

Nr 30.

Ankom till riksdagens kansli den 15 maj 1925 kl. 6 e. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-havare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område m. m. dels ock i anledning därav väckta motioner.

Genom en den 6 mars 1925 dagtecknad proposition, nr 142, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda utdrag av i statsrådet och lagrådet hållna protokoll, föreslagit riksdagen att antaga här nedan intagna 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.

I samband med denna proposition har utskottet till behandling förehåft följande i anledning därav väckta motioner, nämligen

inom första kammaren:

nr 252 av herr *Lindhagen*; och

nr 253 av herr *Luterkort*; samt

inom andra kammaren:

nr 383 av herrar *Pettersson* i Hällbacken, *Englund* och *Sundström*; samt

nr 384 av herrar *Ros*, *Gustafsson* i Älvsered, *af Ekenstam* och *Petersson* i Lerbäcksbyn.

Beträffande de skäl, som ligga till grund för de i propositionen framlagda lagförslagen, tillåter sig utskottet att hänvisa till propositionen, i den mån ej redogörelse därför lämnas här nedan.

För vad motionärerna hemställt samt vad de till skäl för sina yrkanden anfört redogöres närmare här nedan under de särskilda paragraferna till den under 1) här ovan avsedda lag.

Lag den 28 juni 1918. Rätt för lägenhetsinnehavare med egna hus å annans mark att friköpa den av honom innehavda marken infördes genom lagen den 28 juni 1918 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (den s. k. ensittarlagen). Till grund för denna lag lågo förslag, som avgivits dels av torpkommissionen den 6 maj 1911 och dels av egnahemssakkunniga den 30 september 1913.

Riksdagen 1919. I anledning av ett utav jordkommissionen på grund av lagens bristande effektivitet den 7 mars 1919 avgivet förslag till revision av densamma framlade Kungl. Maj:t i proposition till 1919 års riksdag förslag till ny lag i ämnet, i vilket förslag upptagits de av jordkommissionen föreslagna ändringarna med visst undantag. Propositionen vann emellertid icke riksdagens gillande.

Riksdagen 1920. Vid påföljande eller 1920 års riksdag framlades emellertid förslaget ånyo och vann då riksdagens bifall, varefter den 26 mars 1920 utfärdades nu gällande lag i ämnet att träda i kraft den 1 september samma år.

Riksdagen 1921. I ett flertal vid riksdagen 1921 väckta motioner, däribland inom första kammaren nr 82 av herr Lindhagen, hemställdes om vissa ändringar i den sålunda tillkomna lagen. Efter framställning av andra lagutskottet, till vars behandling motionerna överlämnats, anbefalldes jordkommissionen att avgiva yttrande över desamma. I anledning härav och till besvarande tillika av tidigare erhållen remiss med anbefallning att yttra sig över en av herr Lindhagen den 4 september 1920 i skrivelse till Kungl. Maj:t gjord framställning om bl. a. revision av 1920 års lag utarbetade och överlämnade jordkommissionen med skrivelse den 28 april 1921 förslag till ny lag i ämnet. Efter hemställan av utskottet föranledde förenämnda motioner icke till någon riksdagens åtgärd.

Riksdagen 1922. Sedan jordkommissionens förslag i anledning av däröver av myndigheterna avgivna yttranden undergått jämkning i vissa avseenden och lagrådets utlåtande inhämtats över det sålunda jämkade förslaget, förelade Kungl. Maj:t i en den 28 april 1922 dagtecknad proposition riksdagen förslag till ny lag i ämnet. Med föranledande av propositionen väcktes åtskilliga motioner.

Uti utlåtande nr 22 framhöll andra lagutskottet, att det med hänsyn till de brister, varmed lagen vore behäftad, varit önskvärt, att frågan om en allmän revision av densamma redan vid 1922 års riksdag kunnat upptagas till behandling. På grund av att propositionen i ämnet så sent inkommit till riksdagen, hade utskottet emellertid funnit det icke vara möjligt medhinna att ägna frågan den ingående granskning, som ämnets vikt krävde. Om ock utskottet sålunda kommit till den uppfattningen, att med upptagande till behandling av frågan om en allmän revision av 1920 års lag borde anstå till nästkommande riksdag, hade utskottet dock ansett sig böra med anledning av propositionen till prövning upptaga frågan om lagens reviderande å en särskild punkt, där bristfälligheterna enligt utskottets åsikt vore synnerligen framträdande samt

ett uppskov med avhjälpande av samma bristfälligheter, till dess lagstiftningen i sin helhet kunde komma att bliva reviderad, skulle kunna leda till att ett ej ringa antal nyttjanderättshavare bleve berövade de sedan lång tid bestående hem, som de förskaffat sig å annans mark. Utskottet föreslog sålunda den ändring av 1 § i 1920 års lag, att vid upplåtelse på viss tid lösningsrätt skulle inträda oberoende av den sista upplåtelse tidens längd. Övriga i propositionen innefattade ändringsförslag, syftande till utvidgning av gällande lösningsrätt, syntes utskottet böra upptagas till prövning först i samband med frågan om en allmän revision av 1920 års lag.

Riksdagen biföll denna hemställan. I enlighet med riksdagens beslut utfärdades den 15 juni 1922 lag i ämnet.

Enligt den lydelse 1920 års lag efter denna ändring äger gälla i huvudsak följande:

*Nu gällande
lag den 26
mars 1920.*

Har en för viss tid till brukande eller för bostadsändamål 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 upplåtelse tidens slut fortfarande finnes nöjaktig bostad för brukaren och hans familj, äger brukaren rätt att vid upplåtelse tidens slut lösa det upplåtna området under förutsättning att minst en fjärdedel av det värde, området med därå befintliga byggnader äger, belöper å brukaren tillhöriga byggnader. Är en del av en fastighet upplåten för brukarens livstid, äga vid den tid, då den upplåtna brukanderätten upphör, brukarens stärbhusdelägare enahanda lösningsrätt, oavsett under vilken tid fastigheten innehafts av annan än ägaren.

Även om lägenhetsinnehavaren icke kan visa avtal om upplåtelse för viss tid eller för livstid, äger han likväl lösningsrätt till det av honom innehavda området, därest detta den 1 januari 1919 sedan mer än tjugu år innehafts av annan än ägaren till brukande eller för bostadsändamål och jordägaren icke före nämnda dag vidtagit åtgärd för att skilja innehavaren från området, vilken åtgärd därefter leder till sådan påföljd.

De principer, som nu nämnts beträffande nyttjanderättshavares rätt att lösa det område, därå hans hem är uppfört, hava emellertid icke obetingad giltighet. I jordägarens intresse har sålunda stadgats, att lösningsrätt icke äger rum, om de nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren, eller om området frånträdes på den grund, att nyttjanderätten förverkats.

