut.

Mot den av egnahemssakkunniga sålunda föreslagna bestämmelsen om ömsesidig lösningsrätt skulle, åtminstone om, såsom enligt egnahemssakkunnigas förslag är fallet, kravet på jordägaren begränsades till att avse allenast inlösen av brukarens byggnader, kunna invändas, att med detta stad-

gande risk förefunnes, att det inledda lösningsförfarandet ej komme att resultera i det, som man med förevarande lagstiftningsarbete egentligen ville uppnå, nämligen att genom jordäganderättens överförande i brukarens hand hans egna hem bevarades åt honom. Denna invändning torde icke vara utan ett visst berättigande. Emellertid torde man säkerligen genom att så anordna berörda ömsesidiga lösningsrätt, att jordägaren icke till följd av allt för lindriga lösningsvillkor finner för sig fördelaktigt att utan verkligt skäl förhindra brukaren att förvärva äganderätt till brukningsområdet, kunna väsentligen begränsa nämnda risk. Och det lär svårigen kunna förnekas att en ömsesidig lösningsrätt i rent praktiskt hänseende är förenad med ej oväsentliga fördelar. Först och främst lär den vara ägnad att förmildra de invändningar om intrång i jordägarens rätt, som kunna komma att göras mot den föreslagna lagstiftningen. Vidare bör erkännas, att jämväl användande av jordägarens lösningsrätt leder till en utgång väsentligt bättre än den, som kan befaras under oreglerade förhållanden. Även genom jordägarens inlösen av byggnaderna förenas äganderätten till jorden och till byggnaderna hos samme man; en lägenhet lämpad att utgöra ett eget hem fortbestår, och man undgår det förspillande av allmännyttiga värden, som ligger däri, att byggnader slopas och med dem förenade anläggningar åtminstone delvis förlora sin betydelse. Såsom egnahemssakkunniga frambållit, undvikes ock faran för att under de sista åren av upplåtelse tiden brukaren skall låta byggnaderna förfalla. På samma gång det allmännas intresse sålunda i viss mån bevaras, blir husägarens ställning fördelaktigare. I stället för att han eljest skulle kunna nödgas bortföra sina byggnader, som härigenom bleve i huvudsak värdelösa, får han rätt till betalning för desamma efter det värde de äga på den plats, där de äro uppförda.

I anslutning till vad sålunda anförts har jag ansett ett stadgande om ömsesidig lösningsrätt böra inflyta i lagförslaget. Emellertid har i detta stadgande upptagits en bestämmelse, vilken, om den ock närmast tillkommit i syfte att för varje fall tillförsäkra brukaren skälig gottgörelse för arbete och kostnader, som han på området nedlagt, jämväl torde bidra att göra förevarande lagstiftning effektiv i den riktning man främst avser. Vid rätten för jordägaren att genom inlösen av brukarens byggnader bevara äganderätten till brukningsområdet har nämligen knutits skyldighet för honom att till brukaren gälda ersättning för jordförbättringar. För de närmare föreskrifterna härom torde jag få redogöra vid behandlingen av 3 § i förslaget.

Av vad ovan anförts till stöd för den ömsesidiga lösningsrättens upptagande i förevarande lagstiftning följer emellertid icke med nödvän-

dighet, att sådan rätt bör utan vidare äga rum i alla de fall, denna lagstiftning avser att reglera. Då fråga är om upplåtelser av sådan art, som i torpkommissionens förslag avsågs, d. v. s. där upplåtelsetiden är bestämd till fyrtonio år eller längre tid, torde jordägarens intresse att bevara äganderätten till den upplåtna lägenheten endast undantagsvis vara så starkt, att möjlighet bör beredas honom att ställa sig i vägen för brukarens lösningsanspråk. Kommissionen, vars förslag icke innehåller någon bestämmelse om ömsesidig lösningsrätt, har sökt tillgodose jordägarens intresse i sådana fall genom att stadga, att lösningsrätt icke skall tillkomma brukaren, därest lägenheten ligger på mindre än tvåhundra meters avstånd från till huvudgården hörande boningshus, tomtplats eller trädgård eller eljest har sådant läge, att dess inlösen är ägnad att tillskynda huvudgårdens ägare intrång eller olägenhet. Östergötlands län hushallnings-sällskap har, såsom jag i det föregående omnämnt, föreslagit, att där inlösen av marken till ofri lägenhet prövades uppenbarligen bliva till skada eller avsevärd olägenhet för jordägaren, denne borde äga rätt att mot inlösen av brukarens byggnader samt utgivande av ersättning för förbättringsarbeten med mera bevara äganderätten till lägenhetens mark. Här är alltså fråga om ömsesidig lösningsrätt, ehuru sällskapet tänkt sig att i alla händelser myndighet skulle pröva, huruvida förutsättning för densammas utövande föreläge.

För egen del anser jag att, där fråga är om upplåtelse på fyrtonio år eller längre tid, lösningsrätt för jordägaren bör äga rum allenast i fall, närmast motsvarande dem, i vilka kommissionen velat utestänga brukaren från lösningsrätt. Där ett område under så lång tid som nära ett halft århundrade eller däröver brukats skilt från huvudfastigheten, torde i regel därmed utan olägenhet för densammas ägare kunna fortfara, och det finnes då knappast något skäl, varför denne utan särskild anledning skulle kunna hindra brukaren att förvärva äganderätten till området. För den händelse emellertid områdets belägenhet är särskilt ogynnsam för huvudfastigheten eller därå befintlig anläggning — exempel på sådant läge har i det föregående lämnats — kan jordägarens intresse av att bevara äganderätten till detsamma givetvis vara så starkt, att det bör äga företräde framför brukarens lösningsanspråk, dock naturligen under förutsättning, att jordägaren till brukaren gäldar sådan ersättning, varom i lagförslaget stadgas. Till nu förevarande fall synes mig således jordägarens lösningsrätt vid upplåtelser å tid, varom nu är sagt, böra inskränkas. Lagförslaget medger — dock under en särskild förutsättning, för vilken jag strax skall redogöra — vid ifrågavarande långvariga upplåtelser jordägaren lösningsrätt, där området ligger inom tvåhundra meters avstånd från bo-

ningshus, tomtplats eller trädgård å huvudfastigheten, eller eljest områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för densamma. Beträffande formuleringen av sistnämnda villkor torde allenast böra anmärkas, att med avsevärd olägenhet läser böra förstås sådan olägenhet, som vid opartisk prövning finnes vara till verkligt men för huvudfastighetens lämpliga bruk. Skulle brukaren i fall, varom nu är fråga, bestrida, att förutsättning för jordägares lösningsrätt föreligger, är, såsom av en följande paragraf framgår, tvisten därom avsedd att lösas av skiljemän.

Det är emellertid icke nog med att det förhållande, som, enligt vad ovan sagts, kan av jordägaren åberopas såsom grund för hans anspråk på lösningsrätt, föreligger vid upplåtelse tidens slut, då frågan om områdets inlösen bliver aktuell. Detsamma måste ock, för att kunna i förberörda hänseende användas, hava förefunnits jämväl den 1 januari 1918. Förändringar, vilka därefter inträffat, exempelvis genom anläggning eller utvidgning av trädgård å huvudfastigheten, inverka icke. Jordägaren har nämligen icke ansetts böra erhålla tillfälle att genom åtgärder, vidtagna efter det förslaget innehåll varder för allmänheten känt, bereda sig möjlighet att avvisa brukarens lösningsanspråk.

Uti en vid egnahemssakkunnigas betänkande fogad reservation har av två av de sakkunniga föreslagits, att jordägaren, därest han ville förekomma inlösen av jorden, för sådant ändamål skulle hava ej blott att inlösa byggnaderna utan även att till brukaren utgiva ersättning för verkställda jordförbättringar. De sakkunnigas majoritet har icke upptagit detta förslag, då de ansett den förmån, som tillförsäkras brukaren därigenom att han erhåller ersättning för byggnaderna, vid jämförelse med nuvarande förhållanden vara så betydande, att någon anledning icke föreläge att medgiva honom den därutöver föreslagna ersättningen. Jag anser mig emellertid böra i denna fråga ansluta mig till reservanternas uppfattning. Det synes mig ej väl överensstämma med förevarande lagstiftnings vare sig allmänna förutsättning eller syfte, att jordägaren skulle genom att allenast gälda lösen för brukarens byggnader kunna omintetgöra dennes strävan att såsom eget hem förvärva det område, han måhända genom mångårigt arbete lyckats dana till en tryggande grundval för sin bärgning. Kan brukaren icke med äganderätt förvärva sin lägenhet — att han gör detta måste, såsom jag redan framhållit, givetvis i det övervägande flertalet fall anses såsom det önskvärda — synes han dock ej böra helt gå miste om frukterna av det arbete och de kostnader, han under upplåtelse tiden å densamma nedlagt, och varigenom den på ett bestående sätt vunnit i värde. Därest denna värdeförhöjning slutligen kommer jordägaren till godo, läser det icke kunna anses obilligt att denne, åtminstone i

3 S.

viss mån, lämnar brukaren gottgörelse för densamma. Att i somliga fall stegringen av området värde väsentligen kan hava sin grund i arbete och kostnader, som nedlagts å detsamma icke av den brukare, vilken innehar området, då frågan om dess inlösen uppkommer, utan av en föregående innehavare, från vilken den förstnämnde härleder sin rätt, synes i detta sammanhang icke vara av betydelse; det anspråk på gottgörelse i förevarande hänseende, vilket skulle tillkommit en tidigare brukare, torde väl få anses hava i likhet med övriga av den ifrågavarande brukanderätten härflytande rättigheter överflyttats å den senare innehavaren av berörda rätt. I anslutning till vad jag nu anfört har i lagförslaget intagits stadgande, att jordägare, vilken vill begagna honom tillkommande rätt att lösa brukarens byggnader, har att gälda ersättning jämväl för förbättring, som området under upplåtelse tiden vunnit.

I vilken utsträckning sådan ersättning bör tillkomma brukare och efter vilka grunder densamma bör bestämmas kan naturligen vara föremål för olika meningar. Att ersättning kan ifrågakomma allenast för förbättring, vunnit genom arbete eller kostnad, som brukaren eller föregående brukare, vilkens rätt övergått å denne, å området nedlagt utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt, torde emellertid få anses vara naturligt. För jordägaren lär det onekligen i många fall kunna ställa sig ganska svårt att bedöma, i vad mån han, om han önskar bevara äganderätten till det upplåtna området, kan bliva skyldig att gälda ersättning för därå åstadkommen förbättring, men olägenheterna härav torde med hänsyn särskilt till den i de flesta fall ringa arealen samt beskaffenheten i övrigt av de områden, varom fråga är, säkerligen i allmänhet icke bliva av allvarligare art. I övrigt torde nu omförmälda omständighet jämväl kunna inverka därhän, att jordägaren icke utan verkligt vägande skäl begagnar sig av den möjlighet att förebygga brukarens inlösen av brukningsområdet, som kan tillkomma honom.

Beträffande frågan, efter vilka grunder den ersättning, som må tillkomma brukaren för verkställda jordförbättringar, bör beräknas, må framhållas, att visserligen billigheten må anses kräva, att en jordägare, vilken får tillgodogöra sig av brukaren, utöver vad honom ålegat, med arbete och kostnad åstadkommen stegring av det till brukande upplåtna området värde, lämnar brukaren gottgörelse för det sålunda uppkomna resultatet, men att å andra sidan lär böra tillses, att jordägarens ersättningsskyldighet icke göres alltför betungande. Från den allmänna arrendelagens stadganden kunna några föreskrifter i nu förevarande hänseende icke hämtas, då denna lag icke medger arrendator ersättning för verkställda jordförbättringar annat än i vissa undantagsfall. Lagen den 25 juni 1909 om

arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarne intager emellertid härutinnan en annan ståndpunkt. Där arrendatorn utfört jordförbättring, varigenom fastighetens värde på ett varaktigt sätt förökats, äger han enligt 11 § i nämnda lag njuta ersättning därför av jordägaren, när fastigheten avträdes. Sådan ersättning skall beräknas efter det ökade värde, fastigheten till följd av jordförbättringen kan anses äga, då den av arrendatorn avträdes; dock må ersättningen ej överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad. Bestämmandet av ersättningsbeloppet tillkommer de syne-män, vilka hava att förrätta avträdessyn å fastigheten. Genom införande av liknande bestämmelser jämväl i nu förevarande lagstiftning synes mig den utan tvivel ömtåliga frågan om ersättning till brukaren för verk-ställda förbättringar å det brukade området kunna på ett någorlunda tillfredsställande sätt lösas. Vad innehållet av de föreslagna bestämmel-serna beträffar, må till en början anmärkas, att en brukare, som med användande av opraktiska och onödigt kostsamma metoder åstadkommit en obetydlig förbättring å sin lägenhet, naturligtvis icke bör av jordägaren njuta ersättning för vad han i arbete och utgifter faktiskt påkostat för vinnande av förbättringen; jordägaren skulle i så fall utan sin förskyllan bliva den lidande. Har återigen brukaren genom användande av lämpliga och riktiga metoder lyckats med relativt låga kostnader bringa det brukade området upp i ett jämförelsevis högt värde, kunde det synas som om den honom tillkommande ersättningen icke borde vara begränsad till hans självkostnad utan därutöver borde inbegripa åtminstone någon del av den uppkomna värdestegringen. Man må emellertid ej glömma, att brukaren vid utförandet av sina förbättringsarbeten icke hade någon som helst ut-sikt att ens få sina egna kostnader ersatta av jordägaren; i de fall, där förbättringsarbeten av brukaren utförts, har denne endast kunnat räkna med möjligheten att under brukningstiden bereda sig mot mödan och kost-naden svarande fördel av desamma. Därest brukaren vid avträddandet av sitt brukningsområde erhåller gottgörelse i oförmålda hänseende uti av mig föreslagen utsträckning, förbättras uppenbarligen hans belägenhet synnerligen väsentligt; hans ställning blir långt gynnsammare i nu före-varande avseende än nyttjanderättshavares i allmänhet. Det torde ej heller vara rådligt att alltför långt utsträcka jordägarens skyldighet att lämna gottgörelse för förbättringar, vilka han icke begärt och vilkas ersättande han aldrig haft anledning tänka sig såsom villkor för bevarande av ägande-rätten till det upplåtta området. Ej sällan torde jämväl inträffa, att dy-rika förbättringar för sitt fulla värde äro beroende av att området fort-farande förblir självständigt bebyggt och brukat, under det att deras be-tydelse minskas, därest området sammanlægges till gemensamt bruk med

huvudfastigheten, något som återigen kan för jordägaren te sig såsom det lämpliga. I anslutning till vad nu anförts har i förevarande paragraf upptagits ett stadgande motsvarande oförmällda bestämmelse i berörda lag den 25 juni 1909. Att, därest överenskommelse ej uppnås rörande vad såsom ersättning i förevarande hänseende skall utgå, tvisten därom skall prövas och avgöras av skiljemän, framgår av en följande paragraf.

