

## Nr 94.

Av herr **Lindhagen m. fl.**, med förslag till lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område m. m.

Under åberopande av vad som anförts (sid. 16 o. f.) i förut denna dag väckt motion angående lag om förlängning av vissa arrendeavtal, hemställes att riksdagen ville för sin del antaga härvid 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 angående inteckning i fast egendom.

Stockholm den 21 januari 1924.

*Gustav Möller.*  
*Olof Olsson.*

*Gustaf Nilsson.*

*Carl Lindhagen.*  
*Rickard Sandler.*  
*Ernst Wigfors.*

**Bilaga.**

### Förslag till

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

Härigenom förordnas som följer:

#### 1 §.

Den som med nyttjanderätt innehar annan tillhörig mark samt därå äger boningshus, som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj, vare berättigad att i den ordning denna lag stadgar tillösa sig marken under förutsättning, dels att sådant boningshus, tillhörigt nyttjanderättshavare, fanns å marken uppfört den 1 januari 1919 och dels att minst en fjärdedel av det värde, den mark, som skall lösas, med därå befintliga byggnader äger, belöper på nyttjanderättshavarens byggnader. Ändå att avtal om nyttjanderätt icke visas föreligga, skall vad i föregående punkt stadgas äga motsvarande tillämpning, därest marken, då lösningsanspråket framställes, sedan mer än

fem år innehafts av annan än jordägaren; och skall å innehavare av sådan mark tillämpas vad i denna lag sägs om nyttjanderättshavare.

Vid uppskattning av värde, som i föregående stycke sägs, skall ej medräknas värdet av förbättring, vilken marken vunnit genom arbete eller kostnad, som nyttjanderättshavaren eller föregående nyttjanderättshavare, vars rätt övergått å denne, nedlagt å marken utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt.

Avlider nyttjanderättshavare utan att hava utövat honom enligt första stycket tillkommande lösningsrätt och skall enligt nyttjanderättsavtalet nyttjanderätten upphöra till följd av dödsfallet, vare dock nyttjanderättshavarens make, bröstarvinge eller adoptivbarn berättigad utöva lösningsrätten.

## 2 §.

Ingår mark, varom i 1 § förmäles, i tomtindelning, skall utöver vad sagda paragraf stadgar följande gälla.

Lösningsrätt till tomt må utövas endast i det fall, att nyttjanderättshavarens boningshus helt eller till större delen är beläget å tomten samt boningshuset med hänsyn till läget och beskaffenheten av tomten kan anses utgöra ett nöjaktigt bebyggande av tomten, och skall i ty fall, även om nyttjanderätten omfattar mera än nämnda tomt, lösningsrätt äga rum endast till tomten.

Utgör den av nyttjanderättshavaren innehavda marken blott del av tomt, äger lösningsrätt rum endast för det fall, att tomtdelen utgör mer än hälften av vad jordägaren äger i tomten samt dennes återstående andel i tomten är obebyggd; och skall i ty fall jämväl sistnämnda del lösas.

Är nyttjanderättshavarens boningshus uppfört utöver tomtgräns, skall lösningsrätten, såframt parterna ej om annat åsämjas, avse den tomt, varå största delen av boningshuset är beläget; och vare nyttjanderättshavaren, därest det för honom skulle medföra oskäligen kostnad eller avsevärd olägenhet att flytta boningshuset helt in på den tomt, som skall lösas, berättigad att hava huset kvar å den del av den andra tomten, varå detsamma uppförts, intill dess byggnaden nedrives eller avbrinner. För det intrång, jordägaren lider av byggnaden, njute han ersättning, såvida han icke hellre vill avstå tomtdelen mot lösen. Sådan ersättning och lösen bestämmes vid för rättning, varom i 6 § sägs.

Är beslut fattat om ändring i gällande tomtindelning beträffande det område, där den tomt, vartill lösningsrätt göres gällande, är belägen, skall för rättning, som i 6 § sägs, vila, intill dess sig visat, huruvida beslutet bliver fastställt.

## 3 §.

Lösningsrätt äger ej rum, därest nyttjanderätten, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, är förverkad.

Ej heller må lösningsrätt äga rum, därest avståendet av den till lösning ifrågasatta marken skulle medföra synnerligen olägenhet för huvudfastighet eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet. Kan sådan olägenhet undvikas därigenom, att från lösning undantages viss del av marken, annan än den, varå nyttjanderättshavarens boningshus är beläget, äge lösningsrätt rum till marken i övrigt. Vid bedömande, huruvida utövande av lösningsrätt skulle medföra olägenhet, som ovan sägs, må hänsyn icke tagas till anordning, som vidtagits i syfte att förhindra utövande av lösningsrätt.