Likaledes har för tillvaratagande av jordägarens rätt föreskrivits, att, därest jordägaren å huvudfastigheten eller därmed sambrokad, jordägaren tillhörig fastighet den 1 januari 1919 ägde och vid den tid, då lösningsrätt för nyttjanderättshavaren inträder, fortfarande äger boningshus, tomtplats eller trädgård på mindre avstånd än 200 meter från området, eller områdets inlösen eljest skulle medföra avsevärd olägenhet för sådan fastighet, som nyss sagts, jordägaren är berättigad att lösa nyttjanderättshavarens byggnader, om han före drager detta framför att området löses. Vill jordägaren lösa byggnaderna, är han emellertid jämväl pliktig att gottgöra nyttjanderättshavaren sådan för-

bättring, som området under upplåtelseiden vunnit 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, dock icke i den mån denna förbättring uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet. Ersättning för förbättring, som nu nämnts, skall beräknas efter det ökade värde, området till följd av densamma kan anses äga, då den upplåtna nyttjanderätten upphör, men får ej överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad.

Vill nyttjanderättshavare begagna sig av sin lösningsrätt, åligger det honom att på sätt, som om uppsägning av arrendeavtal är stadgat, giva det jordägaren till känna inom viss tid före upplåtelseidens slut. I fråga om upplåtelse på livstid skola vederbörande rättsägare lämna sådant tillkännagivande inom viss tid från den dag, då nyttjanderätten upphörde. Har sådant tillkännagivande skett och vill jordägaren i stället lösa nyttjanderättshavarens byggnader, åligger det honom att inom viss tid därefter på enahanda sätt underrätta nyttjanderättshavaren om denna sin önskan.

Kan ej, då jordägaren vill lösa, överenskommelse träffas om löseskillingen eller ersättning för markförbättring eller bestrider nyttjanderättshavaren jordägarens anspråk på lösningsrätt, skall denna fråga avgöras av skiljemän. Den, som är missnöjd med deras beslut, äger inom viss tid efter det beslutet tillställas honom, draga tvisten under rättens prövning.

Frågan om nyttjanderättshavarens lösningsrätt samt om löseskillingen för området skall däremot avgöras vid lantmåteriförrättning. Det åligger nyttjanderättshavaren att inom viss fatalietid hos länsstyrelsen göra ansökan därom. Talan mot förrättningen fullföljes hos ägodelningsrätten.

Av de bestämmelser, som gälla beträffande denna förrättning, må i övrigt endast erinras om att vid bestämmandet av löseskillingen för området skall avdrag göras för sådan förbättring, som förut omförmäls. Och gäller även här, att förbättringen ej må beräknas till högre belopp än den för arbetets utförande nödiga kostnad.

Har nyttjanderättshavaren förklarats berättigad till inlösen, åligger det honom vid lösningsrättens förlust att inom viss tid efter det beslutet vunnit laga kraft nedsätta den bestämda löseskillingen hos länsstyrelsen.

Lagen gäller ej 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.

Riksdagen
1924.

Frågan om revision av ensittarlagen framfördes vid 1924 års riksdag av motionärer i båda kamrarna, nämligen *dels* i de likalydande motionerna nr 94 inom första kammaren av herr Lindhagen m. fl. och nr 175 inom andra kammaren av herr Johansson i Uppmälby m. fl., *dels ock* i de sinsemellan överensstämmande motionerna nr 132 inom första kammaren av herr C. G. Ekman m. fl. och nr 282 inom andra kammaren av herr Hamilton m. fl. I sitt i anledning av dessa motioner avgivna utlåtande nr 34 hemställde andra lagutskot-

tet bland annat, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t måtte för 1925 års riksdag framlägga förslag till reviderad lagstiftning i ämnet.

Riksdagen biföll denna hemställan.

I anledning av denna hemställan hava samtliga länsstyrelser efter hörande av de personer, som förordnats att inom länen biträda nyttjanderättshavare i ärenden angående lösningsrätt enligt 1920 års lag, inkommit med yttrande, i vilka avseenden berörda lag givit anledning till erinran.

Det föreliggande förslaget till ny ensittarlag, däröver lagrådet den 5 mars 1925 avgivit yttrande, är i huvudsak grundat å jordkommissionens under år 1921 avgivna förslag, men innehåller på flera punkter betydelsefulla avvikelser från detta. Av nu gällande bestämmelser innebär det i propositionen framlagda förslaget i flera viktiga avseenden ändring. Sålunda föreslås först och främst, att nyttjanderättshavaren skall även under löpande kontraktstid äga att göra sitt lösningsanspråk gällande och alltså icke, såsom nu gäller, nödgas avvakta upplåtelse tidens slut. Vidare har den i 1920 års lag stadgade tidsrymd av över 20 år, som lägenhet vid annan upplåtelse än på nyttjanderättshavarens livstid skall hava varit ur jordägarens innehav för att lösningsrätt därtill skall föreligga, i förslaget förkortats till en tidsrymd av allenast över 10 år.

De huvudsakliga avvikelserna i det föreliggande förslaget till ny ensittarlag från gällande lag i ämnet.

En annan nyhet i förslaget är, att vid den värdejämförelse, som måste äga rum för att utröna, huruvida lösningsrätt förefinnes, hänsyn ej må tagas till markförbättringar, som nyttjanderättshavaren eller föregående nyttjanderättshavare, vars rätt övergått å denne, verkställt utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt.

Vidare föreslås, att lösningsrätt skall föreligga icke blott till del av fastighet utan även till hel fastighet, samt att sådan rätt skall gälla beträffande mark inom stad och stadlikt samhälle, i den mån marken icke äges av staden eller samhället och icke ingår i fastställd stadsplan. Kronojord är alljämt undantagen från lagens tillämpning.

Ytterligare är att märka, att i förslaget de bestämmelser, som av hänsyn till jordägaren inskränka lösningsrätten, åtskilligt modifierats. Enligt förslaget utgör sålunda den omständigheten, att nyttjanderättshavarens byggnader enligt avtal skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren, icke hinder för lösningsrätt. Innefattar dylikt avtal, att byggnaderna skola tillfalla jordägaren antingen utan lösen eller ock mot lösen, som understiger byggnadernas fulla värde, skall nyttjanderättshavaren, därest han vill utöva sin lösningsrätt, dock vara pliktig att till jordägaren utgiva, förutom lösen för marken, skälig gottgörelse för avståendet av den förmån, som enligt avtalet sålunda tillkommer jordägaren. Den omständigheten, att jordägaren å sin fastighet äger bostadshus, tomtplats eller trädgård på mindre avstånd än 200 meter från det område, vars inlösen ifrågasattes, utgör ej heller i och för sig hinder för lösningsrätt. Endast därest områdets avstående på grund av sådan eller annan

omständighet kan anses medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet, får inlösen därav mot jordägarens bestridande ej äga rum.

Beträffande själva lösningsförfarandet föreslås vissa förenklingar. Bestämmelsen om skyldighet för nyttjanderättshavaren att inom viss tid och på visst sätt giva jordägaren lösningsanspråket till känna har sålunda utgått. Jordägarens befogade anspråk att inom viss tid före nyttjanderättsavtalets upphörande få kännedom om, huruvida nyttjanderättshavaren kommer att begagna sig av lösningsrätten, har tillgodosetts därigenom, att det stadgats plikt för nyttjanderättshavaren att inom viss tid efter det han blivit av jordägaren därom åtspord, vid äventyr av lösningsrättens förlust, söka förrättning. Frågan, huruvida avståendet av den till lösning ifrågasatta marken kan medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet, skall enligt förslaget icke, såsom nu är fallet, prövas av särskild skiljenämnd utan vinna avgörande vid själva lantmäteriförrättningen.