För den händelse byggnader å det upplåtna området tillhöra jordägaren och han skulle nödgas vid områdets inlösen av brukaren bortföra dessa, skulle han i detta avseende komma i en lika ofördelaktig ställning som den, från vilken förevarande lagstiftning åsyftar att frigöra brukaren. Det ligger därför i sakens natur att, om brukaren skall inlösa området, han måste vara skyldig att även inlösa dylika byggnader.

4 §. Frågan om inlösen lärer lämpligen kunna väckas på det sätt, att brukaren giver jordägaren tillkänna, att han vill inlösa det till brukande upplåtta området. Då det är angeläget att för sådant tillkännagivande hava en form, genom vilken visshet vinnes att föreskrifterna i ämnet behörigen iakttagits, har beträffande sättet hänvisats till vad som är stadgat om uppsägning av arrendeavtal. De med denna hänvisning avsedda bestämmelserna finnas i 2 kap. 38 § av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

I fråga om tiden för tillkännagivande, varom ovan nämnts, erfordras olika bestämmelser, allt eftersom området är upplåtet för viss tid eller för livstid.

I det förra fallet synes tillkännagivande böra ske i god tid, enligt förslaget minst nittio dagar, före upplåtelse tidens slut. Om, såsom torde vara det vanliga, upplåtelse tiden utlöper den 14 mars, skall alltså tillkännagivande äga rum senast den 14 december nästföregående år.

Är området upplåtet för livstid, måste tydligen tillkännagivande få göras någon tid efter det brukanderätten upphört, vare sig detta skett genom brukarens fränfalle eller genom hans änkas död eller inträde i nytt gifte. I förslaget har tiden för hembudet bestämts till högst trettio dagar från brukanderättens upphörande.

5 §. Om överenskommelse icke träffas mellan parterna angående löse skillingen för de brukaren tillhöriga byggnader, som jordägaren, därest förutsättningarna för hans lösningsrätt föreligga och han önskar bevara äganderätten till bruksområdet, har att lösa, torde frågan härom lämpligen avgöras genom skiljemansförfarande i vanlig ordning. Att skiljemän skola avgöra tvist rörande förefintlighet av jordägares lösningsrätt, där denna är allenast villkorlig, samt beträffande vad såsom ersättning till

brukaren för verkställda jordförbättringar bör utgå, då jordägaren skall lösa, har jag redan nämnt.

Vill ej jordägaren begagna honom tillkommande lösningsrätt eller äger sådan rätt för jordägaren icke rum, och erfordras alltså prövning av brukarens lösningsanspråk, synes denna prövning böra ske vid lantmåteriförrättning. Måhända kan det förefalla, som om samma förfarande borde anlitas, vare sig frågan gäller prövning av här ovan först omförmälda lösnings- och ersättningsfrågor eller avgörande av brukarens lösningsanspråk. De särskilda förrättningarna äro emellertid av delvis olika natur, och det kan endast i ett enda fall, nämligen då i tvist angående lösningsrätt för jordägaren dylik rätt förklarats ej äga rum, förekomma, att i samma ärende båda förrättningarna skulle behöva påkallas. Med hänsyn till de rättsverkningar för även andra än parterna, som, på sätt av det följande kommer att framgå, äro förenade med brukarens inlösen av sitt brukningsområde, synes prövning av dennes lösningsanspråk böra företagas under medverkan av offentlig tjänsteman. Att för prövning och avgörande av övriga här ovan omförmälda frågor anlita lantmätare och gode män synes däremot leda till onödig vidlyftighet och för dryga kostnader. Att låta exempelvis frågan om värdering av brukarens å ofri grund uppförda byggnader handläggas såsom skiftesmål med eventuell prövning inför ägodelningsrätt torde för övrigt icke gärna böra komma i fråga, då dessa byggnader icke utgöra fast egendom.

Den i förslaget stadgade inlösen kan, särskilt med hänsyn till dess verkan å inteckningshavares rätt, i allmänhet icke ens med jordägarens begivande få sträckas utöver de i förslaget bestämda förutsättningarna; endast då dessa äro uppfyllda, kan det anses ådagalagt, att det allmänna intresse, som föranlett lagstiftningens ingripande, är för handen. Exempelvis kan inlösen icke få ske av ett område, som icke är bebyggt i enlighet med vad i 1 § stadgas. Vill jordägaren överlåta ett sådant område till brukaren, kunna den föreslagna inlösens rättsverkningar icke förenas med överlåtelsen. Den vid lösningsförrättningen förekommande prövning kan fördenskull icke få inskränkas till de frågor, parterna hänskjuta till förrättningsmännen, utan dessa måste tillse, att icke något försök till kringgående av lagen föreligger eller eljest något brister i fyllande av lagens fordringar. Vissa av dessa fordringar äro emellertid uppställda uteslutande eller väsentligen i jordägarens intresse, och denne bör därför äga att eftergiva deras tillämpning. Sådana fordringar äro de, som funnit uttryck i bestämmelsen, att lösningsrätt icke äger rum, om de brukaren tillhöriga byggnaderna skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren eller om området frånträdes på den grund, att brukanderätten förverkats. Nå-

gon prövning av lösningsanspråket i dessa avseenden skall därför icke företagas vid förrättningen, med mindre sådant av jordägaren begäres.

7 §.

Beträffande nyssnämnda förrättning för prövning av frågan om brukarens lösningsrätt samt om löseskillingen för området skola enligt förslagens 7 § bestämmelserna i 2 och 3 kap. skiftesstadgan, i vad de avse annan lantmåteriförrättning än laga skifte, i tillämpliga delar lända till efterrättelse. Härav följer, att förrättningen skall verkställas av lantmätare, som på ansökning förordnas av Kungl. Maj:ts befallningshavande, samt två gode män. Sådan ansökning har brukaren att ingiva till befallningshavanden, därest området är för viss tid upplåtet, sist å den dag, upplåtelsetiden utlöper, och vid upplåtelse för livstid sist inom nittio dagar från brukanderättens upphörande. Har brukaren i fall, där sådant enligt förslaget kan komma i fråga, bestritt av jordägaren framställt anspråk på lösningsrätt, må ansökningen ingivas till befallningshavanden sist trettio dagar efter det beslut i tvistefrågan vunnit laga kraft. Att i nu omförmälda fall ansökningen kan tänkas varda ingiven allenast i händelse beslutet innehåller, att jordägarens lösningsanspråk ogillats, är tydligt.

Med undantag av sist omförmälda föreskrifter överensstämman stadgandena i 7 § i huvudsak med motsvarande bestämmelser i ett för 1909 års riksdag genom proposition framlagt förslag till lag om särskild värdering av avsöndrad lägenhet, så ock med vad i lagen den 5 juli 1907 om enskilda vägar på landet finnes stadgat angående förrättning, som äger rum för prövning av rätt att för fastighet bygga eller begagna väg över annan fastighets område eller av fastighets skyldighet att deltaga i vägs byggande eller underhåll. I lagutskottets utlåtande över berörda förslag erinrades om att för vinnande av det därmed avsedda syfte vore av synnerlig vikt, att kostnaden för värderingsförrättning icke stege till belopp, som kunde avhålla från det föreslagna värderingsinstitutets anlitande. Utskottet fann förslagens bestämmelser i nämnda avseende icke vara tillfredsställande. Det syntes utskottet tydligt, att ändamålet med den föreslagna lagen väsentligen skulle förfelas utan ändring av värderingsförfarandet till större billighet för den, som ville därav begagna sig. Den sålunda framställda anmärkningen föranledde förslagens fall.

Att förfarandet är förenat med minsta möjliga kostnader för sökanden är utan tvivel en mycket viktig förutsättning även för att nu föreliggande lagstiftning skall leda till åsyftat resultat. Men det synes mig vara svårt att finna ett förfarande, som är billigare än det föreslagna och likväl betryggar tillgodoseende av de olika rättsägarnas intressen. Torpkommissionens och egnahemssakkunnigas förslag överensstämman i denna del med det förevarande. Torpkommissionen, som jämväl framlade ett i

vissa avseenden omarbetat förslag till lag om särskild värdering av avsöndrad lägenhet, bibehöll däri samma förfarande och anförde till stöd härför, att, då ifrågavarande värdering enligt kommissionens förslag skulle få vida mera ingripande rättsföljder än enligt det av riksdagen prövade förslaget samt kravet på att värderingen anordnades på ett för alla rättsägare tryggande sätt härigenom ytterligare stegrats, ett enklare förfarande knappast vore att förorda. Vad sålunda anförts torde ännu mera äga giltighet beträffande det nu föreliggande förslaget.

Utöver innehavare av fordran eller därmed likställd rätt, för vilken fastigheten häftar, torde fastighetsägaren och brukaren böra kallas till förrättningen genom särskilda kallelser. Däremot synes det knappast vara lämpligt att, såsom egnahemssakkunniga föreslagit, stadga skyldighet att särskilt kalla jämväl ägare av fastighet, som är in-tecknad gemensamt med den fastighet lägenheten tillhör. Att söka uppräknat alla dem, som möjligen kunna bli rättsägare vid förrättningen, och föreskriva, att dessa skola var för sig inkallas, lär icke vara att förorda; i sådant fall kunde man för övrigt icke stanna vid egnahemssakkunnigas berörda förslag. Man torde i fråga om andra rättsägare än de förstnämnda få åtnöjas med att den offentliga kungörelsen angående förrättningen riktas till samtliga rättsägare och befogenhet till talan mot förrättningen förbehålles dem alla.

Enligt torpkommissionens och egnahemssakkunnigas förslag skall, utan hinder däraf, att förordnande att verkställa berörda förrättning ej meddelats samt kungörelse och kallelser ej i föreskriven ordning verkstälts, förrättningen få företagas och avslutas, om huvudgårdens ägare, nyttjanderättshavaren och in-teckningshavare äro tillstädes eller av lantmätaren bevisligen kallats till förrättningen. Denna bestämmelse har ej upptagits i det förevarande förslaget, enär förrättningen synes vara av för stor vikt och kunna beröra alltför många intressen för att en eftergift i vissa fall av de stadgade formerna skulle vara tillräddig. Särskilt torde det vara nödvändigt att offentlig kungörelse utfärdas till upplysning för de möjligen förefintliga intressenter, som ej erhålla kallelse var för sig.

Med hänsyn till ifrågavarande förrättnings rättsverkningar torde det vara lämpligt, att, så snart ansökning om förordnande av lantmätare bifallits, Kungl. Maj:ts befallningshavande gör anmälan därom hos domaren i orten, för antecknings verkställande i in-teckningsprotokollet och in-teckningsboken. 8 §.

Såsom jag redan nämnt, torde det område, som inlöses, böra avskiljas från den övriga fastigheten genom jordavsöndring. De härför erforderliga åtgärderna synas icke lämpligen kunna anstå, till dess lösningsförrättningen avslutats, eller överlämnas åt brukarens eget initiativ. Löse-skillingen skall nämligen, enligt vad senare bestämmelser i förslaget utvisa, 9 §.

tillhandahållas inteckningshavarna, om sådana finnas. Uppenbarligen skulle det kunna föranleda stora svårigheter, om, sedan inteckningshavarna utfått sina andelar i löseskillingen, det befunnes, att förrättningen strede mot gällande bestämmelser om jordavsöndring, och fördenskull, allt eftersom lösningsanspråket finge förfalla eller jänkning av förrättningen skulle ske, löseskillingen borde i sin helhet eller delvis återgå. För att undvika denna möjlighet synes det vara nödvändigt, att avsöndringen slutligt fastställles, innan fördelning av löseskillingen får äga rum. Förslaget upptager därför bestämmelse om avsöndringens prövning av Kungl. Maj:ts befallningshavande i sammanhang med lösningsförrättningens slutförande. Då avsöndringen alltså måste verkställas under nämnda förrättnings fortgång, synes det vara ändamålsenligt, att avsöndringens verkställande såsom ett led i förrättningen uppdrages åt förrättningsmännen, som ju i alla händelser måste undersöka, om den begärda inlösen är förenlig med avsöndringsbestämmelserna, samt utföra en del andra för själva avsöndringsåtgärden grundläggande arbeten.

Vid bestämmande av löseskillingen torde, i huvudsaklig överensstämmelse med vad som för ett jämförligt fall är stadgat i 100 § i lagen om expropriation, avdrag böra medgivas för förbättring, vilken området vunnit genom arbete eller kostnad, som brukaren eller föregående brukare, vars rätt övergått å denne, nedlagt å området utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt. Att vid beräkningen av avdraget vad i 3 § stadgas om beräkning av ersättning till brukaren för jordförbättring skall äga motsvarande tillämpning lära få anses naturligt.

Egnahemssakkunniga, vilka ävenledes, i likhet med torpkommissionen, föreslogo en bestämmelse i ovan angivna syfte, fogade vid densamma det förbehåll, att inteckningshavares rätt icke finge förnärmias genom nedsättningen i värdet. Huru viktigt det än är, att inteckningshavare icke bliva lidande, finner jag nämnda villkor icke kunna bibehållas, då det i många fall är omöjligt att vid värderingen avgöra, om och i vilken mån ett avdrag kan föranleda, att en inteckningshavare går miste om full betalning. Rätten till berörda avdrag torde för övrigt knappast kunna anses vara särskilt äventyrlig för inteckningshavarna. De hava vid beräkning av fastighetens värde givetvis icke kunnat taga hänsyn till brukarens byggnader, vilka denne äger att när som helst bortföra. Även annat, som han påkostat, torde han i regel vara berättigad att bortföra, i den mån sådant låter sig göra; åtminstone är dess bevarande åt fastigheten så ovisst, att en inteckningshavare icke skäligen kan, med iakttagande av vederbörlig försiktighet, grunda någon förhöjd uppskattning av fastigheten på dylika

förbättringar. Annorlunda förhåller det sig visserligen med förbättringar, vilkas resultat brukaren faktiskt icke kan åter skilja från fastigheten. Dessa torde emellertid, såsom jag redan i annat sammanhang anmärkt, icke sällan för sitt fulla värde vara beroende av att fastigheten fortfarande blir självständigt bebyggd och brukad, och de förlora då i betydelse genom byggnadernas bortförande, som inteckningshavaren alltid måste taga i beräkning. Dessutom torde gränsen mellan vad som kan eller icke kan bortföras vara så svävande, att inteckningshavaren, vars kännedom om fastigheten icke kan antagas i regel gå långt i detalj, knappast kan förmodas hava i någon högre grad byggt sin uppskattning på sådana av brukaren skapade värden, som inteckningshavaren ansett vara av beskaffenhet att ej kunna bortföras.