## 4 §.

Har i nyttjanderättsavtal stadgats, att nyttjanderättshavarens byggnader skola mot lösen tillfalla jordägaren, och framgår icke av avtalet, att lösenbeloppet skall understiga byggnadernas fulla värde, vare dylikt stadgande utan verkan, därest nyttjanderättshavaren vill utöva rätt att lösa marken.

Innefattar avtalet, att nyttjanderättshavarens byggnader skola tillfalla jordägaren antingen utan lösen eller ock mot lösen, som understiger byggnadernas fulla värde, vare det, därest nyttjanderättshavaren vill utöva lösningsrätt, utan annan verkan än att han är pliktig att till jordägaren utgiva, förutom lösen för marken, skäligen gottgörelse för avståendet av den förmån, som enligt avtalet sålunda tillkommer jordägaren.

## 5 §.

Finnes å mark, som skall lösas, jordägaren tillhörig byggnad, vare nyttjanderättshavaren pliktig lösa jämväl sådan byggnad.

## 6 §.

Frågan om nyttjanderättshavarens lösningsrätt samt om den för marken med vad därtill hör utgående löseskilling, däri jämväl inbegripen den jordägaren enligt 4 § andra stycket och 5 § tillkommande ersättning, skall på ansökan av nyttjanderättshavaren avgöras vid lantmäteriförrättning i den ordning nedan stadgas; dock skall fråga, huruvida förhållande, som i 3 § första stycket sägs, föreligger, prövas i den ordning i 9 § första stycket omförmäles.

Ansökan om lantmäteriförrättning skall ingivas till Konungens befallningshavande senast den dag, då, fränsett vad nedan i denna paragraf stadgas, nyttjanderättshavaren är skyldig avträda marken. Varder nyttjanderättshavaren inom sex månader före sagda dag av jordägaren tillspord, huruvida han vill utöva lösningsrätt, vare dock, vid äventyr av lösningsrättens förlust, skyldig att inom nittio dagar efter det han tillspordes söka förrättning. Vill någon på grund av stadgandet i 1 § tredje stycket utöva lösningsrätt, göra ansökan om förrättning inom nittio dagar från den dag, nyttjanderätten upphörde.

Ansökan om förrättning skall vara åtföljd av gravationsbevis rörande fastigheten.

Har nyttjanderättshavare sökt förrättning, må han icke mot sitt bestridande förpliktas att från den mark, lösningsanspråket avser, avflytta tidigare än å den fardag, som infaller näst efter det lösningsfrågan blivit slutligen avgjord. Ej heller må förpliktande att avflytta meddelas, i fall, som avses i 1 § tredje stycket, för nyttjanderättshavarens där omförmälda stärbhusdelägare under den i andra stycket av förevarande paragraf angivna tid av nittio dagar och i fall, som omförmäles i 17 § sista stycket, för nyttjanderättshavare under den i sista punkten av samma stycke angivna tid av trettio dagar. Därest på grund av vad sålunda stadgats nyttjanderättshavaren sitter kvar utöver den dag, då nyttjanderätten upphör, njute jordägaren ersättning med belopp, som, i fall överenskommelse ej träffas, bestämmas vid förrättningen eller, därest så ej kan ske, av skiljemän på sätt i 17 § stadgas.

## 7 §.

I fråga om förrättning, varom 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. Hör mark, om vars inlösen är fråga, till stad eller eljest till samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, skall vad denna lag innehåller i avseende å lantmätare och förordnande för sådan gälla om mättningsman, som må vara anställd i stadens eller samhällets tjänst, eller ock, där sådan ej finnes, om person, som jämlikt 5 kap. 2 § första stycket i lagen om fastighetsbildning i stad förordnats att tills vidare förrätta avstyckningar i staden eller samhället.

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 till handa 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 nyttjanderättshavaren är stadgat.

## 8 §.

Konungens befallningshavande göre hos domaren i orten eller, då fråga är om område i stad med magistrat, hos rådhusrätten anmälan om förordnande av lantmätare. Förordnandet skall antecknas i in-teckningsprotokollet å nästa rättegångsdag under lagtima ting eller, då fråga är om område i stad, som nyss sagts, å nästa rättegångsdag för in-teckningsärenden samt anmärkas i in-tecknings- eller fastighetsboken.