Slutligen må erinras om att den nyttjanderättshavaren tillkommande gottgörelsen för markförbättringar enligt förslaget icke är begränsad till den för arbetets utförande nödiga kostnaden.

Granskningen av de av Kungl. Maj:t framlagda lagförslagen och de i ärendet väckta motionerna har givit utskottet anledning till de uttalanden och de ändringar, som nedan anmärkas.

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

1 §.

Förutsättningen för lösningsrätt, att boningshuset å den till inlösen ifrågasatta lägenheten skall tillhöra nyttjanderättshavaren.

Alltifrån ensittarlagens tillkomst har såsom villkor för lösningsrätt gällt, att det å lägenheten uppförda boningshuset äges av nyttjanderättshavaren. Härutinnan har förslaget ej avsett att göra ändring.

Motioner: Herr *Pettersson* i Hällbacken m. fl. hava i motionen II: 383 hemställt om sådan ändring i förslaget i denna del, att även nyttjanderättshavare, som äger mer än hälften i på lägenheten uppförd bostadsbyggnad, erhöle rätt att tillösa sig marken och den andel i därå uppförda byggnader, som kunde tillkomma jordägaren.

a) Herr *Petterssons* i Hällbacken m. fl:s motion.

Till stöd härför har anförts:

»Då det icke är ovanligt, att den s. k. ensittaren eller hans företrädare erhållit viss byggnadsmateriel av jordägaren till husens uppförande mot villkor, att jordägaren skulle äga viss andel i byggnaderna, synes det rättvist, att även sådan ensittare tillerkännes rätt att friköpa lägenheten. I flera av mig kända

fall finnes i arrendekontrakten utsagt, att jordägaren äger större eller mindre andel i husen för tillsläppt timmer och eventuellt annan byggnadsmateriel, medan övriga delen tillhör ensittaren för av honom inköpt materiel och utfört arbete. En annan icke ovanlig företeelse är, att då jordägaren bidragit med vissa materialier till husens uppförande, han genom bestämmelse i arrendekontraktet förbehåller sig, att, då kontraktstiden är utgången, husen skola mot eller utan erläggande av särskilt vederlag tillfalla honom eller hans rättsinnehavare.

Därest Kungl. Maj:ts proposition nr 142 bleve upphöjd till lag, synes en ensittare i det först tagna exemplet jämlikt 1 § icke få rätt att friköpa sin lägenheten, men väl ensittaren i det andra exemplet med stöd av 3 §.

Sådan bestämmelse bör rättvisligen införas i lagen, att jämväl ensittare, som äger större andel i bostadsbyggnad å det område, han under nyttjanderätt besitter, kan göra lösningsrätt gällande. Såsom lämplig begränsning skulle kunna stadgas, att ensittare skall äga mer än hälften i byggnaden för att lösningsrätt skall inträda.»

Jämväl herr *Lindhagen* har i sin motion I: 252 hemställt, att rätt till lösen finge äga rum även i det fall, att jordägaren kunde anses hava någon större eller mindre del i huset på grund av tillsläppt virke eller annat dylikt.

b) Herr
Lindhagens
motion.

Till stöd för detta yrkande har herr *Lindhagen* anfört:

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

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

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

Utskottet vill i anledning av motionerna framhålla, att ett tillmötesgående av det i dessa framförda kravet komme att innebära ett avsteg från den princip, vårå förevarande lagstiftning alltifrån början varit byggd, nämligen att den lösenberättigade skall vara ägare till boningshuset å den mark, som löses. Ett bifall till motionerna synes utskottet kunna komma i fråga, endast i händelse dessa uppbäras av ett starkt levande behov. Att så skulle vara förhållandet, därom känner sig utskottet emellertid ej övertygat. Utskottet vill härutinnan framhålla, att de förhållanden, som ligga till grund för ifrågavarande motioner, av herr *Lindhagen* påtalats redan i hans vid 1921 års riksdag väckta

Utskottet.

motion I: 82 (sid. 31 och 39), vilken, såsom förut nämnts, ligger till grund för jordkommissionens under år 1921 avgivna lagförslag, och över vilken kommissionen haft att avgiva yttrande till andra lagutskottet, men att kommissionen, såvitt av dess betänkande och yttrande till utskottet framgår, icke funnit anledning att ägna dessa förhållanden vidare beaktande än som framgår av 4 § i kommissionens lagförslag, motsvarande 3 § i det nu förevarande förslaget. Enligt utskottets mening torde ock flertalet av de sannolikt ej så talrika fall, däri jordägaren för tillsläppt virke eller annat material förbehållit sig viss andel i boningshuset, i själva verket vara att anse såsom förstuckna pantavtal, i det att det gjorda förbehållet förfaller, då jordägaren erhåller gottgörelse för vad han tillsläppt. Något hinder för lösningsrätt torde sålunda, där detta kan ledas i bevis, icke föreligga. I de fall åter då jordägaren måste vara att anse såsom verklig delägare i det å lägenheten befintliga boningshuset, synes lägenhetsinnehavaren bliva föga hjälpt genom ett stadgande av den innebörd, som i motionerna föreslagits. Det torde nämligen näppeligen kunna förebyggas, att jordägaren eller annan, å vilken han överlåter sin andel i huset, med tillhjälp av de bestämmelser, som gälla beträffande samfällid egendoms förvaltning, gör nyttjanderättshavarens lösningsrätt om intet. Vid nu angivna förhållanden har utskottet ej ansett sig böra förorda bifall till de i motionerna i nu ifrågakommande avseende framställda yrkandena. Skulle det emellertid visa sig, att ett verkligt behov i nu förevarande hänseende förefinnes, synes det utskottet böra tagas under förnyat övervägande, vilka åtgärder därutinnan kunna ifrågakomma för tillgodoseende av nyttjanderättshavarnas berättigade intressen.

Torpkommissionen.

Förutsättningarna för lösningsrätt med hänsyn till tiden för nyttjandet.

Torpkommissionen uppställde i sitt förslag såsom villkor för lösningsrätt, att den till lösning ifrågasatta lägenheten under nyttjanderätt upplåtits för viss tid ej understigande fyrtionio år.