I detta sammanhang torde böra nämnas, att det nya förslaget saknar motsvarighet till en i såväl torpkommissionens som egnahemssakkunnigas förslag upptagen bestämmelse, enligt vilken löseskillingen icke må understiga kapitalvärdet av städja eller arrende, som betingats vid lägenhetens upplåtande. Vid den föreslagna inlösen blir det så gott som alltid fråga om upplåtelser, vilka ligga långt, ofta flera årtionden, tillbaka i tiden. Genom dylika avtal bestämda avgifter torde icke i allmänhet förtjäna att läggas till grund, då det gäller att komma fram till ett enligt nuvarande förhållanden för såväl brukaren som jordägaren och inteckningshavarna skäligt värde. Särskilt då arbetsskyldighet bestämts, lär avtalt oftast vara i hög grad föråldrat och i regel, såsom byggt på äldre tiders väsentligt lägre dagsverkspriser, ålägga brukaren förpliktelser, som numera till sitt värde överstiga vad från början varit äsyftat.

I 10 § meddelas bestämmelser, huru förrättningsmännens beslut skall anses utfalla, om de äro av olika meningar. 10 §.

De i 11 och 12 §§ införda stadgandena om avslutande av förrättningen och klagan över densamma överensstämma väsentligen med de i tidigare förslag innefattade föreskrifterna i samma ämnen. Endast följande avvikelser synas äga den betydelse, att särskilt omnämnande av dem erfordras. Enligt 1909 års förslag till lag om särskild värdering av avskändrad lägenhet skulle klagan ej få föras över ägodelningsrättens beslut. Att medgiva rätt därtill ansågs obehövt med hänsyn till sakens enkla beskaffenhet. I torpkommissionens förslag, till vilket egnahemssakkunniga anslöto sig, ifrågasattes däremot, i betraktande av de grannliga spörsmål, som skulle komma under bedömande vid förrättningen med dess enligt förslaget utvidgade uppgift, ej mindre att förrättningsmännens beslut skulle underställas ägodelningsrättens prövning, än ock att klagan över ägodelningsrättens beslut skulle få föras på sätt angående skiftes mål vore 11 och 12 §§.

stadgat. Att medgiva talan mot ägodelningsrättens beslut torde även enligt min mening vara nödvändigt, då ganska svårlösta frågor kunna föreligga i dylika ärenden. Däremot synes det knappast finnas tillräcklig anledning att föreskriva underställning av förrättningsmännens beslut. Sådan åtgärd måste ju i fall, då båda parterna äro nöjda med förrättningen, föranleda kostnader och tidsutdräkt, som det i dessa ärenden är mycket angeläget att undvika.

13 §.

Torpkommissionens och egnahemssakkunnigas förslag — det senare såvitt det avser lägenheter, som icke äro före inlösen för alltid avskilda från huvudfastigheten — överensstämna däri, att, då den lägenhet, som inlöses, är besvärad av in-teckning, löseskillingen skall nedsättas hos Kungl. Maj:ts befallningshavande, som fördelar den mellan in-teckningshavarna, samt att efter löseskillingens nedsättande lägenheten skall vara gravationsfri. Den föreslagna inlösen likställes alltså i fråga om dess fullbordande och rättsverkan med expropriation.

Det för 1909 års riksdag framlagda förslaget till lag om särskild värdering av avsöndrad lägenhet hade i förening med samtidigt framlagda förslag till vissa ändringar i in-teckningsförordningen och utsökningslagen till ändamål att på lämpligt sätt bereda innehavare av avsöndrad lägenhet lättnad i ansvarigheten för tidigare i stamhemmanet meddelade in-teckningar. Förslagen inneburo, bland annat, dels att ansvarigheten för dylik in-teckning, såvitt anginge lägenheten, skulle vara subsidiär, så att det in-tecknade beloppet skulle i första hand uttagas ur stamhemmanet och allenast möjligen uppkommande brist ur lägenheten, dels att även denna ansvarighet skulle kunna genom särskild värdering av lägenheten begränsas till det denna åsatta värdet; äskades därefter, att lägenheten skulle tillika med stamfastigheten utmättningsvis säljas, skulle ej, om ett mot värdet svarande belopp nedsattes hos vederbörande exekutor, lägenheten få utmätas eller förordnande om dess försäljning få meddelas. I den förra delen ledde förslagen till lagstiftning, men i den senare delen vunno de, på grund av förut berörda anmärkningar mot värderingsförrättningen, icke riksdagens bifall.

Då sedermera torpkommissionen ansåg en ytterligare begränsning av avsöndrad lägenhets ansvarighet för den odelade fastighetens in-teckningar vara ägnad att befrämja friköpandet av sådana torp, som ej med fördel kunde bibehållas under huvudgården, fann kommissionen sig föranlåten ifrågasätta, att i sådant syfte lägenhetsägaren först och främst skulle erhålla den i 1909 års förslag honom tillerkända rättigheten att genom uppskattning av lägenhetens värde få den subsidiära ansvarigheten för stamfastighetens gäld inskränkt till ett mot detta värde svarande högsta belopp. Genom erläggande av detta belopp skulle lägenhetsägaren kunna

förekomma, att lägenheten utmättningsvis försålde för täckande av de gemensamma in-teckningarna. Någon säkerhet mot äventyret för denne att, oak-tat han till fullo guldit köpeskillingen för lägenheten, nödgas att för und-vikande av exekutiv försäljning betala den för andra gången vore emeller-tid, enligt vad torpkommissionen vidare yttrade, ej därmed vunnen. För att bereda lägenhetsägaren skydd häremot syntes böra ifrågasättas att till-erkänna honom ovillkorlig rätt att genom köpeskillingens erläggande på visst i lagen föreskrivet sätt vinna motsvarande befrielse från stamfastighetens in-tecknade gäld. En sådan förmån vore för honom så mycket betydelsefullare, som han därigenom, utan nu erforderliga dyrbara och invecklade relaxationsåtgärder, skulle i allmänhet för sin lägenhet vinna den frihet från in-teckningar, som utgjorde en förutsättning för erhållande av egnahems-lån.

Torpkommissionen erinrade vidare, att mot förslag av angivna inne-börd under frågans tidigare behandling anmärkts, att det skulle innebära ett alltför vittgående ingrepp i in-teckningshavares rätt, om han på detta sätt nödgades före förfalldagen mottaga en del av sin fordran. Med hän-syn till vikten av vad man ville vinna genom den ifrågasatta bestämmelsen syntes emellertid alltför stor vikt ej böra fästas vid denna anmärkning. Med den utveckling bankväsendet i dess olika forner numera vunnit i vårt land syntes det icke möta avsevärda svårigheter vare sig för enskilda långivare eller för penninginrättningar att finna lämplig och lönande pla-cering för vad sålunda före beräknad tidpunkt kunde komma att utfalla å in-tecknad fordran.

Bestämmelser grundade på den sålunda uttalade uppfattningen inför-des av torpkommissionen i dess förslag till lag om särskild värdering av avsöndrad lägenhet och till därmed sammanhängande författningar. Rö-rande samma bestämmelsers tillämpning vid den föreslagna inlösen av lä-genheter yttrade torpkommissionen endast, att för befriande av inlöst lägen-het — vilken lantmätaren skulle avsöndra från den övriga fastigheten — från ansvarighet för stamfastighetens in-tecknade gäld enahanda tillväga-gångssätt föreskrivits som för avsöndrad lägenhet i allmänhet.

Under anslutning till vad torpkommissionen anfört i nämnda fråga har jag ansett även det nu föreslagna lösningsförfarandet böra medföra gravationsfrihet för det inlösta området. Utan tvivel är en sådan rätts-verkan av stor vikt för att det med förfarandet avsedda ändamålet skall vinnas. Att med hänsyn till rättssäkerheten något hinder icke möter mot en sådan begränsning av en avsöndrad lägenhets ansvar som den i 1909 års förslag stadgade torde få anses erkänt. Och det synes icke vara nå-got särdeles långt steg från denna ståndpunkt till att låta lägenheten, ge-nom löseskillingens nedsättande och fördelning bland in-teckningshavarna,

befrias från stamfastighetens intecknade gäld. Varken i det ena eller i det andra fallet kunna inteckningshavarna ur lägenheten utfå mer än det vid värderingen bestämda beloppet. Att de i det senare fallet nödgas mottaga betalning i förväg kan ju vara en olägenhet, men är dock i regel icke någon mera betydande sådan. Under det att saken alltså icke torde vara av synnerlig vikt ur inteckningshavarnas synpunkt, är den mycket betydelsefull för den nye ägaren. Visserligen borde, om lägenheten fortfarande skulle svara för stamfastighetens inteckningar, löseskillingen bestämmas med behörig hänsyn härtill. Men oavsett, att denna ansvarighet icke alltid kan tillförlitligt beräknas, skulle lägenhetshavaren löpa risk att vid exekutiv försäljning av huvudfastigheten nödgas ånyo utgiva det från början såsom löseskilling erlagda belopp, varmed lägenhetens värde ansetts överstiga nämnda ansvarighet. Att lägenheten blir gravationsfri är ock i nu förevarande fall särskilt angeläget i det avseendet, att erhållande av egnahemslån därigenom möjliggöres för innehavaren. Till stöd för vad förslaget innehåller torde till sist, även i denna del, vara berättigat att erinra om att det föreslagna lösningsförfarandet till syfte och betydelse står nära expropriationsförfarandet.

Den ansvarsfrihet, som genom löseskillingens erläggande på angivna sätt skall beredas, bör givetvis i första rummet avse fordringsin-teckningar. Med dem hava enligt förslaget in-teckningar för rätt till avkomst eller annan förmån blivit likställda. Däremot torde det knappast vara behöfligt att låta lägenheten frigöras från in-teckningar för nyttjanderätt eller servitutsrätt.

I 13 § av förslaget finnas bestämmelser om löseskillingens nedsättande hos Kungl. Maj:ts befallningshavande samt om vissa andra åtgärder, som stå i samband med lösningsförrättningens avslutande. I enlighet med vad egnahemssakkunniga föreslagit har vid underlåtenhet att inom viss tid nedsätta löseskillingen knutits den påföljd, att lösningsrätten försittes. Såväl i detta hänseende som i övrigt överensstämma de föreslagna stadgandena väsentligen med motsvarande bestämmelser i lagen om expropriation.

14 S.

Sedan vid löseskillingens nedsättande förrättningsmännens beslut ingivits till Kungl. Maj:ts befallningshavande, har denna myndighet enligt förslaget att utan särskild ansökning pröva, huruvida den verkställda avsöndringen står i överensstämmelse med vad om jordavsöndring är stadgat, och, om så finnes vara förhållandet, meddela fastställelse å avsöndringen. Att den omständigheten, att avhandling rörande onrådets överlåtande icke upprättats eller ingivits, icke må utgöra hinder för fastställelses meddelande, kunde väl anses ligga i sakens natur, men har dock med hänsyn till ordalagen i 21 § i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring ansetts böra uttryckligen fram-

hållas. Här må vidare erinras om att den i 20 § 1 mom. av berörda lag meddelade bestämmelsen, att i de sex norra länen inägojord ej må avseändras till den omfattning, att hemmanets jordbruk därigenom märkligen försvagas, ej lär kunna föranleda ogillande av förrättningen. Enligt föreskrift i 22 § av samma lag må nämligen nämnda bestämmelse icke utgöra hinder för tillstånd till större avseändring, om denna erfordras för egnahemsanläggningar eller dylikt ändamål.

Medan enligt 49 § i lagen om expropriation sådan åtgärd är fullbordad, så snart expropriationsersättningen nedsatts hos Kungl. Maj:ts befallningshavande, kan en lösningsförrättning icke anses med visshet bestående, innan, efter löseskillingens nedsättande hos befallningshavanden, fastställelse å avseändringen vinner laga kraft. Först härmed fullbordas alltså området inlösen.

Den anmälan om inlösens fullbordande Kungl. Maj:ts befallningshavande — såsom motsvarighet till vad som är stadgat i 58 § första stycket av lagen om expropriation — skall göra hos domaren i orten, för att anteckning om området gravationsfrihet må införas i inteckningsprotokollet och inteckningsboken, bör därför också förläggas till sistnämnda tidpunkt. Bestämmelse, att området skall vara gravationsfritt, samt stadgande om nämnda antecknings verkställande hava sin plats i inteckningsförordningen.

En föreskrift att inlöst område skall övergå till nye ägaren fritt från rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten kan häfta, erfordras emellertid för området frigörande från ansvar för i stamfastigheten till säkerhet för dylik rätt meddelade inteckningar. Sådan föreskrift har därför här intagits.

Då beslut om avseändringens fastställande vunnit laga kraft, är ock, såsom jag förut nämnt, den tidpunkt inne, då löseskillingen kan utbetalas till inteckningshavare och fastighetsägaren. De i 15 § meddelade stadgandena om löseskillingens fördelning överensstämma i huvudsak med motsvarande föreskrifter i 57 § av lagen om expropriation.

Enligt 20 § 4 mom. i lagen den 27 juni 1896 må avseändring från jord av fideikommisssegenskap icke gälla annorlunda än såvitt med lag och fideikommissbrev överensstämmer. Av vad föreliggande förslag, i överensstämmelse med 15 § i lagen den 8 november 1912 om avlösning av vissa frälseräntor samt 57 § i lagen om expropriation, stadgar angående fideikommiss torde emellertid framgå, att en fastighets egenskap av fideikommiss icke skall kunna utgöra hinder för att ett till fastigheten hörande område inlöses enligt förevarande bestämmelser.