## 9 §.

Vill jordägaren under åberopande av förhållande, som i 3 § första stycket sägs, bestrida nyttjanderättshavarens lösningsanspråk, åligger det honom att vid första sammanträde under förrättningen antingen visa lagakraftägande utslag, att nyttjanderätten förverkats, eller ock styrka, att talan därom är anhängig; och skall i sistnämnda fall förrättningen vila i avbidan på lagakraftägande utslag.

Rättsägarna äga överenskomma om jämkning av gränserna för det område, som skall lösas.

Förrättningsmännen skola tillse, att området, så vitt möjligt, varder sålunda bestämt, att hinder för meddelande av fastställelse å förrättningen ej möter; och äga förrättningsmännen förordna en sådan jämkning av områdets gränser, som härav kan föranledas.

Vid bestämmandet av löseskillingen skall avdrag göras för värdet av förbättring, som i 1 § andra stycket sägs. Nyttjanderättshavaren skall till-

godoräknas värdet av dylik förbättring å sådan del av det innehavda området, som icke löses, i den mån förbättringen ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet.

Det åligger lantmätaren att avfatta det område, som skall lösas, å karta, upptagande jämte sagda område sådana fasta punkter och mätningsuppgifter, att områdets läge är fullt bestämt, ävensom att upprätta noggrann beskrivning över områdets storlek, läge och gränser; skolande berörda beskrivning intagas i förrättningsprotokollet. Därest karta, som nu sagts, finnes tillgänglig, vare upprättande av särskild karta vid förrättningen ej erforderligt.

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, vad rättsägare, som är missnöjd med förrättningen, har att enligt 12 § fullgöra för att fullfölja talan mot förrättningen ävensom vad enligt 13 § åligger nyttjanderätts-havaren. 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 till ägodelningsrätten eller dess ordförande ingivas 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, som i 3 § andra stycket sägs, må detsamma ej vidare återopas till bestridande av nyttjanderättshavarens anspråk.

13 §.

Har nyttjanderättshavaren förklarats berättigad till inlösen, åligger honom vid lösningsrättens förlust att inom nittio dagar efter det beslutet vunnit laga kraft hos överexekutor nedsätta den bestämda löseskillingen. Överexekutor äge dock, när skäl därtill äro, medgiva anstånd av högst nittio dagar med nedsättningen.

Vid nedsättningen ingive nyttjanderättshavaren gravationsbevis rörande fastigheten, beslutet i ärendet samt bevis, att och när det vunnit laga kraft, ävensom karta över området, vid äventyr att det felande varder på nyttjanderättshavarens bekostnad anskaffat av myndighet, som enligt 14 § har att pröva förrättningen.

Är i stad med magistrat Konungens befallningshavande eller viss ledamot av magistraten överexekutor, skola de ingivna handlingarna med under-

rättelse om nedsättningen överlämnas till magistraten för åtgärd, som i 14 § sägs.

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

## 14 §.

Finnes område, som skall lösas, ej utgöra tomt eller del av tomt eller eljest särskilt avskild fastighet, skall i den ordning nedan sägs prövning äga rum, huruvida fastställelse å områdets avskiljande må meddelas.

Är fråga om område i stad eller annat samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, skall fastställelse meddelas, därest områdets avskiljande överensstämmer med vad i 5 kap. 6 och 8 §§ i lagen om fastighetsbildning i stad är stadgat. Meddelas fastställelse, skall, såvitt framställning därom gjorts, det avstyckade området åsättas särskilt namn.

Är fråga om annat område än i andra stycket sägs, skall, utan hinder däraf att avhandling rörande områdets överlåtande icke upprättats eller ingivits, fastställelse meddelas, därest områdets avskiljande överensstämmer med vad om jordavsöndring är stadgat. Vid ärendets prövning skall så förfaras, som vore området av jordägaren avsöndrat och, därest till områdets avsöndrande särskilt tillstånd erfordras, sådant vore söka.

Ej vare den omständigheten hinder för fastställelse, att fastighet, vari område, som skall lösas, ingår, innehaves såsom fideikommiss.

I denna paragraf omfördad prövning ankommer å landet samt i städer, som lyda under landsrätt, på Konungens befallningshavande, i Stockholm på överståthållarämbetet och i övriga städer på magistraten.

Då beslut, varigenom fastställelse meddelats eller funnits ej erforderlig, vunnit laga kraft, vare områdets inlösen fullbordad och upphøre det nyttjanderättsavtal, som legat till grund för lösningsrätten. Den myndighet, som meddelat beslutet, göre om detsamma ofördröjligen anmälan till domaren eller i fråga om stad med magistrat till rådhusrätten ävensom, därest myndigheten ej själv är överexekutor, till denne.