Egnahems-sakkunniga

Egnahems-sakkunniga, som till granskning upptogo torpkommissionens förslag, utvidgade i fråga om upplåtelseiden väsentligt lagstiftningens omfattning, i det att de ville låta lösningsrätt vid viss tids arrendeupplåtelse inträda, så snart tiden överstege tjugu år, samt förknippade med lösningsrätt jämväl upplåtelse för arrendatorns livstid. En längre upplåtelseid än tjugu år kunde enligt de sakkunnigas förmenande icke fordras, utan att ett stort antal lägenheter på ofri grund skulle uteslutas. Å andra sidan vore en kortare tid icke tillräddlig, dels därför att upplåtelser på kortare tid måste betraktas såsom alltför tillfälliga för att berättiga innehavaren att inlösa jorden, och dels därför att på sådan tid upplåtna 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 upplåtna. Vidare förmenade de sakkunniga, att de fall, i vilka åbyggnader vid kortare

upplåtelsetider uppförts på ofri grund, torde höra till undantagen och antalet dylika lägenheter sålunda vara alltför obetydligt för att hänsyn behövde tagas till dem.

I den ensittarlag, som antogs år 1918, följdes härutinnan egnahemssakkun- 1918 års lag. nigas förslag. Sedermera hava emellertid förutsättningarna för lösningsrätt i nu ifrågakvarande avseende undergått åtskilliga modifikationer.

Nu gällande lag uppställer härutinnan olika regler för skilda fall.

1920 års lag.

Beträffande *upplåtelse för viss tid* förutsätter 1920 års lag för lösningsrätt, att lägenheten över tjugu år i följd innehafts av annan än jordägaren. Sista upplåtelse tidens längd är härvid utan betydelse. Ej heller är lösningsrätten beroende av att lägenheten under hela tiden innehafts av den, som påkallar inlösen. En fortlöpande serie av upplåtelser bereder sålunda efter tjugu år lösningsrätt vid den löpande upplåtelse tidens utgång.

Vid *upplåtelser för nyttjanderättshavarens livstid* inträder enligt gällande lag vid den tid, då nyttjanderätten upphör, lösningsrätt för delägarna i nyttjanderättshavarens bo, oavsett den tid, lägenheten då varit ur jordägarens innehav.

I de fall, då *upplåtelse för viss tid eller livstid icke visas föreligga*, förutsättes enligt 1920 års lag för lösningsrätt, att lägenheten den 1 januari 1919 sedan mer än tjugu år innehafts av annan än ägaren till brukande eller för bostadsändamål, ävensom att jordägaren icke före nämnda dag för innehavarens skiljande från det innehavda området vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd.

Jordkommissionen skilde i sitt under år 1921 avgivna förslag emellan å ena sidan upplåtelser för viss tid, nyttjanderättshavarens livstid och obestämd tid samt å andra sidan de fall, däri visst upplåtelseavtal icke visades föreligga. I de först nämnda fallen uppställdes i förslaget icke någon fordran på att lägenheten under viss tid skulle hava varit ur jordägarens innehav. För de sistnämnda fallen fordrades däremot för lösningsrätt, att lägenheten den 1 januari 1921 under mer än fem år innehafts av annan än jordägaren, samt att denne ej före nämnda dag för innehavarens skiljande från det innehavda området vidtagit åtgärd, som därefter ledde till sådan påföljd.

Jordkommissionen
1921.

Kommissionen anförde härom i sina motiv:

»I sitt år 1919 avgivna förslag hade kommissionen för lösningsrätts inträdande föreslagit det villkoret, att lägenheten skulle i mer än 20 år hava innehafts av annan än jordägaren. Kommissionen anser sig emellertid nu icke böra förorda uppställande av en så beräknad tjuguarigräns. Syftemålet med denna lagstiftning är att bereda skydd och trygghet åt de egna hem, som inretts på annans mark. Med detta syftemål torde icke stämma överens att såsom villkor för lösningsrätt uppställa fordran på att lägenheten under viss tid varit ur jordägarens besittning. Det som konstituerar lösningsrätt är själva förefintligheten av eget hem på annans mark. Att därutöver kräva, att marken under viss sammanlagd tidslängd varit till annan upplåten, leder till godtycklighet. Uppställandet av en dylik tidsgräns kan ej heller antagas innebära nå-

gon duglig garanti mot missbruk av friköpningsrätten. Den huvudsakliga garantin härutinnan ligger däri, att lagen har tillämpning endast på lägenheter, som vid viss tidpunkt före dess ikraftträdande voro bebyggda med nöjaktigt boningshus, och stadöande härutinnan har förslaget bibehållit. I det fall att upplåtelseavtal icke visas föreligga, måste därjämte såsom ytterligare säkerhet krävas, att lägenheten varit ur jordägarens besittning så lång tid, att det kan antagas, att jordägaren åtminstone givit sitt tysta samtycke till brukarens innehav av lägenheten. Kommissionen har härutinnan ansett sig böra föreslå ett tidsmätt av fem år.»

Lagrådet
1922.

Lagrådet anförde vid granskningen av förslaget år 1922 i denna del följande:

»Den lagstiftning, varom här är fråga, innefattar rubbning av eljest gällande principer om avtals förbindande kraft, i det att den åt redan ingångna avtal ger andra rättsverkningar än därmed avsetts. Det är åtskilliga omständigheter, som göra, att man här liksom på vissa andra områden kan anse det riktigt och påkallat att låta hänsynen till helgden av ingångna avtal vika för billighets-skäl. Äldre tiders jordlagstiftning, ställd i beroende som den var av skatte-lagstiftningen, uppställde sådana hinder för jorddelningen, att uppkomsten av självständiga egna hem för den mindre bemedlade befolkningen i stor utsträckning omöjliggjordes. Enda sättet att förskaffa sig egen bostad å landet var ofta nog för de mindre väl situerade att förvärva nyttjanderätt till ett jordområde och därå åt sig uppföra boningshus. Enligt nu rådande socialpolitiska och nationalekonomiska åskådningar i fråga om betydelsen av egna hem för så många som möjligt av vårt lands inbyggare måste den otrygga ställning, vari det stora antalet lägenhetsinnehavare av nu berörda kategori befinna sig, betraktas såsom ett missförhållande av den betydelse, att ett ingripande av lagstiftningen kan anses försvarligt. Och billigheten talar för att dessa lägenhetsinnehavare, som genom äldre lagstiftning försatts i ogynnsam belägenhet, erhålla det stöd för vinnande av bättre villkor, som utan avsevärt ingrepp i jordägarnas berättigade intressen kan beredas dem. Vad nu sagts gäller egentligen lägenheter, som ursprungligen upplåtits för lång tid tillbaka (omkring mitten av 1800-talet och tidigare), men har i viss mån tillämpning även på upplåtelser, som skett sedan de av lagstiftningen förut uppställda hindren för utbrytning av mindre jordområden väsentligen undanröjts. Dels av rent ekonomiska skäl och dels på grund av jordägares obenägenhet att upplåta jord med äganderätt torde nämligen, åtminstone innan egnahemsrörelsen hos oss tagit starkare fart och vunnit understöd från det allmännas sida, ett visst tvångsläge ofta hava förelegat för den, som velat förskaffa sig eget hem på landet.