I enlighet med vad 58 § andra stycket i lagen om expropriation

innehåller, har vidare i föreliggande förslag införts stadgande om skyldighet för Kungl. Maj:ts befallningshavande att, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan hos domaren och tillika insända fördelningslängden. Bestämmelse om vad denna anmälan skall föranleda bör införas i inteckningsförordningen.

16 §. Det torde ligga i sakens natur och har även av torpkommissionen och egnahemssakkunniga föreslagits, att brukaren skall gälda kostnaden för lantmåteriförrättningen. Då denna enligt förslaget endast i händelse av klagan skall komma under ägodelningsrätts prövning, har den i de äldre förslagen upptagna bestämmelsen om gäldande av kostnaden för ägodelningsrättens sammanträde nu utelämnats. Däremot har det syntts nödvändigt att utsträcka brukarens betalningsskyldighet till kostnaden för avsöndringens fastställande och för löseskillingens fördelning.

17 §. Därest en framställning om inlösen ej leder vare sig till att jordägaren inlöser brukarens byggnader eller till att brukaren inlöser det upplåtta området, har brukaren att begagna sin rätt till bortförande av byggnaderna och annat, som han påkostat. Denna rätt kan emellertid vara begränsad till viss tid från brukanderättens upphörande, i vilket avseende särskilt må erinras om bestämmelsen i 2 kap. 18 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom. För att icke i dylika fall tiden skall utlöpa, innan det blivit avgjort, huruvida inlösen skall ske, synes ett särskilt stadgande om beräkning av nämnda tid vara erforderligt. Avslås lösningsanspråket eller kommer inlösen ej till stånd på grund därav att fastställelse å avsöndringen vägras, bör tiden få räknas från det beslutet härom vunnit laga kraft. En annan möjlighet är, att brukaren försummar tiden för löseskillingens nedsättande och därigenom förverkar sin lösningsrätt. Det vore för hårt, om en sådan försummelse även skulle leda till att han förlorade sina byggnader. Tiden för bortförandet bör därför i sistberörda fall löpa från utgången av den tid, inom vilken nedsättning kunnat ske.

18 §. Bland egnahemssakkunniga hava framträtt olika meningar, huruvida lösningsrätt bör kunna tillerkännas brukaren även i andra fall än då det brukade området upplåtits för viss tid, överstigande tjugu år, eller för hans livstid.

De sakkunnigas majoritet har icke velat gå utöver den sålunda angivna begränsningen. Det vore, enligt vad i betänkandet anförts, ganska vanligt, att formerna för uppgörelsen vore mycket svävande. Ofta saknades skriftligt kontrakt mellan jordägaren och lägenhetsinnehavaren så ock närmare bestämmelser angående villkoren för upplåtelseiden, i vilka fall lägenhetsinnehavaren helt enkelt med jordägarens muntliga medgivande torde hava uppodlat ett mindre område i förhoppning att få behålla det-

samma även för framtiden, utan att något som helst avtal föreläge. Mången gång vore ej en lägenhets gränser fullt exakt bestämda, utan lägenhetsinnehavaren hade efter hand genom odling utvidgat det ursprungligen upplåtta området. Ehuru det onekligen vore av stor betydelse, om även dessa lägenheter kunde få friköpas och bliva verkliga egna hem på fri och egen grund, vore dock i dylika fall upplåtelsevillkoren så svävande, att de sakkunniga icke ansett sig kunna föreslå, att lösningsrätten utsträcktes till innehavare av dem, även om såsom villkor härför bestämdes, att lägenheten skulle hava utan anmärkning från jordägarens sida varit upplåten under en tidrymd överstigande tjugu år. Lägenhetsinnehavaren kunde exempelvis hava, visserligen med jordägarens tysta medgivande, uppodlat jord på ett flertal olika ställen och skulle då kunna fordra att få inlösa de odlingslägenheter, som han innehaft över tjugu år, under det att han måste lämna de övriga, vilka han brukat kortare tid. Härvid skulle lägenheten kunna erhålla olämpliga gränser, om innehavaren uppodlat mera tjänlig men avsidet befintlig jord för längre tid tillbaka än tjugu år, under det att han senare tagit mera närliggande i bruk. Såvida något fullt bevisligt avtal om upplåtelsen ej föreläge, kunde icke heller avgöras, vilket jordområde hörde till lägenheten, och att låta den föreslagna värderingsnämnden bestämma detta torde vara olämpligt. Vidare kunde i brist på avtal knappast styrkas, vem lägenhetens åbyggnader skulle tillfalla vid upplåtelse tidens slut. Under sådana förhållanden skulle, i händelse lösningsrätt tillerkändes ifrågavarande innehavare, dessa erhålla en gynnsammare ställning än sådana, beträffande vilkas lägenheter bevisligen fastslagits, att åbyggnaderna skulle vid avtalstidens slut utan lösen tillfalla jordägaren. Jordägaren skulle sålunda, om han ville behålla jorden, i förra fallet, där intet avtal funnes, bliva nödsakad att inlösa byggnaderna, i senare fallet vara befriad därifrån. Slutligen torde ett tillerkännande av lösningsrätt även åt sådana lägenhetsinnehavare, som saknade upplåtelseavtal, lätt kunna giva anledning till deras avhysning, måhända redan innan lagen trädde i kraft.

I den förut nämnda, vid egnahems sakkunnigas betänkande fogade reservationen har däremot uttalats den mening, att lösningsrätten borde utsträckas till alla fall, då lägenhetsinnehavaren utan anmärkning från jordägarens sida innehaft sin lägenhet under en tidrymd av mer än tjugu år. Reservanterna göra gällande, att — med samma fog som emot torpkommissionens förslag anmärkts, att detta allt för mycket begränsade den nya lagstiftningens tillämpning, varigenom ändamålet med densamma i avsevärd mån förfelades — en liknande anmärkning kunde framställas emot den av egnahems sakkunnigas majoritet föreslagna begränsningen,

varigenom praktiskt taget alla lägenhetsinnehavare, som ej ägde skriftligt kontrakt med jordägaren, skulle utestängas från rätten antingen att få lösa till sig den jordbit, som de under mer än tjugu år innehaft, eller att, om de nödgades avstå därifrån, få någon ersättning för de byggnader, som under långa tider utgjort deras hem. Befintligheten av ett avtal torde nämligen i verkligheten svårligen kunna styrkas annorlunda än genom antingen uppgjort och bevarat skriftligt kontrakt eller genom styrkt faktiskt innehav av lägenheten under mer än tjugu år. Att exempelvis genom vittnen styrka ett muntligt avtal flera årtionden efter dess avslutande vore uppenbarligen så gott som undantagslöst omöjligt. Men ett mycket stort antal av de jordupplåtelse, om vilka det här vore fråga, hade just kommit till stånd helt enkelt genom ett muntligt avtal emellan jordägaren och lägenhetsinnehavaren, ofta på grund därav, att lägenhetsägaren väl haft förutsättningar för att odla jord och bygga sig ett eget hem men däremot varit föga hemmastadd med sådana frågor som uppsättande av kontrakt. Att på grund av en sådan formell ofullkomlighet i avtalet utestänga honom ifrån rätten att komma i åtnjutande av de med den föreslagna nya lagstiftningen avsedda fördelarna eller ålägga honom en bevisningsskyldighet, som vore praktiskt omöjlig, vore icke motiverat av de utav de sakkunnigas majoritet anförda förhållanden. I detta lika väl som i andra förekommande fall måste man anse, att de med lösningsrätten förenade olägenheterna icke kunde bliva så särdeles stora, då frågan om lösningsrätten i varje fall skulle prövas av opartiska personer och densamma dessutom skulle göras ömsesidig.

Beträffande det sålunda från de olika sidorna anförda torde till en början böra framhållas, att frågan, huruvida ett upplåtelseavtal kan styrkas och avtalets innebörd med säkerhet utrönas, givetvis icke står i något direkt beroende av upplåtelse tidens längd. Svårigheten att förbringa erforderlig utredning kan icke förutsättas i allmänhet vara större, när det gäller exempelvis ett avtal, som från början ingåtts för tio år och sedermera tyst förlängts för obestämd tid, än när det är fråga om ett avtal för mer än tjugu år. Detsamma kan, när ett uttryckligt avtal för obestämd tid föreligger, sägas om innehållet i detsamma. Det finnes ingen anledning antaga, att upplåtelsevillkoren i ett sådant avtal lämnats mera obestämda än i de förenämnda. Däremot ligger det i sakens natur, att ovisshet lätt kan råda, huruvida upplåtelse ägt rum, samt om upplåtelsens omfattning och övriga innehåll, när brukaren icke kan åberopa något avtal med jordägaren utan endast ett tyst medgivande från dennes sida; och förhållandena i dylika fall, då det ju endast kan vara fråga om upplåtelse för obestämd tid, kunna därför oförnekligen antagas ofta vara ganska

svävande. Med hänsyn till kravet på en klar och bestämd upplåtelse skulle alltså de brukare, som innehava sina lägenheter på de sist angivna villkoren, men knappast någon annan klass av brukare kunna uteslutas från lösningsrätt.

Det förefaller emellertid tvivelaktigt, huruvida det är lämpligt att sålunda göra ett uttryckligt upplåtelseavtal till nödvändig förutsättning för lösningsrätt. Naturligtvis kan, oavsett om ett dylikt avtal föreligger eller icke, i de särskilda fallen inlösen icke få ske av andra områden än sådana, beträffande vilka de stadgade villkoren för lösningsrätt äro uppfyllda och som alltså exempelvis, därest ett villkor utgöres av viss tids innehav, enligt den förebragta utredningen befinnas hava innehafts under den bestämda tiden. Möjligt är, att, i brist på avtal, det ofta kan bliva svårt att åstadkomma den erforderliga utredningen. I många fall torde däremot villkorens uppfyllande framgå av faktiska omständigheter, som äro ostridiga eller allmänt kända, och det torde därför, om det i övrigt anses önskvärt att viss längre tids besittning, även utan en upplåtelse för motsvarande tid, skall få medföra lösningsrätt, icke vara nödvändigt att avstå härifrån på grund av förhållandenas svävande natur. Stundom torde, då ett upplåtelseavtal faktiskt träffats, innehavet likväl utrönas lättare än upplåtelsens innehåll. Upplåtelseavtalen härleda sig ju i allmänhet från en ganska avlägsen tid. Det torde icke sällan förekomma, att skriftliga avtal gått förlorade eller att, om vittnen till muntliga avtal från början funnits, sådana dock numera icke äro att tillgå. Och även då sådana särskilda svårigheter icke föreligga, torde det ofta nog på grund av avtals bristfälliga beskaffenhet icke låta sig göra att ur dem hemta fullständiga och säkra upplysningar.

Utän tvivel är det, såsom särskilt reservanterna bland egnahemsakkunniga påpekat, mycket vanligt, att jordområden, som bebyggts av annan än ägaren, innehavas endast på grund av tyst medgivande från dennes sida eller att åtminstone något formligt upplåtelseavtal numera icke kan styrkas. För den ifragasatta lagstiftningens effektivitet är dess tillämpning även beträffande dylika förhållanden därför av synnerlig vikt. Att så är fallet har framhållits jämväl av egnahemsakkunnigas majoritet. De invändningar, som utöver den, om vilken jag redan yttrat mig, i betänkandet framstälts mot en sådan utvidgning av lagstiftningens omfattning, torde knappast äga någon större betydelse. Vad som synes mig vara ägnat att ingiva en viss betänksamhet är, att åbyggnader, som kommit till under sådana osäkra förhållanden, kunna antagas i allmänhet mindre motsvaras skäligen anspråk än de, som grundats på mark, upplåten för någon på förhand bestämd längre tid. Men om beträffande en lägenhet av det förra

slaget de i 1 § stadgade allmänna betingelserna föreligga, får lägenhetens lämplighet att göras till föremål för inlösen anses därigenom vara ådagalagd.

Jag finner alltså öfvervägande skäl tala för att, såsom reservanternas bland egnahemssakkunniga föreslagit, låta viss längre tids besittning av en lägenhet utan anmärkning från jordägarens sida medföra lösningsrätt till lägenheten. Tiden för besittningen torde, ävenledes i överensstämmelse med reservanternas förslag, lämpligen bestämmas till samma tid, som ett upplåtelseavtal för viss tid måste avse för att medföra lösningsrätt, alltså mer än tjugu år. Beträffande de närmare villkoren för ifrågavarande lösningsrätt torde vad i lagförslaget stadgas om upplåtelse för kortare tid än fyrtionio år böra erhålla motsvarande tillämpning. I nu ouförmälda fall skall enligt förslaget tiden för besittningen räknas tillbaka från den 1 januari 1918. Anledningen till att utgångspunkten för beräkningen förlagts till sagda tidpunkt är, att jag velat förebygga möjligheten att under tiden mellan det förslaget blir för allmänheten känt och den föreslagna lagens ikraftträdande jordägare skulle i vissa fall kunna frantaga brukaren besittningen av lägenheten och härigenom förhindra lagens tillämpning.

Har brukaren under så lång tid som den angivna innehaft området, måste jordägaren antagas i regel hava lämnat åtminstone ett tyst medgivande härtill. Det bör ankomma på jordägaren att styrka ett motsatt förhållande. För att brukaren ej skall kunna anses hava under nämnda tid utan anmärkning besittit området, bör emellertid jordägaren före samma tids utgång hava ej blott i en eller annan form givit uttryck åt sin obegenhet att låta brukaren kvarsitta utan även vidtagit någon åtgärd för hans skiljande från området, exempelvis uppsagt honom eller, om uppsägning ej erfordras, sökt att fa brukaren avhyst. Har sådan åtgärd före tidens slut lett till åsyftad påföljd, kan brukaren, som alltså ej under stadgad tid innehaft området, tydligen ej vara lösningsberättigad, och detsamma bör gälla, om påföljden inträder sedermera. En dylik åtgärd, som icke leder till någon påföljd, bör däremot icke utgöra hinder för att brukaren får räkna hela tiden sig till godo.

