

Nr 261.

Godkänd av första kammaren den 2 juni 1922.
Godkänd av andra kammaren den 2 juni 1922.

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

(Andra lagutskottets utlåtande nr 22.)

Till Konungen.

Genom en den 28 april 1922 dagtecknad proposition, nr 251, har Eders Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda utdrag av i statsrådet och lagrådet hållna protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

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

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

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

Det i propositionen innefattade förslaget utgör en omfattande och på flera punkter genomgripande omarbetning av nu gällande lagstiftning

i ämnet. På sätt andra lagutskottet i sitt vid förra årets riksdag avgivna utlåtande nr 36 över i ämnet då väckta motioner framhållit, är nämnda lagstiftning behäftad med brister, vilka tarva ett snart avhjälpande; och hade det fördenskull varit önskvärt, att frågan om en allmän revision av samma lagstiftning redan vid innevarande riksdag kunnat upptagas till behandling. På grund därav att propositionen i ämnet så sent som skett inkommit till riksdagen, har riksdagen emellertid funnit det icke vara möjligt att under den begränsade tid, som stått riksdagen till buds, medhinna att ägna samtliga de förslag, som innefattas i propositionen jämte i anledning därav inom riksdagen väckta motioner, en så ingående och omsorgsfull granskning, som ämnets vikt kräver. Om ock riksdagen sålunda kommit till den uppfattningen, att med upptagande till behandling av frågan om en allmän revision av lagen den 26 mars 1920 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område bör anstå till nästkommande riksdag, har riksdagen dock ansett sig böra med anledning av propositionen till prövning upptaga frågan om lagens reviderande å en särskild punkt, där bristfälligheterna enligt riksdagens åsikt äro synnerligen framträdande samt ett uppskov med avhjälpande av samma bristfälligheter, till dess lagstiftningen i sin helhet kan komma att bli reviderad, skulle kunna leda till att ett ej ringa antal nyttjanderättshavare bleve berövade de sedan lång tid tillbaka bestående hem, som de förskaffat sig å annans mark. Riksdagen avser härmed det i 1 § i 1920 års lag för lösningsrätt upptäckta villkoret, att vid upplåtelse för viss tid denna skall överstiga 20 år.

Även 1918 års lag i ämnet upptog i denna del enahanda villkor. I det av jordkommissionen den 7 mars 1919 avgivna förslaget till revision av 1918 års lag hemställde emellertid kommissionen bland annat, att lösningsrätt skulle föreligga vid upplåtelser på viss tid, om det upplåtna markområdet över 20 år i följd innehafts av annan än ägaren. Enligt detta förslag skulle alltså vid upplåtelse för viss tid det bestämmande för om lösningsrätt kunde vid upplåtelsetidens slut få göras gällande eller ej vara, icke, såsom i enlighet med 1918 års lag, längden av upplåtelsetiden enligt det senaste kontraktet, utan den sammanlagda tid, som markområdet varit av jordägaren upplåtet till annan.

Vid inom lagrådet företagen granskning av detta jordkommissionens förslag lämnade en ledamot förslaget i ovanangivna del utan anmärkning. En annan ledamot av lagrådet yttrade, att det kunde med skäl betvivlas, att en utvidgning av lösningsrätten i den omfattning, kommissionen sålunda föreslagit, skulle få någon större socialpolitisk betydelse, enär i de fall, då avtal om upplåtelse på viss kort tid förekomme,