Behåller man i sikte den nu antydda karaktären av ifrågavarande lagstiftning, är det tydligt att man vid utformandet av dess detaljer har att väga mot varandra icke blott nyttjanderättshavarens och jordägarens skilda intressen utan ock å ena sidan statens intresse av att syftet med lagstiftningen på bästa sätt tillgodoses och å andra sidan skadan ur allmän synpunkt av att tilliten till ingångna avtals helgd i alltför stark utsträckning rubbas. Märkas bör ock, att en på detta område långt gående lagstiftning kunde komma att medföra en obenägenhet hos jordägarna att för framtiden upplåta jord med nyttjanderätt, varigenom uppkomsten av önskvärda sådana upplåtelser måhända ofta komme att förhindras. Vad särskilt angår avvägandet mellan jordägarnas och nyttjanderättshavarnas intressen är uppenbart, att ju längre upplåtelse-tid avtalats eller ju längre tid ett område varit ur jordägarens besittning, desto mindre intresse måste denne antagas äga att återfå området och desto mindre olägenhet måste det anses medföra för honom att avstå äganderätten till det-samma.»

Av sålunda anförda skäl ansåg lagrådet, att förslaget ginge för långt, då det, på samma gång det medgäve lösningsrätt även vid avtal på kort tid, icke gjorde något som helst förbehåll beträffande den tid, varunder det upplåtna området borde hava varit ur ägarens besittning. Riktigast syntes enligt lagrådets mening vara att i detta hänseende följa det förslag, jordkommissionen år 1919 avgivit, och alltså fordra, att området varit ur ägarens besittning över tjugu år. Därest emellertid lösningsrätt medgäves även under nyttjanderättstiden, torde man icke, på sätt 1919 års berörda förslag innebure, böra för alla fall uppställa fordran på att lägenheten, då lösningsanspråket framställdes, skulle hava över tjugu år i följd innehafts av annan än jordägaren, utan borde under sådan förutsättning bestämmelsen i 1919 års förslag undergå modifikation. Det hemställdes därför, att det upptoges ytterligare den förutsättningen för lösningsrätt, att antingen marken under tjugu år i följd innehafts av annan än ägaren eller ock den tid, marken innehafts av annan än ägaren, tillsammans med den tid, som återstode enligt gällande avtal om nyttjanderätt till marken, uppginge till över tjugu år.

Vidkommande sådana fall, däri avtal om upplåtelse ej visades föreligga, hemställde lagrådet, att såsom förutsättning för lösningsrätt måtte stadgas, att vid lösningsanspråkets framställande området mer än tjugu år i följd innehafts av annan än jordägaren.

I propositionen till 1922 års riksdag följdes lagrådets hemställan allenast så till vida, att för de fall, som sist omförmälts, stadgades såsom villkor för lösningsrätt, att området, då lösningsanspråket framställdes, sedan mer än fem år innehafts av annan än ägaren. I övrigt anslöt sig propositionen till jordkommissionens förslag.

*Riks-
dagarna
1922 och
1924.*

Det förslag till ensittarlag, som vid riksdagen år 1924 framfördes i motionerna I: 94 av herr Lindhagen m. fl. och II: 175 av herr Johansson i Uppmålby m. fl., upptog det i 1922 års proposition framlagda förslaget oförändrat.

I motionerna I: 132 av herr C. G. Ekman m. fl. och II: 282 av herr Hamilton m. fl. framhölls, att den tidsrymd av över tjugu år, som lägenheten enligt 1920 års lag skulle hava innehafts av annan än ägaren för att lösningsrätt skulle förefinnas, vore onödigt lång. En tidsrymd av tio år syntes motionärerna fullt tillräcklig.

I sitt utlåtande nr 34 framhöll andra lagutskottet, att det i motionerna I: 94 och II: 175 framlagda förslaget syntes utskottet obetingat i denna del gå för långt, då det, för den händelse upplåtelseavtal föreläge, icke gjorde något som helst förbehåll beträffande den tid, varunder det upplåtna området borde hava varit ur jordägarens besittning. I vad mån en nedsättning av den i lagen nu föreskrivna tidsrymden kunde ske, syntes utskottet böra bliva föremål för närmare övervägande i sammanhang med förarbetena till den av utskottet ifrågasatta propositionen i ämnet till 1925 års riksdag.

I de i anledning av 1924 års riksdagsskrivelse infordrade yttrandena, i vilka avseenden 1920 års lag givit anledning till erinran, har framhållits *dels* av länsstyrelsen i Jönköpings län, att de ändringar i 1920 års lag, vilka möjligen

borde ifrågakomma, torde böra syfta bland annat på att inlösen av på viss tid upplåtet område skulle få ske efter något kortare innehav än 20 år, till exempel 15 år, dels ock av länsstyrelsen i Blekinge län, att minimitiden av 20 år borde förkortas till 15 år, men att såsom ytterligare förutsättning borde stadgas, att den lösenberättigade själv suttit å lägenheten under viss ej alltför kort tid, exempelvis 5 år i följd.

Lagrådet
1925.

I det till lagrådet år 1925 remitterade förslaget följde Kungl. Maj:t vad lagrådet år 1922 hemställt utom därutinnan att tiden, under vilken lägenheten skulle hava varit ur jordägarens innehav, nedsattes till tio år. Lösningsrätt skulle alltså föreligga, därest marken, då ansökan om utövande av lösningsrätt gjordes, mer än tio år i följd innehafts av annan än ägaren eller ock den tid, marken då innehafts av annan än ägaren, tillsammans med den tid, som återstode enligt gällande nyttjanderättsavtal, uppginge till mer än tio år.

Inom lagrådet anmärkte tre ledamöter i denna del:

»Vad man med förevarande lagstiftning, alltifrån det frågan därom först väcktes, åsyftat att vinna torde vara bibehållande och säkerställande av sådana egna hem, som ägt bestånd sedan en längre tid tillbaka, men som dock, till följd av att där bosatta ägare av byggnaderna icke till marken innehava annan rätt än en i bästa fall efter viss tid utlöpande nyttjanderätt, måste beräknas komma att förr eller senare frångå dem. Det synes därvidlag förnämligast vara upplåtelsetidens längd, som ansetts äga avgörande betydelse. Ty först genom en längre tids okvald besittning kan nyttjanderättshavaren anses hava fått skäligen anledning att betrakta hemmet såsom något annat och mer än en tillfällig bostad och hava så sammanvuxit därmed, att ett skiljande därifrån för honom måste framstå som ett rubblande av en väsentlig levnadsbetingelse. Å andra sidan kan antagas, att sambandet mellan det upplåtna området och den fastighet, vartill det hör, alltmer försvagats även från jordägarens synpunkt sett, så att ett definitivt avskiljande av detsamma icke längre för honom innebär ett så allvarligt ingrepp i dittillsvarande förhållanden, som fallet tilläventyrs skulle varit, därest ett dylikt område utan längre mellantid frångått fastigheten.

Med denna utgångspunkt måste det väcka stora betänkligheter att uppgiva den hittills inom detta lagstiftningsområde uppställda fordran på att marken en längre tid nyttjats av annan än jordägaren såsom förutsättning för lösningsrättens inträde. Den tid av över tjugu år, som från början varit gällande, har även av lagrådet vid dess granskning år 1922 ansetts böra bibehållas, ehuru med viss modifikation så till vida, att lösningsrätt borde äga rum, även då den tid, marken innehafts av annan än ägaren, tillsammans med den tid, som återstår enligt gällande avtal om nyttjanderätt till marken, uppgår till över tjugu år.