För lösningsanspråkets anhängiggörande i de i förevarande paragraf avsedda fall synas i allmänhet samma regler kunna tillämpas, som när ett dylikt anspråk grundar sig på upplåtelse för bestämd tid. Tillkännagivande att brukaren önskar inlösa området bör alltså göras senast nittio dagar, innan brukaren av en eller annan anledning skall avträda området. När skyldighet härtill inträder kan bero av olika förhållanden. Det vanliga torde vara, att brukaren på grund av den äldre nyttjanderättslagstiftningen är skyldig att avflytta å laga fardag efter uppsäg-

ning. Emellertid kan naturligtvis jämväl inträffa att ett upplåtelseavtal, från början ingånget för obestämd tid, låter sig påvisas, samt att det samma i följd av stadgandet i 1 § i promulgationslagen till förenämnda lag den 14 juni 1907 kommit att gälla till en början fem år, räknat från den 14 mars 1910, och därefter, på grund av uraktlåten anmaning till brukaren att avflytta, ytterligare fem år. Skyldighet för brukaren att avflytta skulle i så fall inträda den 14 mars 1920. Om brukaren i ett dylikt fall den 1 januari 1918 innehafte sin lägenhet i mer än tjugu år samt betingelserna för rätt till inlösen enligt föreliggande lagförslag i övrigt äro för handen, har brukaren tydligen att sist nittio dagar före den 14 mars 1920 tillkännagiva för jordägaren att han önskar inlösa området.

Om för en brukanderätt, som skall frånträdas efter uppsägning, genom avtalet bestämts en kortare uppsägningstid än nittio dagar, kan det uppenbarligen icke åläggas brukaren att göra dylikt tillkännagivande minst nittio dagar före brukanderättens upphörande. För att brukaren icke skall gå miste om sin lösningsrätt, har i förslaget införts särskild bestämmelse, huru i dylika, sannolikt föga vanliga fall tiden för tillkännagivande och därefter följande åtgärder skall räknas.

De båda tidigare förslagen gjorde från lösningsrättens tillämpning undantag för jord i allmän ägo eller tillhörig stiftelse eller fideikommiss. Av dessa undantag har i föreliggande förslag endast det, som avser kronan tillhörig egendom, bibehållits. Det torde vara lämpligt, att, liksom denna ej kan bliva föremål för expropriation, ej heller den nu föreslagna lösningsrätten kan göras gällande i fråga om densamma. Härutöver hava vissa nya bestämmelser om undantag införts i förslaget. Tydligt torde vara, att lösningsrätt enligt den nu föreslagna lagen icke lämpligen kan äga rum inom område, som ingår i tomtindelning, i synnerhet som med hänsyn till 27 § i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning, ägstyckning och jordavsöndring, sådant detta lagrum numera lyder, hinder säkerligen ofta skulle komma att möta för fastställelse av inlöst områdes avsöndring från stamfastigheten. Likaledes läser mark i samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, böra undantagas från den föreslagna lagens tillämpningsområde, då det avsedda lösningsförfarandet i regel ej torde lämpa sig i fråga om dylik mark samt det föreslagna sättet för inlöst områdes avskiljande från stamfastighet ej står i överensstämmelse med vad om fastighetsbildning i sådant samhälle finnes stadgat.

Den föreslagna lagen torde böra träda i kraft den 1 januari 1919. *Slutbestäm-*
Emellertid synes en övergångsbestämmelse vara erforderlig med *melsen.*

hänsyn till möjligheten, att ett område, som kan göras till föremål för lösningsanspråk, skall frånträdas inom så kort tid efter lagens ikraftträdande, att det allmänna stadgandet om den tid, inom vilken brukaren skall anhängiggöra sitt lösningsanspråk genom detsamma tillkännagivande för jordägaren, antingen icke alls eller endast med svårighet kan tillämpas. Skulle tillkännagivande behöva göras senast nittio dagar före arrendetidens slut, vore tiden för detsamma måhända ute, innan lagen trätt i kraft. Med hänsyn till dessa och liknande förhållanden torde lämpligen kunna föreskrivas, att brukaren ej skall i något fall vara pliktig att giva sitt lösningsanspråk tillkänna före den 1 april 1919 samt att, då tillkännagivande skett sist å nämnda dag, ansökning om förordnande, som i 7 § avses, må ingivas till Kungl. Maj:ts befallningshavande inom nittio dagar från tillkännagivandet.

Såsom jag framhållit vid redogörelsen för 14 § i förslaget till lag om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen, föranledas av nämnda förslag vissa tillägg till nu gällande bestämmelser om inteckning. Dessa tillägg torde böra införas i inteckningsförordningens 24 och 36 §§; jag får härvid erinra, att nämnda paragrafer erhållit ändrad lydelse senast genom en i sammanhang med nya expropriationslagen utfärdad lag den 12 maj 1917. Ett stadgande, att område, som avträdes jämlikt den nu föreslagna lagen, skall vara gravationsfritt, synes böra upptagas såsom ett andra stycke av 1 mom. i 24 §. Vidare torde vad i 2 mom. av samma paragraf samt — i fråga om gemensamma inteckningar — i 36 § 2 mom. stadgas för det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation intecknad egendom allenast till en del avträdes, böra erhålla motsvarighet beträffande sådan inlösen, som nu är i fråga.

I enlighet med dessa grunder har jag låtit inom departementet utarbeta förslag till *lag om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.*

I detta sammanhang får jag slutligen anmärka, att enligt inteckningsförordningens 54 § vad i 24 och 36 §§ är stadgat med avseende å inteckning för fordran skall äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning för rätt till avkomst eller annan förmån, som på grund av egendoms avträdande skall upphöra att gälla.»

Föredraganden uppläste härefter oförmälda två inom justitiedepartementet utarbetade lagförslag, av den lydelse bilagor vid detta protokoll utvisa, och hemställde, att för det i § 87 regeringsformen angivna ända-

mål lagrådets utlåtande över förslagen måtte inhämtas genom utdrag av protokollet.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdna hemställan tacktes Hans Maj:ts Konungen lämna bifall.

Ur protokollet:

Israel Myrberg.

Förslag

till

Lag

om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Har en för viss tid, överstigande tjugu år, till brukande upplåten del av en fastighet av brukaren eller föregående brukare, vars rätt övergått å honom, så bebyggt, att å området den 1 januari 1918 fanns och vid upplåtelse tidens slut fortfarande finnes nöjaktig bostad för brukaren och hans familj, och belöper minst en fjärdedel av det värde, området med därå befintliga byggnader äger, å de brukaren tillhöriga byggnaderna, vare brukaren, där ej jordägaren begagnar sig av den rätt, som enligt 2 § må tillkomma honom, vid upplåtelse tidens slut berättigad att lösa det upplåtna området.

Lösningsrätt äge dock icke rum, om de brukaren tillhöriga byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren eller om området frånträdes på den grund, att brukanderätten förverkats.

Är en del av en fastighet upplåten för brukarens livstid, skall vid hans död eller, om änka njuter brukanderätten till godo, vid den tid, då hennes rätt upphör, vad i denna lag sägs om brukare äga motsvarande tillämpning i avseende å delägarna i brukarens bo, i den mån ej nedan annat stadgas.

2 §.

Vill jordägaren, hellre än att upplåtet område löses enligt vad i 1 § sägs, lösa de å området uppförda, brukaren tillhöriga byggnaderna, äge rätt därtill; dock skall, där upplåtelse tiden är minst fyrtonio år, sådan rätt tillkomma jordägaren allenast om å huvudfastigheten den 1 januari

1918 fanns och vid upplåtelse tidens slut fortfarande finnes boningshus, tomtplats eller trädgård på mindre avstånd än tvåhundra meter från området eller eljest områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten.

3 §.

Har område, som i 1 § avses, under upplåtelse tiden vunnit förbättring därigenom att brukaren eller föregående brukare, vars rätt övergått på honom, nedlagt arbete eller kostnad å området utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt, och vill jordägaren begagna sig av honom enligt 2 § tillkommande rätt, vare pliktig att till brukaren gälda ersättning även för nämnda förbättring. Sådan ersättning skall beräknas efter det ökade värde, området till följd av den åstadkomna förbättringen kan anses äga, då brukanderätten upphör, men må ej överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad.

Finnes å område, som brukaren skall lösa, jordägaren tillhörig byggnad, vare brukaren skyldig att lösa även byggnaden.

4 §.

Brukare, som vill enligt 1 § lösa område, give det jordägaren tillkänna i fråga om upplåtelse för viss tid senast nittio dagar före upplåtelse tidens slut och i fråga om upplåtelse för livstid inom trettio dagar från brukanderättens upphörande.

Om sättet för sådant tillkännagivande gälle vad om uppsägning av arrendeavtal är stadgat.

Vill jordägaren lösa de å området uppförda, brukaren tillhöriga byggnaderna, åligger honom att inom trettio dagar från tillkännagivande, som ovan sägs, giva brukaren meddelande därom.

5 §.

Kan ej, då jordägaren vill lösa, överenskommelse träffas om vad i löseskilling eller såsom ersättning för förbättring, varom i 3 § förmäles, skall utgå, eller varder i fråga om upplåtelse på minst fyrtionio år jordägarens anspråk på lösningsrätt av brukaren bestritt, skall frågan därom avgöras av tre ojäviga skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedda tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman eller kunna de utsedda ej förena sig om valet av den tredje, äge domaren eller utnättningsmannen i orten att förordna om valet.

Den, som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äge att draga

tvisten under rättens prövning, så framt 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.

6 §.

Frågan om brukarens lösningsrätt samt om löseskillingen för området med vad därtill hör skall på ansökning av brukaren avgöras vid förrättning i den ordning nedan stadgas; dock skall förhållande, som i 1 § andra stycket avses, ej prövas vid förrättningen, med mindre jordägaren det begär.

7 §.

I fråga om förrättning, som i 6 § sägs, skola bestämmelserna i 2 och 3 kap. skiftesstadgan, i vad de avse annan lantmäteriförrättning än laga skifte, i tillämpliga delar lända till efterrättelse. Ansökning om förordnande för lantmätare skall ingivas till Konungens befallningshavande, om området är för viss tid upplåtet, sist å den dag, då upplåtelsetiden utlöper, och vid upplåtelse för livstid sist inom nittio dagar från brukanderättens upphörande; dock att, där jordägaren framställt anspråk på lösningsrätt och detta anspråk blivit, enligt vad i 5 § förmåles, av brukaren bestritt, sådan ansökning må till befallningshavanden ingivas inom trettio dagar efter det beslut, varigenom jordägarens lösningsanspråk ogillats, vunnit laga kraft.

Ansökning, varom nu är sagt, skall vara åtföljd av gravationsbevis rörande fastigheten.

Det åligger lantmätaren att till förrättningen kalla jordägaren och brukaren genom särskilda kallelsebrev, som skola till dem med posten avsändas så tidigt, att kallelserna kunna komma dem tillhanda 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 rätt, som nyss är sagd, skola innehavare av sådan fordran eller rätt, om de äro kända och inom riket boende, underrättas om förrättningen genom särskilda kallelsebrev enligt vad om kallelsebrevs avsändande till jordägaren och brukaren är stadgat.

8 §.

Konungens befallningshavande göre hos domaren i orten anmälan om förordnande av lantmätare; och skall anteckning om förordnandet göras i inteckningsprotokollet å nästa rättegångsdag under lagtima ting, så ock i inteckningsboken.

9 §.

Finna förrättningsmännen brukaren vara berättigad till inlösen, skall området genom förrättningsmännens försorg avskiljas från den övriga fastigheten genom jordavsöndring.

Vid bestämmande av löseskillingen skall avdrag göras för förbättring, vilken området vunnit genom arbete eller kostnad, som brukaren eller föregående brukare, vars rätt övergått å denne, nedlagt å området utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt. I fråga om beräkning av sådant avdrag skall vad i 3 § första stycket stadgas om beräkning av ersättning äga motsvarande tillämpning.

10 §.

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.

11 §.

Förrättningen skall avslutas med tillkännagivande, att rättsägare, som är missnöjd med förrättningen, äger att fullfölja talan däremot på sätt nedan stadgas. 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.

12 §.

Är rättsägare missnöjd med förrättningen, äge däremot fullfölja talan hos ägodelningsrätten genom besvär, som skola ingivas till ordföran-

den i ägodelningsrätten inom sextio dagar från det förrättningen förklarats avslutad enligt vad i 11 § sägs; och skall i fråga om rättegången vid ägodelningsrätten samt besvär över ägodelningsrättens beslut gälla vad angående klagan över avslutat laga skifte är stadgat.

13 §.

Har brukaren 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.

Vid nedsättningen ingive brukaren till Konungens befallningshavande gravationsbevis rörande fastigheten, beslutet i ärendet samt bevis, att och när det vunnit laga kraft, ävensom karta över området. Försummas sådant, åligger Konungens befallningshavande att på brukarens bekostnad ofördröjligen anskaffa nämnda handlingar och karta.

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

14 §.

Finner Konungens befallningshavande områdets avsöndrande överensstämma med vad om jordavsöndring är stadgat, meddele Konungens befallningshavande fastställelse å avsöndringen, utan hinder därav att avhandling rörande områdets överlåtande icke upprättats eller ingivits.

Då beslutet härom vunnit laga kraft, vare områdets inlösen fullbordad, och göre Konungens befallningshavande om beslutet ofördröjligen anmälan hos domaren.

Inlöst område skall övergå till nye ägaren fritt från rätt till avkomst eller annan förmån, varom i 7 § fjärde stycket sägs. Angående inlöst områdes befrielse från ansvar för i stamfastigheten in-tecknad gäld är särskilt stadgat.

15 §.

Sedan beslut, som i 14 § avses, vunnit laga kraft, utbetale Konungens befallningshavande löseskillingen jämte därå upplupen ränta till den, som är därtill berättigad.

Haftar fastigheten för fordran eller annan rätt enligt vad i 7 § fjärde stycket sägs, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för utmätningssvis 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 rätt, 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 Konungen förordnat, 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 samt tillika insända fördelningslängden.

16 §.

Kostnad för förrättning, som i 6 § avses, för avsöndringens fastställande och för löseskillingens fördelning skall gäldas av brukaren.

17 §.

Har brukare, vars rätt att bortföra honom tillhöriga byggnader och annat, som han påkostat, enligt avtal eller bestämmelse i lag är begränsad till viss tid efter brukanderättens upphörande, enligt vad ovan sägs gjort framställning om inlösen av området, men kommer inlösen ej till stånd, skall tiden för bortförandet räknas från det beslutet härom vunnit laga kraft eller rätten till inlösen upphört.

18 §.