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

## 15 §.

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

Häftar fastigheten för fordran eller annan rätt enligt vad i 7 § sista stycket sägs, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för utmätningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan; skoland kallelse till sammanträdet genom överexekutors 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 överexekutor den innehavaren tillkommande ersättning inne, till dess Konungen förordnat, huru därmed skall förfaras.

Utfaller vid fördelning, som nyss är sagd, likvid å in-tecknings huvudstol, åligger överexekutor att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vun-

nit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan hos domaren i orten eller i fråga om område i stad med magistrat hos rådhusrätten 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 jordägaren, under åberopande av förhållande, som i 3 § andra stycket sägs, bestritt nyttjanderättshavarens anspråk att lösa marken, och kommer på grund därav lösningsrätt ej att äga rum, vare jordägaren pliktig att vid nyttjanderättens upphörande övertaga nyttjanderättshavarens byggnader och för dem, därest av nyttjanderättsavtalet annat icke framgår, utgiva full lösen, ävensom ersätta honom värdet av förbättring, som i 1 § andra stycket sägs, i den mån denna ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet.

Vill nyttjanderättshavare påkalla tillämpning av vad sålunda stadgats, tillställe jordägaren bevisligen underrättelse därom inom trettio dagar från den dag, då skyldighet att avträda området för honom inträtt. Kan överenskommelse ej träffas om vad i löseskillning eller såsom ersättning för markförbättring skall utgå, skall frågan därom avgöras av tre ojäviga skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedde tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedde ej förena sig om valet av den tredje, äger domaren i orten eller, där fastigheten är belägen i stad med magistrat, rådhusrättens ordförande förordna om valet. Den som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äger draga tvisten under rättens prövning, såframt 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.

Har nyttjanderättshavarens lösningsanspråk blivit i följd av jordägarens på ovan angivna grund gjorda bestridande slutligen ogillat före nyttjanderättens upphörande, och har nyttjanderättshavaren under återstående nyttjanderättstiden vidtagit sådana åtgärder med avseende å det upplåtne området eller byggnaderna därå att lösningspliktens fullgörande skulle för jordägaren bliva avsevärt mera betungande, vare jordägaren, där han hellre än att fullgöra lösningsplikten vill låta nyttjanderättshavaren tillösa sig marken, berättigad att påfordra markens inlösande och give det i ty fall nyttjanderättshavaren tillkänna inom trettio dagar från det underrättelse, som i andra stycket sägs, blivit meddelad. Vill nyttjanderättshavaren begagna den honom sålunda erbjudna lösningsrätten, åligger det honom att inom trettio dagar från erbjudandet göra ansökan om sådan förrättning, som i 6 § omförmåles.

## 18 §.

Är nyttjanderättshavarens rätt att bortföra honom tillhöriga byggnader och annat, som han påkostat, enligt avtal eller bestämmelse i lag begränsad till viss tid efter nyttjanderättens upphörande, och har, då nyttjanderätten upphör, skyldighet att avträda området i följd av stadgandet i 6 § sista stycket ännu ej inträtt, skall, där inlösen ej kommer till stånd, tiden för bortförandet räknas från den dag, då området skall avträdas.

## 19 §.

Avtal om inskränkning i den nyttjanderättshavare enligt denna lag tillkommande lösningsrätt vare utan verkan.

## 20 §.

Vad i denna lag stadgas, äge ej tillämpning beträffande mark, som tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle eller som innehaves med tomt-rätt.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1924, vilken dag lagen den 26 mars 1920 (nr 132) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område skall upphöra att gälla; dock skall ärende angående lösningsrätt, i vilket sådant tillkännagivande, varom i 6 § sistnämnda lag sägs, ägt rum före den 1 september 1924, handläggas och prövas enligt äldre lag.

Vad i 2 kap. 2 § andra stycket i lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom och 4 § i lagen den 25 juni 1909 (nr 57 s. 2) om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarna stadgas angående förlängning av arrendeavtal skall ej tillämpas, då på grund av stadgandet i 6 § sista stycket denna lag nyttjanderättshavare efter upplåtelseidens utgång kvarsuttit å område, varom i denna lag förmäles.

**Förslag**

till

**Lag om ändrad lydelse av 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående in-teckning i fast egendom.**

Härigenom förordnas, att 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående in-teckning i fast egendom skall i nedan intagen del erhålla följande ändrade lydelse:

Ej heller skola — — — eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för in-teckning, helt eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att frälseränta — — — andra stycket sägs.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1924.