I remitterade förslaget har ock den av lagrådet sålunda förordade principen vunnit beaktande men sammanlagda tiden har nedsatts till över tio år, med vilken tidsperiod lösningsrätten även i övriga fall förknippats. Det må emellertid framhållas att, om tiden icke sättes längre än sålunda skett, den därmed förbundna förutsättningen bleve av ringa betydelse. Då nämligen såsom ett ytterligare och huvudsakligt villkor för lösningsrätt kvarstår, att före den 1 januari 1919 å marken fanns uppfört nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus av viss angiven beskaffenhet, och detta villkor lär få anses innebära, att samma förhållande alltsedan dess oavbrutet fortfarit, skulle ju redan vid den föreslagna nya lagens ikraftträdande den 1 september 1925 nära sju år av tioårs-

perioden hava gått till ända, vadan bestämmelsen kunde väntas få betydelse allenast i de fall, då blott omkring tre år eller mindre återstode av nyttjanderättstiden eller denna vore obestämd och uppsägning inom närmaste åren ägde rum. Att helt och hållet uppgiva villkoret om en viss längre tids nyttjande — avtalat eller blott faktiskt — synes dock förenligt med lagstiftningens ändamål och grund, och tjuvuårsperioden synes vara väl avpassad, ej minst med hänsyn till de betydande lättnader, som enligt förslaget i andra avseenden komme att beredas de lösningsberättigade. Det bör ock beaktas, att de myndigheter, som i avgivna yttranden hemställt om förkortande av tiden till exempelvis femton år, därvid icke haft att taga i beräkning nämnda lättnader.»

Den återstående ledamoten av lagrådet anförde:

»Såsom villkor för lösningsrätt förutsättes enligt förslaget en sammanlagd besittningstid, överstigande tio år. Vid beräkning av besittningstiden skall, enligt en grundsats, varom man synes numera blivit tämligen ense, den som kan åberopa viss tids upplåtelse äga tillgodoräkna sig även den framtida besittning, som genom upplåtelseavtalet är honom tillförsäkrad. Motsvarande förmån kan naturligtvis ej tillkomma den, som fått mark åt sig upplåten på livstid eller obestämd tid eller måhända besitter mark utan stöd av formlig upplåtelse. Mot de lättnader i kravet på viss besittningstid, som förslagets nu angivna regler innebära i förhållande till gällande lag, har jag icke något att erinra. Men har man intagit denna ståndpunkt, framställer det sig till övervägande, huruvida ej de gångna årens uppskov med en revision av 1920 års lag bragt förevarande fråga i det läge, att numera varje bestämmelse om en viss minsta besittningstid bör bortfalla. Den nya lagen är avsedd att träda i kraft den 1 september 1925, och då fordran på att nyttjanderättshavare ägde nöjaktigt boningshus redan före den 1 januari 1919 är bibehållen, kan lagen oberoende av särskilda villkor rörande besittningstiden ändock ej vinna tillämpning på andra lägenheter än dem, å vilka sedan nära sju år eller längre tid suttit en nyttjanderättshavare i eget hus. Har vid tiden för ikraftträdandet nyttjanderättshavaren upplåtelse på viss tid, som sträcker sig över tre år fyra månader framåt, inträder omedelbart lösningsrätt. Annan nyttjanderättshavare är däremot beroende av om han lyckas kvarsitta utan uppsägning över denna kritiska tid av tre år fyra månader. Då först inträder för honom den tidpunkt, då han, därest hans byggnader hava föreskrivet värde i förhållande till hela lägenhetens, är lösningsberättigad. Den statistik, jordkommissionen framlagt, utvisar emellertid, i huru stor utsträckning det hittills varit förhållandet, att oaktat upplåtelseerna gällt helt kort tidsperiod eller för obestämd tid eller ingen formlig upplåtelse överhuvud förelegat, besittare med egna hus likvisst fått hava sin besittning okvald under långliga tider; och det torde kunna med stor sannolikhet antagas, att så i synnerhet varit brukligt, där husens värde, relativt till lägenhetens, varit så pass betydande som i gällande lag och enligt förslaget fordras för lösningsrätt. I det stora hela torde väl det samma kunna förväntas bliva fallet med den — efter den nyss åberopade statistiken att döma — rätt fåtaliga grupp av besittare, om vilka här är fråga. Med andra ord, redan i de uppställda villkoren beträffande äganderätten till byggnaderna synes ligga en tillräcklig garanti för att det rör sig om upplåtelser, som å ömse sidor tänkts skola fortvara en länge tid. Det kan visserligen sägas, att vid sådant förhållande den föreslagna bestämmelsen om besittningstid, överstigande tio år, för nyttjanderättshavarna i fråga regelmässigt endast innebär några få års uppskov med lösningsrättens inträde. Men om under denna väntetid nyttjanderättshavaren avlider, går lösningsrätten förlorad för hans efterlevande familj, enligt vad av sista stycket i förevarande paragraf framgår. Och uteslutet är ej heller att den i lagen givna

tidsbestämmelsen framkallar en frestelse för jordägaren att förekomma lösningsrättens uppkomst genom en uppsägning, om vilken måhända alls ej blivit tal, därest ej lagen funnits. Har åter lösningsrätt redan uppkommit, bör, på sätt lagrådets övriga ledamöter vid 2 § första stycket nedan erinra, en därefter gjord uppsägning icke i och för sig få verka till hinder för lösningsrättens utövning.

Såsom redan antytts, torde visserligen den praktiska räckvidden av den här förordade ändringen i förslaget icke vara synnerligen stor. Men å andra sidan lärer den knappast heller kunna föranleda betänkligheter av principiell art. På grund av det anförda föranlätas jag hemställa, att den i paragrafen upptagna bestämmelsen om viss besittningstid såsom förutsättning för lösningsrätt måtte utgå. Härigenom skulle också en önskvärd förenkling och bättre överskådlighet hos de grundläggande bestämmelserna i lagen vinnas.»

Beträffande upplåtelser på nyttjanderättshavarens livstid anförde en ledamot av lagrådet:

»Förslagets stadgande om inberäknande i den för lösningsrättens inträde fastställda tidsperioden även av den återstående upplåtelse tiden medför icke för alla grupper av nyttjanderättshavare möjlighet till tidigare inlösen, särskilt icke för innehavare av nyttjanderätt på livstid. Beträffande dessa sistnämnda kan med skäl ifrågasättas, om ej i stället villkoret om viss tid, varunder marken skall hava varit ur jordägarens hand, kunde helt eftergivnas, detta så mycket hellre som någon motsvarande fordran icke i nu gällande lag finnes för dem uppställd, utan lösningsrätt enligt denna inträder, så snart upplåtelse på livstid förelegat, ehuru väl först vid innehavarens död. Redan den omständigheten att upplåtelse skett på livstid synes också utgöra grundat skäl till antagande, att upplåtelsen av kontrahenterna å ömse sidor uppfattats såsom bestående för lång tid framåt och medförande en annan och mera definitiv rätt än ett vanligt markarrende.»