Har en del av en fastighet den 1 januari 1918 sedan mer än tjugu år innehafts av brukare, utan att jordägaren före nämnda dag för brukarens skiljande från det brukade området vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd, och visas ej avtal, avseende upplåtelse för viss tid eller för livstid, föreligga, äge vad ovan stadgas om upplåtelse för kortare tid än fyrtionio år motsvarande tillämpning, och skall brukaren giva jordägaren sitt lösningsanspråk tillkänna sist nittio dagar före det området skall avträdas; skall avträde efter uppsägning ske inom kortare tid än nittio dagar, må sådant tillkännagivande ske inom nittio dagar från uppsägningen och ansökning om förordnande, som i 7 § avses, ingivas till Konungens befallningshavande inom nittio dagar från tillkännagivandet.

19 §.

Vad i denna lag stadgas äge ej tillämpning beträffande område, som tillhör kronan eller ingår i tomtindelning, ej heller i fråga om mark i samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1919.

Brukare vare ej på grund av vad i denna lag stadgas i något fall pliktig att giva sitt lösningsanspråk jordägaren tillkänna före den 1 april 1919, och må, då sådant tillkännagivande skett sist å nämnda dag, ansökning om förordnande, som i 7 § avses, ingivas till Konungens befallningshavande inom nittio dagar från tillkännagivandet.

Bilaga.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875
angående inteckning i fast egendom.

Härigenom förordnas, att 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola erhålla följande ändrade lydelse:

24 §.

1 mom. Varder i enlighet med gällande bestämmelser om expropriation eller om ändring eller utrivning av vattenverk fast egendom avträdd och ersättningen å behörig ort nedsatt, skall vad sålunda avträtts ej vidare hafva för inteckning, som meddelats i egendomen; skolande därom, sedan till rätten eller domaren inkommit anmälan om förhållandet, göras anteckning i inteckningsprotokollet så som i 23 § sägs.

Har egendom blivit avträdd jämlikt lagen om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen, skall, sedan områdets inlösen fullbordats, vad i föregående stycke stadgats äga tillämpning.

2 mom. Kommer vid fördelning av ersättning, som enligt lagen om dikning och annan avledning av vatten tillkommer vattenverksägare för skada eller intrång, eller av lösen för mark, som jämlikt bestämmelserna i gruvestadgan avträtts till gruvägare, betalning att utfalla å huvudstolen av inteckning i egendomen, eller utfaller vid fördelning av medel, som jämlikt föreskrifterna i utsökningslagen skola fördelas mellan rättsägare i fast egendom ändå att försäljning av egendomen ej skett, betalning å huvudstolen av intecknad fordran, för vars gäldande försäljningen skolat ske, vare inteckningen till motsvarande belopp utan verkan; och varde därom,

sedan fördelningen visats vara godkänd eller hava vunnit laga kraft, anteckning gjord i inteckningsprotokollet som nyss sagts.

Vad sålunda stadgats skall jämväl tillämpas, där enligt gällande bestämmelser om expropriation intecknad egendom tages i besittning av den exproprierande före expropriationens fullbordande eller allenast till en del varder till honom avträdd eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till intecknad egendom upplåtes samt i något av de fall nu sagda äro vid ersättnings fördelning betalning utfaller å huvudstol av inteckning, så ock där enligt gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk eller om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen allenast en del av intecknad egendom avträdes och vid fördelning av löseskillingen betalning utfaller å intecknings huvudstol.

36 §.

1 mom. Har egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, blivit såld i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall egendomen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, icke vidare häfta för större del av intecknade beloppet än köparen enligt 131 § utsökningslagen kan hava fått avräkna å köpeskillingen eller som enligt 117 § 1 mom. samma lag skall innestå i egendomen; och varde därom, efter ty i 23 § sägs, anteckning gjord i inteckningsprotokollet.

Varda av gemensamt intecknade egendomar en eller flera utmättningsvis sålda, skola de övriga ej vidare häfta för vad av inteckningen kunnat utgå ur köpeskillingen för de egendomar, som sålts; skolande därom, när det visas, huru köpeskillingen fördelats och att fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, göras anteckning i inteckningsprotokollet.

2 mom. Ej heller skola i det fall; att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt intecknade egendomar helt eller delvis avträdas till den exproprierande eller av honom före expropriationens fullbordande tagas i besittning eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till en eller flera av gemensamt intecknade egendomar upplåtes, eller att en eller flera av gemensamt intecknade egendomar varda helt eller delvis avträdda enligt gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk, eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, delvis avträdes enligt lagen om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen, eller att frälseränta, som gemensamt med annan fast egendom häftar för inteckning, varder inlöst för statsverkets

räkning eller avlöst, de övriga egendomarna häfta för intecknat belopp, varför betalning utfallit vid ersättnings fördelning; skolandet jämväl därom göras anteckning i inteckningsprotokollet enligt vad i 1 mom. andra stycket sägs.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1919.

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd tisdagen den
19 februari 1918.*

Närvarande:

Justitieråden GULLSTRAND,
VON SETH,
WEDBEBG,
Regeringsrådet PLANTING-GYLLENBÅGA.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 31 december 1917, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättade förslag till lag om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen och till lag om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875. angående inteckning i fast egendom.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av assessorn Bertil Wieselgren.

I anledning av förslagen avgåvos följande yttranden av lagrådet och dess särskilda ledamöter:

Förslag till lag om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen.

1 §.

Lagrådet:

Enligt den terminologi, som tillämpats i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom och som därefter iakttagits jämväl i andra lagar, användes i fråga om fastighet uttrycket brukande allenast för att utmärka nyttjande för jordbruksändamål. Av motiven till förvarande förslag framgår emellertid, att detsamma avser även områden, som nyttjas till bostadslägenhet. För vinnande av överensstämmelse med nämnda terminologi torde åt detta förhållande böra givas särskilt uttryck i lagen.

Iakttages detta, bör någon jämkning även vidtagas i förslaget rubrik.

Justitieråden *Gullstrand* och *Wedberg* samt regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga*:

Upplåtelse tidens slut vid viss tids brukanderätt motsvaras i fråga om dylik på innehavarens livstid upplåten rätt av tidpunkten för densammans upphörande. Detta upphörande sammanfaller ej med tiden för dödsfallet ens i den händelse att brukaren avlider ogift. Att stadgandet i tredje stycket av nu förevarande paragraf hänför sig till brukarens död, under det att flerstädes i följande delar av förslaget brukanderättens upphörande angives såsom den avgörande tidpunkten, kan sålunda ej undgå att väcka tvekan om bestämmelsernas rätta tillämpning.

Med hänsyn till det nu sagda och för att tillika viss redaktionell oegentlighet uti ifrågavarande stycke må bliva avhjälpt, hemställes, att åt detsamma gives det innehåll att, där en del av en fastighet är upplåten för brukarens livstid, skall, evad änka njuter brukanderätten till godo eller ej, vad i lagen sägs om brukare på viss tid äga motsvarande tillämpning i avseende å delägarna i brukarens bo, i den mån ej nedan annat stadgas, med iakttagande att tidpunkten för brukanderättens upphörande skall anses likställd med den till vissa år begränsade upplåtelse tidens slut.

Justitierådet *von Seth*:

Den rätt att inträda i brukares lösningsbefogenhet, som enligt tredje stycket tillerkännes delägarna i hans bo, bör enligt mitt förmenande taga sin början omedelbart efter inträffandet av det faktum, som föranleder brukanderättens upphörande, vare sig detta faktum utgöres av brukarens eller hans änkas frånfälle eller av uppsägning, i den mån sådan erfordras. Sedan detta faktum inträffat, äro nämligen alla de förutsättningar för handen, vilka erfordras för att dödsbodelägarna skola kunna fatta beslut, om de vilja begagna lösningsrätten, och det är, på sätt framgår av vad jag kommer att anföra i fråga om 4 §, av en viss vikt, att de äro i stånd att giva jordägaren tillkänna sitt beslut tidigare än vid tidpunkten för brukanderättens upphörande. Härmed överensstämmer emellertid icke vad som i lagtexten sägs därom att, om änka njuter brukanderätten tillgodo, stärbhusdelägarnas rätt skall inträda vid den tid, då hennes rätt upphör. Vad som synes böra utsägas är att, om del av fastighet varit upplåten för brukarens livstid, då skall efter dödsfall eller uppsägning i anledning av omgifte, vilken medför brukande-

rättens upphörande, vad i lagen sägs om brukare på viss tid äga motsvarande tillämpning i avseende å delägarna i brukarens bo, i den mån ej annat stadgas längre fram i lagen.

4 §.

Lagrådet:

Såsom paragrafen är uppställd, skulle bestämmelserna om sättet för uppsägning av arrendeavtal bliva tillämpliga endast i fråga om det tillkännagivande, som avses i första stycket, men däremot icke beträffande det meddelande jordägaren har att göra brukaren, om jordägaren vill lösa. Något skäl att göra en dylik skillnad lär icke finnas. Det hemställes fördenskull om sådan jämkning i avfattningen, att nämnda bestämmelser komma att gälla i båda de ifrågavarande fallen.

Justitierådet von Seth:

Enligt stadgandet i första stycket behöver vid upplåtelse för livtid tillkännagivande från brukarens eller rättare hans dödsbodelägars sida, att lösningsrätten begagnas, icke ske förr än viss tid efter brukanderättens upphörande. Begagnas den sålunda medgivna betänketiden, blir följdén, att jordägaren först kommer att övertaga lägenheten under någon tid efter avträdesdagen för att sedan i alla de fall, då ej han kommer att lösa, nödgas återställa den till dödsbodelägarna efter lösningsfrågans avgörande.

En dylik ordning kan naturligtvis i och för sig icke vara tilltalande för någondera parten. Jordägaren har ej vidare intresse av att sörja för lägenhetens hävd under mellantiden. Och vad skall den lösningsberättigade taga sig till under samma tid? För den händelse i avtalet om brukanderätten, såsom nog ej sällan är fallet, ingår bestämmelse att, om brukaren ej före avträdesdagen begagnat sig av rätten att bortföra honom tillhöriga byggnader och andra anläggningar, dessa skola utan lösen tillfalla jordägaren, kunna givetvis förvecklingar uppstå. Har lägenheten under någon tid varit i jordägarens hand, kan det dessutom bliva svårt att vid en blivande förrättning enligt 6 § avgöra, i vad mån gjorda förbättringar äro att tillgodoräkna den ene eller den andre av parterna.

Bestämmelsen i fråga lär ej heller vara nödvändig för tryggande av den å brukarens sida lösningsberättigades intressen. Vid livstidsstädja är nämligen, såvitt angår äldre avtal, enligt den uppfattning, som i ett par nyligen avgjorda rättsfall gjort sig gällande, och delvis även på grund av lag, samt i fråga om avtal, å vilka den nya nyttjanderättslagstiftningen är tillämplig, på grund av uttryckliga bestämmelser i denna,

brukarens dödsbo berättigat till åtnjutande av laga fardag och har således, under förutsättning att tiden för dess inträdande i de befogenheter, som i förevarande hänseende tillkomma brukare, bestänmes på sätt jag vid tal om 1 § hemställt, god tid att göra sin lösningsrätt gällande i samma ordning som andra lösningsberättigade. För de fall åter, då det kan vara tvivelaktigt, om rätt till laga fardag finnes, synes all rimlig hänsyn till dödsbodelägarnas intressen vara tagen, om de få betänketid under hälften av den tidrymd, som ligger emellan det avträdesdagen blir på för parterna bindande sätt bestämd och nämnda dag. På återstoden av nämnda tidrymd bör jordägaren skäligen kunna göra anspråk för att, därest dödsbodelägarna ej vilja begagna sin lösningsrätt, ordna med lägenhetens framtida skötsel.

Det hemställs alltså, att ovanberörda bestämmelse måtte få utgå ur paragrafen och att i stället såsom undantag från huvudregeln, att tillkännagivandet från brukarens sida skall ske senast nittio dagar före upplåtelsetidens slut, stadgas att, där i fråga om upplåtelse för livstid det icke är uppenbart, att rätt till laga fardag åtnjutes, tillkännagivandet skall vara gjort i rätt tid, om det äger rum senast å den dag, som infaller näst efter det halva tiden förflutit mellan avträdesdagens slutgiltiga bestämmande och sistnämnda dag.

Ordnas saken så, öppnas möjlighet för en för alla de av lagen berörda fallen gällande bestämmelse att, om tillkännagivande, som i första stycket avses, skett i rätt tid och ordning och det ej före avträdesdagen blir avgjort, att det blir jordägaren, som kommer att lösa, brukaren i varje fall skall äga kvarsitta å lägenheten, till den fardag för arrenderad fastighet, som infaller näst efter sex månader, sedan lösningsfrågan blivit slutligen avgjord, naturligtvis mot ersättning, som i händelse av tvist skall bestämmas, därest jordägaren kommer att lösa, av de i 5 § omförmälda skiljemännen, men eljest vid den förrättning, som avses i 6 §. De invändningar, som kunna göras mot en dylik anordning, varigenom ett mellantillstånd av ovan berörda art skulle undvikas, torde huvudsakligen vara av teoretisk innebörd.

6 §.

Lagrådet:

Det synes lämpligt och är måhända även förslaget mening att, om jordägaren icke vid förrättningen påkallat tillämpning av andra stycket i 1 §, sådan tillämpning icke skall få äga rum ens i den rättegång, som må varda inledd genom besvär över förrättningen. Stadgandet i slutet av förevarande paragraf lär böra undergå någon redaktionell jämkning, så att det otvetydigt erhåller nu antydda preklusiva karaktär.

7 §.

Justitierådet *von Seth*:

Iakttages vad jag vid tal om 4 § hemställt beträffande tillsägelse om lösningsrättens utövande vid upplåtelse på livstid, blir bestämmelsen i första stycket av förevarande paragraf, att ansökning om förordnande, som här avses, vid dylik upplåtelse skall ingivas sist inom nittio dagar från brukanderättens upphörande, för de flesta fallen obehörlig; och i de fall, då vid upplåtelse för livstid tillsägelsen skulle få ske å senare tid än den i allmänhet föreskrivna, torde en frist av nittio dagar från det tillsägelsen skedde vara fullt tillräcklig.

9 §.

Lagrådet:

Stadgandet i förevarande paragraf, att avskiljandet från den övriga fastigheten av det område brukare berättigats lösa skall ske genom förrättningsmännens försorg, lärer ej stå väl tillsammans vare sig med det initiativ i nämnda hänseende brukaren enligt 13 § har att taga genom nedsättning av löseskillingen eller med den prövningsrätt, som enligt 14 § skall tillkomma Konungens befallningshavande.