åbyggnaderna nog i regel tillhörde jordägaren, varjämte i den omständigheten, att upplåtelsen ställts på allenast viss kortare tid, kunde ligga ett uttryck för att jordägaren önskat bliva i tillfälle att vid en icke alltför avlägsen tidpunkt ånyo pröva, om det överensstämde med hans intresse, att lägenheten brukades av annan person. De två återstående ledamöterna av lagrådet anförde, att det av skäl, som egnahemssakkunniga å sin tid anført, syntes betänkligt att låta lösningsrätt inträda, då på grund av flera upplåtelser på kort tid ett område innehafts av annan än ägaren under mer än 20 år. De av sistnämnda båda ledamöter åsyftade skälen, som återfinnas i ett av egnahemssakkunniga den 30 september 1913 avgivet utlåtande angående friköpning av lägenheter å ofri grund, voro, att upplåtelser på kortare tidsperiod än utöver 20 år måste betraktas såsom allt för tillfälliga för att berättiga innehavaren att inlösa jorden, att dylika lägenheter i regel låge i allt för omedelbar förening med huvudgården, för att icke ett särskiljande med full äganderätt skulle kunna medföra avsevärda olägenheter för densamma, att de fall, där åbyggnader vid kortare upplåtelse tid än utöver 20 år uppförts på ofri grund, torde höra till undantagen, samt att, då maximitiden för arrendeupplåtelser i allmänhet vore 20 år, lösningsrätten, därest densamma finge tillämpas vid 20 års upplåtelser, kunde komma att omfatta till en lägenhetsinnehavare på verkligt arrende utlämnad, intill hans lägenhet gränsande jord.

Med hänsyn till vad inom lagrådet sålunda anmärkts upptogs i de till 1919 och 1920 års riksdagar avgivna propositionerna oförändrad den i 1918 års lag förekommande bestämmelsen, att upplåtelseavtal på viss tid skulle, för att berättiga till friköpning, vara slutet på över 20 år; och återfinnes, såsom ovan nämnts, detta villkor i nu gällande lag av den 26 mars 1920.

Under hösten 1920 införskaffade jordkommissionen från kommunalnämnder, municipalnämnder och magistrater i riket vissa uppgifter angående lägenheter med innehavarna av desamma tillhörande hus å ofri grund, vilka uppgifter bland annat avsåge att få utrönt, dels huruvida upplåtelseavtal förelåge, samt, därest så vore förhållandet, upplåtelse tidens längd, dels ock den sammanlagda tid, lägenhet innehafts av annan än jordägaren. Av den bearbetning kommissionen, på sätt av dess vid förevarande proposition fogade betänkande framgår, ägnat de till kommissionen inkomna uppgifterna inhämtas, att beträffande 35,791 lägenheter erhållits uppgift rörande den gällande upplåtelse tid, vilken för 3,502 av dessa lägenheter uppgivits vara viss tid till och med 20 år och för 15,508 obestämd tid samt för de övriga 16,781 antingen viss tid över 20 år eller lägenhetsinnehavarens livstid. Beträffande de 15,508 lägenheter, angående vilka upp-

givits, att de innehades på obestämd tid, anmärkte kommissionen i sitt betänkande, att det torde vara ganska antagligt, att denna siffra i sig inne-
slöte ett mycket stort antal lägenheter, om vilka det måste antagas, att de på grund av muntlig överenskommelse vore upplåtna för ett år i sänder. I fråga om nästan alla dessa lägenheter hade visserligen meddelats, att upplåtelseavtal icke förelåge, men därmed torde i flertalet fall hava åsyftats säga, att skriftligt kontrakt angående deras utarrendering icke funnes upprättat mellan jordägarna och nyttjanderättshavarna. Troligt torde ock vara, att i dylika fall parterna genom att muntligen överenskomma om visst årligt arrende tillika menat, att lägenheten skulle upplåtas för ett år i sänder. Ifråga om sådana lägenheter skulle alltså föreligga upplåtelse för viss tid, d. v. s. ett år, och rätt till friköpning av dem icke enligt gällande lag tillkomma nyttjanderättshavarna. Av kommissionens utredning framgår vidare, att av ovan nämnda 3,502 lägenheter, vilka upplåtits på viss tid till och med 20 år och följaktligen ej heller äro enligt gällande lag föremål för friköpning, 2,675 äro belägna inom rikets lantkommuner. Beträffande 2,291 av dessa 2,675 lägenheter hava uppgifter lämnats angående under hur lång tid de varit ur jordägarens innehav och har denna tid beträffande 1,438 lägenheter uppgivits utgöra 21 år eller därutöver. Av ovannämnda 15,508 på obestämd tid upplåtna lägenheter äro 13,722 belägna inom rikets lantkommuner och hava av de 9,066 lägenheter, beträffande vilka uppgift i ifrågavarande avseende lämnats, ej mindre än 7,054 varit ur jordägarens innehav 21 år eller därutöver. Angående det synnerligen stora antal lägenheter, i fråga om vilka det är obekant, huru länge de inalles varit upplåtna, torde det enligt kommissionens mening såsom sannolikt kunna antagas, att jämväl de varit ur jordägarens besittning en mycket lång tidrymd.