I den sålunda uttalade meningen förenade sig ännu en av lagrådets ledamöter.

Propositionen.

Departementschefen har, då vad inom lagrådet till stöd för de olika meningarna åberopats icke innefattade andra synpunkter än som redan före förslagets remitterande till lagrådet varit föremål för övervägande samt vad särskilt anginge den förordade ändringen, att bestämmelsen om viss besittningstid såsom förutsättning för lösningsrätt måtte utgå, den praktiska räckvidden härav icke torde vara synnerligen stor, icke ansett anledning föreligga att i nu ifrågavarande hänseende frångå det till lagrådet remitterade förslaget, såvitt rör upplåtelser på viss tid och obestämd tid samt de fall, däri bevisligt avtal om upplåtelse icke förefinnes. Beträffande upplåtelser på nyttjanderättshavarens livstid har däremot vad två ledamöter av lagrådet anmärkt beaktats samt sålunda i propositionen utslutits villkoret om viss besittningstid vid dessa upplåtelser.

Motioner:
a) och b)
Herrar
Lindhagens
och Luter-
korts
motioner.

Herrar *Lindhagen* och *Luterkort* hava i motionerna I:252 och 253 hemställt, att bestämmelserna om viss upplåtelse tid såsom villkor för rätt till inlösen måtte utgå.

Såsom stöd för detta yrkande har herr *Lindhagen* anført:

»Förslaget bibehåller fortfarande en viss upplåtelse tid såsom förutsättning för att lösen av tomten skall ifrågakomma. Detta har blivit en slags besvär-

jelseformel för ifrågavarande lagstiftning. Häremot måste erinras, att när en familj får upplåtelse av mark för att där uppföra en bostad och sedan även gör det, har väl även jordägaren räknat med denna eventualitet. Han upplåter icke rimligen för ett så stadigvarande ändamål ett område, som vållar honom själv olägenhet. Lagen medger för övrigt ej lösen, om avståndet av tomten skulle bereda jordägaren avsevärd olägenhet. Däri ligger det erforderliga skyddet för honom och icke i den förenämnda, såvitt jag förstår, meningslösa tidsbestämmelsen. Denna senare bör därför utgå.»

Herr Luterkort har i sin motion framhållit, att, då särskilt den jämväl upptagna förutsättningen, att å marken skulle den 1 januari 1919 vara uppfört nyttjanderättshavaren tillhörigt boningshus, som lämnade nöjaktig bostad åt honom och hans familj, syntes innefatta tillräcklig garanti emot att lösningsrätten obehörigen gjordes gällande, ifrågavarande tidsbegränsning vore överflödig.

Herr Ros m. fl. hava i motionen II: 384 hemställt, att nu gällande tidsbestämmelse av tjugu år borde bibehållas. Till stöd härför har anförts:

Herr Ros' m. fl.s motion.

»Klart torde vara att en nyttjanderättsupplåtelse på tio år ingalunda har den stabila karaktär, som om upplåtelse har skett för tjugu år. Av Kungl. Maj:ts proposition år 1918 i ämnet synes tydligt framgå, att det då varit starkt i fråga att sätta tidsbestämmelsen till mer än tjugu år. De s. k. egna hemssakkunniga hade också betecknat upplåtelser på kortare tid än tjugu år såsom alltför tillfälliga.»

Utskottet vill erinra, att skillnaden mellan propositionen och det förslag, som framförts i motionerna I: 252 och 253, icke torde i praktiken komma att visa sig vara av någon större betydelse. Detta har också framhållits såväl av den ledamot av lagrådet, som uttalat sig för att bestämmelserna om viss besittningstid såsom förutsättning för lösningsrätt måtte utgå, som ock av departementschefen i hans anförande till statsrådsprotokollet den 6 mars 1925. Emellertid synes det utskottet ur principiell synpunkt finnas skäl för att ej uppgiva fordran å en viss, ej alltför kort tids besittning såsom förutsättning för lösningsrätt. Den nu gällande lagens fordran i denna del, att lägenhet under en tidsrymd av mer än tjugu år skall hava varit ur jordägarens besittning, innan inlösen därav må äga rum, synes emellertid utskottet vara onödigt sträng. Vid övervägande av denna fråga har utskottet funnit sig böra härutinnan biträda Kungl. Maj:ts förslag, och hemställer förty, att motionerna i förevarande del måtte lämnas utan bifall.

Utskottet.

Förutsättningen för lösningsrätt med avseende å tidpunkten för lägenhetens bebyggande.

Enligt 1918 års lag gällde såsom förutsättning för lösningsrätt, att lägenheten skulle hava så bebyggt, att å lägenheten den 1 januari 1918 fanns nöjaktig bostad för brukaren och hans familj. I 1920 års lag har tidpunkten för lägenhetens bebyggande framflyttats till den 1 januari 1919.

1918 och 1920 års lagar.

Jordkommissionen
1921.

I det av jordkommissionen under år 1921 avgivna förslaget framflyttades denna tidpunkt ytterligare, nämligen till den 1 januari 1921.

Kommissionen anförde härom i sina motiv:

»Förslaget har bibehållit fordran på att det upplåtna området skall hava bebyggt visst tid före lagens trädande i tillämpning. Önskvärt är nämligen, att lösningsrätten så mycket som möjligt göres oberoende av åtgärder, som nyttjanderättshavare kan komma att vidtaga endast i syfte att förvärva äganderätt till den upplåtna jorden. Därest lösningsrätt medgives även i det fall, att upplåtet område bebygges efter lagens ikraftträdande, torde man jämväl kunna befara, att jordägarna bliva mindre benägna att upplåta mark i de fall, då behov kunde föreligga för någon att arrendera ett markområde för att åt sig uppföra bostad.

Beträffande det utvidgande av lösningsrätten, som följer därav att den tid, då området skall hava varit på angivet sätt bebyggt, bestämts till den 1 januari 1921, torde några vägande invändningar knappast kunna göras. En liknande utvidgning skedde genom 1920 års lag.»

En ledamot av kommissionen, herr Wohlin, var skiljaktig och yrkade, att 1920 års lags bestämmelse i denna del måtte oförändrad bibehållas. Det vore enligt hans åsikt mindre lämpligt att gång efter annan, när ensittarlagen reviderades, framflytta ifrågavarande datum. Några nämnvärda olägenheter av att bibehålla gällande datum hade ej heller påvisats.

Lagrådet
1922.

Såväl i de yttranden, som av länsstyrelserna och vissa andra myndigheter avgåvos över jordkommissionens förslag, som inom lagrådet framfördes betänkligheter mot att i nu ifrågavarande avseende frångå gällande lag.