De åtgärder förrättningsmännen skola vidtaga för områdets avskiljande böra inskränkas därtill att, om förrättningsmännen finna brukaren vara enligt denna lag berättigad till inlösen, de skola meddela uttryckligt beslut därom med bifogande av sådan beskrivning å området och å fastigheten i dess helhet, som erfordras för den Konungens befallningshavande åliggande prövningen.

Justitierådet *von Seth*:

Beträffande formen för avskiljandet från huvudfastigheten anser jag övervägande skäl särskilt från praktisk synpunkt tala för bibehållandet av stadgandet, att det skall ske genom jordavsöndring. Iakttages vad lagrådet hemställt i fråga om den befattning därmed, som skall tillkomma förrättningsmännen, kan det emellertid ifrågasättas, om berörda stadgande har sin rätta plats i förevarande paragraf.

14 §.

Justitieråden *Gullstrand* och *Wedberg* samt regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga*:

Det är förslaget mening, att äganderätten till området överföres till brukaren oberoende av någon därpå riktad rättshandling från jord-

ägarens sida. Annan fångeshandling skall ej vara av nöden än förrättningsmännens beslut eller det utslag, varigenom på klagan över förrättningen brukaren fått sitt lösningsanspråk godkänt. I detta hänseende föreligger en bestämd avvikelse från de om jordavsöndring gällande regler. Avsöndring kan nämligen ej komma till stånd utan en av jordägaren verkställd överlåtelse. Då i förevarande paragraf talas om avsöndrande av området och om fastställelse å avsöndringen, är detta följaktligen, liksom stadgandet i 9 § att området skall avskiljas genom jordavsöndring, icke fullt riktigt.

Enligt vad departementschefens yttrande giver vid handen, avser förslaget, att i fall, motsvarande de, om vilka i 22 § av lagen om hemmansklyvning m. m. är fråga, Konungens befallningshavande skall förfara, som hade jordägaren sökt tillstånd till områdets avsöndrande. Vad sålunda åsyftats lär dock icke med erforderlig tydlighet framgå av lagtexten.

Med hänsyn till det nu anförda hemställes, att första stycket av nu förevarande paragraf måtte få det innehåll *dels* att, om Konungens befallningshavande finner områdets avskiljande överensstämma med vad om jordavsöndring är stadgat, befallningshavanden har att meddela fastställelse därå, *och dels* att vid ärendets prövning skall så anses, som hade området genom beslutet angående brukarens lösningsrätt avsöndrats av jordägaren och, där till områdets avsöndrande särskilt tillstånd skolat erfordras, sådant vore sökt.

Justitierådet *von Seth*:

Av ett uttalande i motiven synes det, som om det vore förslagets mening, att över huvud taget samtliga i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning m. m. i fråga om avsöndring meddelade bestämmelser skulle kunna vinna tillämpning vid den prövning, som avses i förevarande paragrafer, således jämväl bestämmelserna i nämnda lags 22 § och möjligen även 25 §.

Det synes emellertid kunna ifrågasättas, om det i paragrafen använda uttrycket, »finner Konungens befallningshavande områdets avsöndrande överensstämma med vad om jordavsöndring är stadgat», giver rum för en så vidsträckt tolkning.

Men även bortsett härifrån lär i själva avfattningen av nämnda paragrafer av 1896 års lag ligga ett hinder för att desamma skola kunna vinna vidare tillämpning vid ifrågakomna prövning. Sålunda fordrar 22 §, för att däri omförmälda tillstånd över huvud taget skall kunna komma i fråga att meddelas, ett initiativ från jordägarens sida i form

av ansökan om tillstånd till den mot grundreglerna i 20 § 1 mom. stridande avsöndringen, vilket i de fall, varom nu är fråga, näppeligen är att emotse annat än undantagsvis; och vad angår 25 §, är även den så avfattad, att den, bortsett från att prövningsrätten ej tillkommer Konungens befallningshavande, närmast synes åsyfta, att initiativet till den där omtalade jämkningen skall tagas av stamhemmansägaren.

Det skulle dock ofta vara av betydelse för befordrande av det allmänintresse förslaget avser att tillgodose, om Konungens befallningshavande erhöle rätt att i samband med den i förevarande paragraf omnämnda prövningen meddela tillstånd till större eller annorlunda beskaffad avsöndring, än som eljest är tillåten, även på framställning av brukaren. Med hänsyn till beskaffenheten och belägenheten av de lägenheter, om vilka det här är fråga, vore i många fall deras avsöndrande utan inflytande på huvudfastighetens skötsel, och deras värde är nog i regel icke högre, än att även för inteckningshavarna deras avskiljande skulle sakna väsentlig betydelse. Särskilt hårt skulle å andra sidan brukaren drabbas i de fall, då det är förekomsten av avsöndringar, vilka ägt rum efter lösningsrättens införande men innan den i det speciella fallet kunnat göras gällande, som medför, att maximum för avsöndring skulle komma att överskridas. Synnerligen viktigt är det även, såsom framhålles i ovan åsyftade uttalande, att den i 20 § 1 mom. av 1896 års lag stadgade inskränkningen i rätten att avsöndra inägojord inom vissa län ej får lägga hinder i vägen för det friköpande av lägenheter, varom nu är fråga. Eljest skulle det ju kunna inträffa, att jordägaren tvingade brukaren att avflytta för att omedelbart därefter vinna tillstånd att avsöndra området till annan såsom egnahemsanläggning.

I varje fall synes det böra föreskrivas att, om brukaren så önskar och möjlighet därtill finnes, Konungens befallningshavande må äga även mot jordägarens bestridande verkställa sådan jämkning i lägenhetens område, som avses i 25 § av 1896 års lag. Därigenom skulle ju mången gång åtminstone en del av lägenheten kunna utan skada för någon räddas åt brukaren.

De bestämmelser, som skulle erfordras för tillgodoseende av nu framhållna önskemål, synas böra erhålla sin plats närmast efter förevarande paragraf.

Därvid bör tillika sörjas för att, om jämkning kan ifrågakomma, förslag därtill uppgöres vid den i 6 § omnämnda förrättningen samt att särskild värdering av det mindre område, som efter jämkningen skulle få lösas, kommer till stånd före fördelningen av det nedsatta beloppet, så att från detta kan avskiljas vad som skall återbäras till brukaren.

Vidare bör tillses, att i de fall, varom här är fråga, jordägaren får lämplig tid efter erhållen del av Konungens befallningshavandes tillstånd till den mot bestämmelserna i 20 § 1 mom. av 1896 års lag stridande avsöndringen eller beslut om jämkningen att bestämma sig för om han vill begagna den lösningsrätt, som må tillkomma honom enligt 2 § i förevarande lag. Det kan nämligen icke skäligen begäras av honom, att han skall träffa avgörande härutinnan, innan han vet, om han över huvud taget behöver underkasta sig den utgift, som är förbunden med lösningsrättens utövande, eller huru stort område arrendatorn kan bliva berättigad att tillösa sig.

17 §.

Justitieråden *Gullstrand* och *Wedberg* samt regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga*:

Har ej genom avtal tillförsäkrats brukaren rätt att hava byggnaderna kvarstående viss tid efter nyttjanderättens upphörande, och äro ej heller bestämmelserna i lagen om nyttjanderätt till fast egendom tillämpliga å upplåtelsen, lär det åligga brukaren att bortföra byggnaderna medan nyttjanderätten ännu består. I själva verket torde, när tillämpning av den föreslagna lagen kan ifrågakomma, brukarens ställning vanligen vara den sist antydda. Han är i sådan händelse ej hjälpt med stadgandet i nu förevarande paragraf. Uppenbarligen bör emellertid brukaren få tillgodoräkna sig särskild tid för bortförandet i varje fall, där han i behörig ordning gjort lösningsrätt gällande. En bestämmelse härom torde lämpligen kunna innefatta att, där brukaren vederbörligen gjort framställning om inlösen av området, men inlösen ej kommer till stånd, bortförandet skall ske inom tre månader från det beslutet därom vunnit laga kraft eller rätten till inlösen upphört, så framt ej enligt avtal längre tid står brukaren till buds.

Frågan, huruvida inlösen skall komma till stånd, kan hållas svävande under avsevärd tid. Skiljemännens beslut angående jordägarens lösningsrätt kan sålunda av varjehanda orsaker låta vänta på sig, och år kunna förflyta, innan en klandertalan mot beslutet blivit föremål för prövning i alla tre instanserna. Likaså kan en rättegång i anledning av besvär över förrättning, varvid brukarens lösningsanspråk behandlats, draga ut på tiden. Förslaget innehåller ej något stadgande, hur med nyttjanderätten till området skall förhållas under den tid frågan om inlösen av området sålunda är under bedömande. Denna rätt lär enligt förslaget tillkomma jordägaren. Och tydligt är, att en bestäm-

melse sådan som den nyss ifrågasatta om rätt för brukaren att hava sina byggnader kvarstående ej heller skulle innefatta något avgörande till brukarens förmån angående nyttjanderätten. Huru än beträffande denna ordnas, kunna vissa intressekonflikter tänkas uppkomma. Det lär ej kunna med fog påstås, att de, vartill förslaget ståndpunkt må giva upphov, mindre väl ägna sig att lösas genom godvillig uppgörelse än de, som med den motsatta ordningen kunde följa.

Justitierådet von Seth:

Kommer icke, i enlighet med vad jag förut ifrågasatt, tillkännagivande från brukarens sida, att han vill utöva sin lösningsrätt, att medföra, att han får kvarsitta å lägenheten i alla de fall, då icke före avträdesdagen blir avgjort, att det blir jordägaren, som kommer att lösa, erfordras även enligt mitt förmenande en bestämmelse i enlighet med vad lagrådets övriga ledamöter hemställt; och detta icke minst av hänsyn till det av mig förut påpekade förhållandet, att i avtal om upplåtelser av förevarande slag ofta förekommer bestämmelse, att brukaren tillhöriga byggnader, som icke bortförts före avträdet, skola tillfalla jordägaren utan lösen.

18 §.

Justitieråden Gullstrand och Wedberg samt regeringsrådet Planting-Gyllenbåga:

Den i 4 § meddelade bestämmelse att, då fråga är om upplåtelse för livstid, tillkännagivande till jordägaren om lösningsrättens begagnande kan ske så sent som trettio dagar efter brukningsrättens upphörande, visar, att man velat för varje fall beakta önskvärdheten av tillräckligt rådrum i berörda hänseende. Då emellertid i nu förevarande paragraf för det fall, som där är i fråga, från den i paragrafen givna huvudregeln, att lösningsanspråket skall tillkännagivas för jordägaren sist nittio dagar före det området skall avträdas, stadgas undantag allenast för den händelse, att avträde efter uppsägning skall ske inom kortare tid än nittio dagar, har man försatt den brukare i synnerligen ogynnsam ställning, som skall avträda sitt område jämt nittio dagar efter uppsägningen eller ock ett fåtal dagar senare. Undantaget lär fördenskull böra utsträckas och synes kunna bestämmas så, att det omfattar de fall, då avträde efter uppsägning skall ske inom kortare tid än ett hundra tjugu dagar.

I fråga om den förmån, som skall tillkomma brukaren, då undantaget bliver tillämpligt, innehåller paragrafen, att han äger ett rådrum av nittio dagar efter uppsägningen att tillkännagiva lösningsanspråket.

Den sålunda utsträckta tiden synes icke vara erforderlig och inkräftar otillbörligt på jordägarens rätt. En tid av trettio dagar lärer vara fullt tillräcklig.

Vid beaktande av vad sålunda erinrats lärer genom en förändrad redaktion av bestämmelsen om tid för ingivande av ansökning, som i 7 § avses, i de fall, då undantagsstadgandet är tillämpligt, böra iakttagas, att brukarens rätt att dröja med ansökningen intill tiden för avträdan det icke frånges honom och att således allenast för det fall, att tillkännagivandet skett senare än nittio dagar före avträdestiden, tiden för ansökningen om förordnandet bestämmes till nittio dagar från tillkännagivandet.

Justitierådet *von Seth*:

Såsom redan förut framhållits, kommer det alltid att vara förenat med olägenheter, om brukaren skall äga dröja med tillkännagivande, att han vill begagna sin lösningsrätt, till efter avträdesdagen. Berörda olägenheter skulle i fråga om de rättsförhållanden, som avses i förevarande paragraf, kunna utan åsidosättande av någondera partens berättigade intressen undvikas, om bestämmelsen att, då avträde efter uppsägning skall ske inom kortare tid än nittio dagar, sådant tillkännagivande må ske inom nittio dagar från uppsägningen, utbyttes mot ett stadgande, att för dylikt fall tillkännagivandet skall vara gjort i rätt tid, om det äger rum senast å den dag, som infaller näst efter det halva tiden förflutit mellan uppsägningsdagen och avträdesdagen.

Genom bestämmandet av den 1 januari 1918 såsom den termiu, före vilken jordägaren skall hava vidtagit åtgärd för brukarens skiljande från det brukade området, för att icke brukaren skall äga lösningsrätt, har man velat skydda de brukare, om vilka här är fråga, från åtgärder från jordägarnas sida i direkt avsikt att beröva brukarna den förmån förslaget avser att bereda dem. Såvitt ett avtal i någon form kan visas föreligga, torde också i regel det avsedda syftet uppnås genom ifrågavarande bestämmelse, och i allmänhet bör väl i den omständigheten, att brukaren suttit å lägenheten så lång tid som den, varom här är fråga, få anses ligga en stark presumtion för att avtal föreligger. I alla dessa fall skall numera, då det ju här är fråga om avtal ursprungligen ingångna på obestämd tid eller på uppsägning, jämlikt 1 § i lagen den 14 juni 1907 om vad iakttagas skall i avseende å införande av lagen om nyttjanderätt till fast egendom och promulgationsbestämmelsen till den s. k. norrländska arrendelagen den nya nyttjanderättslagstiftningen äga tillämpning å rättsförhållandet mellan parterna. En följd härav är att, såvitt fråga är om verklig brukanderätt eller över huvud taget nyttjande-

rätt, varå den norrländska arrendelagen är tillämplig, denna rätt numera måste hava övergått till arrenderätt på viss tid, och att i övrigt allmänna nyttjanderättslagens bestämmelser om uppsägningstid vid lägenhetsarrende i de flesta fall komma att äga tillämpning. Till följd härav kunna över huvud taget åtgärder för brukarens, respektive lägenhetsarrendatorns skiljande från nyttjanderätten, som företagits under år 1918, icke medföra, att nyttjanderätten upphör under samma år.