I anslutning till den sålunda förebragta utredningen anför jordkommissionen i sitt betänkande bl. a. följande: Det insamlade statistiska materialet hade ådagalagt, att de skäl, som på sin tid anfördes mot ett utsträckande av friköpningsrätten till den omfattning kommissionen i mars 1919 föreslog, vore grundade på antaganden, som icke vunnit bekräftelse i de insamlade uppgifterna. Upplåtelseerna på 20 år och kortare tid kunde icke anses såsom tillfälliga i den mening, egnahemssakkunniga tänkt sig. Det hade nämligen visat sig, att det vore synnerligen vanligt, att upplåtelser på lång tid, 40—50 år, vid kontraktstidens utgång överginge i upplåtelser antingen på kort tid, 1—20 år, eller på obestämd tid. Dessa lägenheter kunde således endast ur formellt juridisk synpunkt anses såsom korttidsupplåtelser; i verkligheten hade de en mycket lång tid, ganska ofta i

många generationer eller, såsom det understundom yttrades i de inkomna uppgifterna, »alltid» eller »över 100 år», innehafts av annan än jordägaren. Ej heller syntes fog finnas för antagandet, att just de lägenheter, som för närvarande vore upplåtna på kort tid, skulle vara belägna i så omedelbar förening med sina resp. huvudfastigheter, att deras friköpande skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheterna. Det största flertalet av dessa lägenheter hade nämligen, såsom ovan framhållits, tidigare varit upplåtna på lång tid, vadan man av upplåtelsetidens nuvarande längd icke syntes kunna härleda något stöd för egna hemssakkunnigas berörda antagande. Det överväldigande flertalet lägenheter bestode endast av tomtplats och nödigt område för trädgård eller potatisland.

Åtskilliga länsstyrelser hava i sina utlåtanden över jordkommissionens den 28 april 1921 i ämnet avgivna förslag uttalat sin anslutning till kommissionens redan tidigare intagna ståndpunkt, att vid upplåtelse på viss tid rätt till friköpning ej borde göras beroende av upplåtelsetidens längd enligt det löpande nyttjanderättsavtalet.

Lagrådet har i sitt i ärendet avgivna utlåtande i denna punkt enstämmigt anfört följande: I första rummet torde det få anses såsom en brist i den nuvarande lagstiftningen, att tillbörlig hänsyn icke tagits därtill att lägenhet, som numera vore upplåten allenast för viss kortare tid, likväl kunde hava varit ur jordägarens besittning en lång följd av år. Mången gång kunde densamma utgöra en typisk sådan gammal avsöndring, som efter all sannolikhet skulle gjorts för alltid, om icke tidigare gällande lagstiftning lagt hinder i vägen. Den av förslaget intagna ståndpunkten att låta lösningsrätt inträda oberoende av den sista upplåtelsetidens längd syntes därför böra principiellt godtagas.

Ovan återgivna yttrande av lagrådet finner riksdagen äga full giltighet. Vid tidigare behandling av förevarande fråga synes man ej hava haft riktig insikt om, huru ofta det i själva verket inträffar, att en på kortare tid gällande upplåtelse föregåtts av upplåtelser på längre tid. Då enligt sakens natur en avsevärd del av korttidsupplåtelsearna årligen gå till ända samt, enligt vad förut återgivna statistiska sifferuppgifter giva vid handen, många nyttjanderättshavare därigenom utsättas för risken att gå förlustiga eller ock få avgälderna oskäligt höjda för sina på ofri grund uppförda hem, anser riksdagen sig böra, utan avvaktan på en allmän revision av 1920 års lag, föreslå, att densamma på så sätt ändras, att vid upplåtelse på viss tid lösningsrätt inträder oberoende av den sista upplåtelsetidens längd. Övriga i propositionen innefattade ändringsförslag, syftande till utvidgning av nu gällande lösningsrätt, synas