För ett fall, nämligen det, att tiden för en brukanderätt, som övergått till arrende på viss tid, skulle utgå den 14 mars 1918, kan emellertid arrendatorn komma att skiljas från brukanderätten och hans byggnader komma att borttrivas eller tillfalla jordägaren under samma år, men sannolikheten för att ett dylikt fall skall inträffa är till följd av tidsbestämmelserna i den nya nyttjanderättslagstiftningen högst ringa.

Detsamma kan bliva förhållandet, om vid lägenhetsarrende viss kort uppsägningstid är avtalsvis bestämd. Även dessa fall torde vara ganska sällsynta.

Talrikare komma nog de fall att bliva, då något avtal ej kan styrkas. Är detta förhållandet, torde nyttjanderättshavaren i regel på jordägarens talan skiljas från nyttjanderätten utan åtnjutande av laga fardag; och det är uppenbarligen icke uteslutet, att hela saken kan hinna vara utagerad och byggnaderna utrivna under tiden mellan det den nya lagen blivit känd och dess trädande i kraft.

I alla dylika fall är givetvis nyttjanderättshavarens ställning synnerligen prekär. Även om till följd av stadgandet i denna paragraf han formellt skulle hava kvar sin lösningsrätt, lär han näppeligen, då han vid tiden för lagens trädande i kraft icke längre äger några byggnader å området, kunna göra nämnda rätt gällande.

Givetvis vore det önskligt, om något kunde göras för att trygga även dylika nyttjanderättshavare vid de förmåner förslaget avser att bereda dem.

Möjligen kunde något vinnas genom en bestämmelse i promulgationsstadgandet att, om brukare, som avses i förevarande paragraf, till följd av åtgärd från jordägarens sida, som vidtagits efter den 1 januari 1918, ålagts att avflytta från lägenheten å tid före lagens trädande i kraft, han likväl skall äga kvarsitta till den 14 mars 1919, därest han, senast då hans avhysning skall verkställas, på det i 4 § för där avsedda fall föreskrivna sättet tillkännagiver för jordägaren sin avsikt att efter lagens ikraftträdande begagna sig av lösningsrätten.

Även den av lagrådets övriga ledamöter föreslagna utvägen att framflytta tiden för lagens trädande i kraft skulle givetvis kunna hjälpa i en del fall.

Övergångsstadgandet.

Justitieråden *Gullstrand* och *Wedberg* samt regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga*:

Det lär icke kunna förhindras, att den lösningsrätt, som genom 18 § medgives brukare, stundom bliver illusorisk, då nämligen jordägare under den tid, som förflyter, innan lagen hinner träda i kraft, kan begagna sig av honom nu i en del fall tillkommande rätt att vid brukarens avträdande av innehaft område framtvinga bortförande av brukarens byggnader. Faran för ett dylikt jordägarens utnyttjande av sin rätt, vilken fara i någon mån förstoras genom den föreslagna lagens promulgerande, lär väsentligen kunna hävas genom lagens ikraftträdande ej obetydligt tidigare än förslaget innehåller. Hinder för att lagen börjar tillämpas redan den 1 september innevarande år synes knappast förefinnas. Skulle denna ändring komma att ske, lär övergångsstadgandet böra därefter lämpas och sålunda innehålla, att brukares lösningsanspråk ej behöver tillkännagivas före den 1 december 1918, samt att, då sådant tillkännagivande skett nämnda dag eller dessförinnan, ansökningsom förordnande, som i 7 § avses, skall ingivas inom nittio dagar från tillkännagivandet, där ej brukaren eljest äger längre tid därtill.

Justitierådet *von Seth*:

Bestämmelsen, att brukaren ej i något fall skall vara pliktig att giva sitt lösningsanspråk jordägaren tillkänna före den 1 april 1919 lider av samma svaghet, som förut påpekats i fråga om vissa andra bestämmelser, nämligen att det från åtskilliga synpunkter sett är mycket otillfredsställande, om med tillkännagivandet kan dröjas till efter avträdesdagen. Denna svaghet skulle undgås och det hela enligt mitt förmenande bliva smidigare genom en bestämmelse att, om brukningsrätten skall upphöra tidigare efter lagens trädande i kraft än ett hundra åttio dagar, tillkännagivandet från brukarens sida, att han vill begagna sin lösningsrätt, i varje fall skall vara gjort i rätt tid, om det äger rum senast å den dag, som infaller näst efter det halva tiden förflutit mellan dagen för lagens trädande i kraft och avträdesdagen. Härigenom skulle uppenbarligen brukaren icke betagas den rätt att lämna tillkännagivandet å senare tid, som kunde följa av den förändrade lydelse av 18 §, varom jag hemställt.

Förslag till lag om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

Lagrådet:

Föreliggande lagförslag avser att i vissa frågor rörande inteckningsväsendet likställa fång enligt det nyss granskade förslaget om brukares lösningsrätt med fång enligt gällande bestämmelser om expropriation och om ändring eller utrivning av vattenverk. En sådan likställighet är av dessa fångs besläktade karaktär väl motiverad. Den tillämnade nya arten av fång överensstämmer emellertid med de båda äldre även därutinnan, att förvärvaren icke härleder sin rätt från den närmast föregående jordägaren; fångt är giltigt oberoende av vem denne är. Samma skäl, som föranlett undantagsstadgandet i andra stycket av 8 § lagfartsförordningen, torde alltså böra medföra, att stadgandets tillämplighet utsträcker till fång på grund av den ifrågasatta lösningsrätten för brukare.

Iakttages vad lagrådet yttrat i fråga om rubriken till lagförslaget beträffande lösningsrätten, föranledes härav någon jämkning även i nu förevarande förslag.

Ur protokollet

Erik Ölander.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott tisdagen den 5 mars 1918.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern EDÉN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena HELLNER,
Statsråden PETERSSON,
SCHOTTE,
PETRÉN,
NILSON,
LÖFGREN,
friherre PALMSTIERNA,
RYDÉN,
UNDÉN,
THORSSON.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Löfgren anmälde lagrådets den 19 nästlidne februari avgivna yttrande över det den 31 december 1917 till lagrådet remitterade förslaget till lag om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen och till lag om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

Efter att hava redogjort för innehållet i lagrådets yttrande anförde departementschefen följande:

»Då vad lagrådet eller dess flesta ledamöter anført i fråga om 1, 9, 14 och 18 §§ i förslaget till lag om rätt för brukare av vissa områden till deras inlösen synes mig böra föranleda ändringar i samma paragrafer, hava sådana vidtagits i huvudsaklig överensstämmelse med vad lagrådet eller dess flesta ledamöter hemställt. I sammanhang härmed har jämväl ändring vidtagits beträffande förslagets rubrik.

Vad angår 4 § i förslaget har densamma dels undergått ändring i enlighet med vad lagrådet hemställt, dels ock ytterligare omarbetats i anledning av erinringar, vilka framstälts av en av lagrådets ledamöter. Denne ledamot har därjämte, så vitt angår upplåtelser för nyttjanderättshavares livstid, föreslagit ändrade bestämmelser rörande tiden för verkställandet av sådant tillkännagivande till jordägaren, varom i förslaget stadgas. Då emellertid de sålunda föreslagna bestämmelserna för de fall, där det kan vara ovisst, huruvida rätt till laga fardag för änka eller dödsbodelägare äger rum, synas kunna för de eventuellt lösningsberättigade ställa sig ganska svåra att förstå och i praktiken tillämpa, samt det enligt min uppfattning är av stor vikt att föreskrifterna om vad vederbörande hava att iakttaga för att komma i åtnjutande av den lösningsrätt, som kan tillkomma dem, äro enkla och lättbegripliga, har jag icke ansett mig böra ansluta mig till nämnde ledamots förslag i förevarande avseende. Däremot delar jag till fullo samme lagrådsledamots uppfattning om det viktiga däri, att nyttjanderättshavaren eller hans änka eller dödsbodelägare icke varda mot sin vilja avlägsnade från under nyttjanderätt upplåtet område, medan frågan om vederbörandes lösningsrätt till detsamma är oavgjord. Om man också måhända kunde antaga, att, åtminstone i många fall, mellanhavandet i förevarande avseende mellan jordägaren och den eller de eventuellt lösningsberättigade kunde ordnas i godo, lär det dock vara vida att föredraga, att de senare erhålla en genom stadgande i lag uttryckligen fastslagen rätt att under ifrågavarande tid kvarsitta å området. Ett stadgande i nu angiven riktning synes lämpligen kunna givas det innehåll, att nyttjanderättshavare, varunder vid livstidsupplåtelse naturligen inbegripes avliden nyttjanderättshavares änka eller dödsbodelägare, icke må mot sitt bestridande förpliktas att avflytta från området tidigare än å den fardag för arrenderad fastighet, som infaller näst efter det lösningsfrågan blivit slutligen avgjord. Emellertid lär ett dylikt stadgande icke böra erhålla undantagslös giltighet. Det torde nämligen vara uppenbart, att från stadgandets tillämpning böra undantagas de fall, i vilka det redan innan den upplåtna nyttjanderätten upphör varder avgjort, att jordägaren kommer att inlösa nyttjanderättshavarens byggnader, vare sig avgörandet sker helt enkelt genom en jordägarens förklaring, att han vill begagna sin inlösningsrätt, där sådan utan vidare tillkommer honom, eller genom överenskommelse mellan parterna eller skiljemäns utslag. Ofta nog kommer väl för övrigt tidpunkten för den upplåtna nyttjanderättens upphörande i dessa fall att sammanfalla med den fardag för arrenderad fastighet, som inträffar näst efter lösningsfrågans avgörande, då väl tiden för nyttjanderätten i all-

mänhet utgår å laga fardag. Vad eljest vidkommer den föreslagna bestämmelsens verkan vid upplåtelser för annan tid än nyttjanderätts-havarens livstid, kan korteligen anmärkas, att så snart det vid upplåtelsetidens utgång är ovisst, huruvida nyttjanderättshavaren kommer att inlösa området, får han kvarsitta å detsamma. Skulle därefter lösningsfrågan avgöras därhän, att inlösen från nyttjanderättshavarens sida icke kommer till stånd, har han att avflytta tidigast å därefter infallande fardag, vederbörande myndighet naturligen obetaget att, där denna fardag infaller omedelbart efter det avgörandet skett, lämna nyttjanderätts-havaren skäligt rådrom att avflytta vid någon senare tidpunkt.

Vid livstidsupplåtelser kan tydligen alltid tiden för nyttjanderättens upphörande genom det föreslagna stadgandet komma att framflyttas utöver den tidpunkt, då samma rätt eljest skulle hava utgått, i allmänhet väl troligen ett år. Sådant tillkännagivande, varom i 4 § i förslaget sägs, behöver ju ej göras förrän efter den tidpunkt, då den upplåtna nyttjanderätten upphört. Detta förhållande synes dock knappast ägnat att väcka några egentliga betänkligheter. En upplåtelse, som ägt rum för en till sin långvarighet så obestämd tidrymd som nyttjanderätts-havarens livstid, torde åtminstone i regel utan svårare olägenhet kunna utsträckas ett extra år. För övrigt bör ihågkommas, att man ju utgår från antagandet att inlösen från nyttjanderättshavarens sida i regel skall komma till stånd.

För den tid nyttjanderättshavaren, utöver den egentliga upplåtelse-tiden, kommer att på grund av den föreslagna bestämmelsen under nyttjanderätt innehava det upplåtna området är jordägaren uppenbarligen berättigad att åtnjuta ersättning. Denna ersättning synes, där ej överenskommelse träffas mellan parterna, lämpligen kunna bestämmas vid sådan förrättning, varom i 6 § i förslaget sägs, därest dylik förrättning kommer till stånd, men eljest av skiljemän på sätt i 5 § i förslaget sägs.

I anslutning till vad nu anförts har såsom ett sista stycke i 4 § i förslaget upptagits stadgande av ovan angivet innehåll.

Godkännes nämnda stadgande i förslaget, torde för de fall, då vid upplåtelse på viss tid nyttjanderättshavare på grund av samma stadgande kommer att sitta kvar utöver upplåtelsetiden, böra föreskrivas undantag från den i 2 kap. 2 § andra stycket i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom intagna bestämmelse. Man lär ej skäligen kunna fordra, att, där nyttjanderättshavare på grund av bestämmelse i lag äger rätt att kvarsitta utöver upplåtelsetidens utgång, jordägaren, vid äventyr att upplåtelseavtalet anses förlängt på fem år, skall verkställa i sistnämnda lagrum omförmälda anmaning till nyttjan-

derättshavaren att avflytta. Stadgande om undantag i förevarande fall från nu avsedda föreskrift har därför fogats vid lagförslaget.

I fråga om 6 § i förslaget har vad lagrådet rörande nämnda paragraf anmärkt vunnit avseende därigenom att föreskrift i av lagrådet angiven riktning upptagits uti ett vid 12 § i förslaget fogat andra stycke.

Beträffande 17 § i förslaget läser, med hänsyn till nyss omförmälda i 4 § sista stycket upptagna bestämmelse, vad lagrådet anför icke böra föranleda paragrafens omarbetning. Paragrafen har emellertid i sammanhang med berörda till 4 § gjorda tillägg till sin sista del erhållit en i någon mån ändrad formulering.

Nämnda tillägg har jämväl föranlett vissa ändringar i formuleringen av 18 § i förslaget.

Beträffande tiden för den föreslagna lagens trädande i kraft samt övergångsstadgandet hava ändringar vidtagits i enlighet med vad lagrådet anför.

Lagrådets yttrande har tillika föranlett utarbetande av förslag till lag om ändrad lydelse av 8 § i förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom.

I sammanhang med att förslaget till lag om lösningsrätt erhållit ändrad rubrik, hava jämkningar vidtagits i förslaget till lag om ändrad lydelse av 24 och 36 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom».

Departementschefen uppläste härefter de nu omförmälda lagförslagen samt hemställde att desamma måtte, jämlikt 87 § regeringsformen, genom nådig proposition föreslås riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen förordna, att till riksdagen skulle avlätas proposition av den lydelse bilaga vid detta protokoll utvisar.

Ur protokollet
Harry Guldberg.