riksdagen böra upptagas till prövning först i samband med frågan om en allmän revision av 1920 års lag. Vid detta förhållande anser riksdagen, att nu enbart den ändring i nämnda lag bör vidtagas, att första stycket i 1 § därav erhåller den av jordkommissionen år 1919 föreslagna lydelse, varigenom vid upplåtelse på viss tid såsom villkor för lösningsrätt uppställs, att det upplåtna markområdet över 20 år i följd innehafts av annan än jordägaren. Riksdagen anser sig böra framhålla, att genom den sålunda föreslagna ändringen bättre överensstämmelse vinnes mellan villkoren för lösningsrätt enligt 1 § och enligt 2 § i lagen. Det torde nämligen ej kunna anses följdriktigt, att för bestämmande, huruvida lösningsrätt föreligger eller ej, föregående kontraktstid får tillgodoräknas för det i 2 § omhandlade fall, att avtal, avseende upplåtelse för viss tid, ej visas föreligga, under det att sådant tillgodoräknande ej får ske, när, såsom i 1 § förutsättes, upplåtelse på viss tid föreligger.

I en av de i ämnet väckta motionerna hava framställts yrkanden om vidtagande, i samband med antagandet av det i propositionen innefattade förslaget, av vissa genomgripande ändringar i lagen den 12 maj 1917 om expropriation.

I samma motion hava ock framställts yrkanden avseende dels ingripande från det allmännas sida för ett effektivt genomförande av ifrågasvarande jordreform och dels densammas finansiering. Sistnämnda yrkanden bygga på att i propositionen och motionen innefattade lagförslag skulle komma att vinna riksdagens bifall. Oaktat så icke blivit fallet, håller riksdagen emellertid för angeläget, att i samband med framläggande ånyo för riksdagen av förslag till en allmän revision av 1920 års lag till behandling upptages frågan om vilka åtgärder, som må finnas påkallade att åt lägenhetsinnehavare, som därav kunna vara i behov, medelst lån tillhandahållas nödiga medel till erläggande av dem påvilande löseskillingar. Därest, såsom i nu förevarande proposition föreslagits, nyttjanderättshavare skulle genom en blivande lagstiftning i ämnet komma att tillerkännas rätt att utan avvaktan å upplåtelse tidens utgång utöva lösningsrätt, kan det antagas, att lånebehovet från nyttjanderättshavares sida komme att göra sig starkt gällande. Ävenledes synes riksdagen vara av synnerlig vikt, att den av riksdagen nu antagna lagens innehåll på ett effektivt sätt bringas till därav intresserades kändedom ute i orterna.

Under hänvisning till vad sålunda anförts får riksdagen anmäla,

1) att riksdagen i anledning av Eders Kungl. Maj:ts förevarande proposition för sin del antagit följande

Lag

**om ändrad lydelse av 1 § första stycket i lagen den 26 mars 1920 (n:r 132)
om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt
upplåtet område.**

Härigenom förordnas, att 1 § första stycket i lagen den 26 mars 1920 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område skall erhålla följande ändrade lydelse:

Har en för viss tid till brukande upplåten del av en fastighet över tjugu år i följd innehafts av annan än ägaren, och har området så bebyggt, att därå den 1 januari 1919 fanns och vid upplåtelsetidens slut fortfarande finnes nöjaktig bostad för brukaren och hans familj, vare brukaren, därest minst en fjärdedel av det värde, området med därå befintliga byggnader äger, belöper å brukaren tillhöriga byggnader, vid upplåtelsetidens slut berättigad lösa det upplåtna området, där ej nedan i denna lag annorlunda stadgas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1922.

Nyttjanderättshavare vare i fråga om upplåtelse för tjugu år eller viss kortare tid ej i något fall pliktig att giva sitt lösningsanspråk jordägaren tillkänna före den 1 oktober 1922; och må, då sådant tillkännagivande skett sist å nämnda dag, ansökning om förordnande, som i 10 § i förenämnda lag den 26 mars 1920 avses, ingivas till Konungens befallningshavande inom nittio dagar från tillkännagivandet, där ej nyttjanderättshavaren eljest äger längre tid därtill.

2) att propositionen i övrigt ej till någon riksdagens åtgärd för-
anlett.

Stockholm den 2 juni 1922.

Med undersätlig vördnad.