Sålunda anförde två ledamöter av lagrådet:

»Förevarande lagstiftning är till sin innebörd uteslutande retroaktiv; detta framgår av den ovillkorliga bestämmelsen att för rätt till inlösen fordras, att det ifrågavarande området var ur jordägarens besittning samt på angivet sätt bebyggt vid viss förfluten tidpunkt, enligt gällande lag den 1 januari 1919. Lagen kan sålunda väl komma att äga tillämpning på framdeles skeende avtal beträffande ett sådant område; det därigenom uppkommande, strängt taget nya rättsförhållandet betraktas av lagen såsom en fortsättning av det förut bestående (det är den nyttjanderättshavaren tillkommande äganderätten till husen, som är det förbindande ledet). Men upplåtelse av mark, som en jordägare första gången gör efter nämnda tidpunkt, beröres på intet sätt av lagen. Det skulle tydligen också vara mindre rimligt att stifta en lag, som tillade dylika i framtiden inträffande nya upplåtelser andra rättsverkningar än parterna avsåge, såvida ej lagstiftaren åsyftade att över huvud förhindra uppkomsten av sådana upplåtelser. Men är detta rätt, kan det ej heller vara rimligt eller riktigt att allt efter som tiden framskrider framflytta den tidpunkt för bebyggandet, som skall vara den avgörande, och alltså göra lagen tillämplig i fråga om upplåtelser, som vid den ursprungliga lagens tillkomst ännu ej skett, naturligtvis såvida icke särskilda omständigheter tillkommit, som påkalla, att friköpning medgives även till senare upplåtna och bebyggda lägenheter. Att så skulle vara fallet med avseende å dessa, under de senare åren upplåtna lägenheter, har icke ens påståtts. Då den avgörande tidpunkten, som enligt 1918 års lag var den 1 januari 1918 och genom 1920 års lag, oegentligt nog, framflyttades till den 1 januari 1919, nu enligt förslaget skulle ytterligare framflyttas, nämligen till den 1 januari 1921, ger detta lätteligen anledning till det antagande, att yt-

terligare framflyttanden av den kritiska tidpunkten så småningom komme att ske. Tydligt är, att härav skulle alstras ett beklagligt osäkerhetstillstånd och tilltron till de lagstiftande myndigheterna rubbas. Den härutinnan föreslagna ändringen måste därför bestämt avstyrkas.»

En ledamot anförde:

»Nu ifrågavarande lagstiftning är till sin innebörd uteslutande retroaktiv. Dess uppgift har, såsom redan förut inom lagrådet berörts, alltifrån början varit att söka undanröja de sociala olägenheter, som uppkommit i följd av den under tidigare förhållanden rådande svårigheten för den mindre bemedlade befolkningen att å landet förvärva egna hem å fri och egen grund. Syftet har sålunda allenast varit att åstadkomma en övergående reglering för avhjälpande av redan befintliga missförhållanden men däremot icke att ingripa reglerande i fråga om framtida jordupplåtelse i annan mån än försåvitt dessa utgjort en omedelbar fortsättning av äldre, under trycket av ovanberörda, tidigare rådande förhållanden gjorda upplåtelse. Att detta var den ifrågavarande lagstiftningens innebörd och ändamål framhölls ock med styrka av föredragande departementschefen redan vid framläggande för riksdagen av det lagförslag, som resulterade i den år 1918 antagna lagen i ämnet.

Lagstiftningens nu angivna ståndpunkt har fått sitt uttryck i den för rätt till inlösen uppställda fordran att det område, som skall lösas, varit ur jordägarens besittning samt på angivet sätt bebyggt vid viss förfluten tidpunkt. Denna tidpunkt, som enligt 1918 års lag bestämdes till den 1 januari samma år, framflyttades visserligen genom 1920 års lag till den 1 januari 1919. Redan denna ändring torde emellertid i själva verket hava fört längre än som varit förenligt med den ifrågavarande lagstiftningens ovan angivna syftsmål. Sålunda framhöll de s. k. egnahemsakkunniga, vilkas betänkande och förslag i väsentliga delar ligger till grund för den ifrågavarande lagstiftningen, att jordupplåtelse av den beskaffenhet, som det här gäller att reglera, numera endast undantagsvis förekomme, enär jord för bildande av verkliga egna hem på egen grund så gott som överallt funnes att köpa. Enligt det remitterade förslaget skulle nu den kritiska tidpunkten ytterligare framflyttas till den 1 januari 1921. För en sådan åtgärd har icke något skäl förebragts; och den verkställda utredningen giver icke något som helst stöd för att den föreslagna åtgärden skulle vara av på senare tid uppkomna förhållanden påkallad.

Uppenbart är ock, att en framflyttning av den avgörande tidpunkten med de förändrade rättsverkningar i fråga om ingångna upplåtelseavtal, som därav följa, måste framkalla farhågor, att ytterligare åtgärder i samma riktning efter hand komme att vidtagas. Att härav skulle alstras en betänkelig rättsosäkerhet och tilliten till de lagstiftande myndigheterna undergrävas, ligger i öppen dag. Och tydligt är att därigenom jordägarnas benägenhet för eljest önskvärda jordupplåtelse skulle i hög grad motverkas.

Den i nu berörda avseende föreslagna lagändringen måste därför bestämt avstyrkas.»

Den fjärde ledamoten anförde:

»Då det ej påvisats, att några särskilda omständigheter tillkommit, som skulle påkalla en ytterligare framflyttning av den tidpunkt, inom vilken, för att lagen skall bliva tillämplig, nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus skall finnas uppfört, och en sådan framflyttning jämväl enligt min mening skulle medföra de av lagrådets övriga ledamöter angivna beklagliga följder, instämmer jag i det av dessa ledamöter härutinnan gjorda avstyrkande.»

Lagrådet 1925. Det till lagrådet år 1925 remitterade förslaget anslöt sig härutinnan till gällande lag.

Vid granskningen av detta förslag betonade lagrådet, att om och i vad mån de utvidgningar av lösningsrätten, som förslaget innebure i förhållande till 1920 års lag, kunnat förordas eller i allt fall lämnas utan erinran, detta i väsentliga delar skett med hänsyn till att förslaget bibehållit de nu gällande allmänna villkoren, att såväl före den 1 januari 1919 som vid tiden för lösningsrättens utövning nyttjanderättshavare ägde och bebodde nöjaktigt boningshus å området samt att vid sistnämnda tidpunkt nyttjanderättshavarens byggnader ägde ett värde motsvarande minst en fjärdedel av hela lägenhetens. Skulle vid en blivande lagstiftning dessa förutsättningar rubbas, komme frågorna om villkoren beträffande områdets beskaffenhet, upplåtelseiden, verkan av avtal om att byggnader och förbättringar skulle tillfalla jordägaren o. s. v. i ett väsentligt förändrat läge, till vilket det för närvarande icke funnits anledning att taga ståndpunkt.

Herr Lindhagens motion. Herr *Lindhagen* har i motionen I: 252 hemställt, att lagen skulle vinna tillämpning, då å lägenheten den 1 januari 1925 funnes nöjaktig bostad för brukaren och hans familj.

Till stöd härför har herr *Lindhagen* anført, att likaväl som lagen av år 1918 kunde sätta tiden till den 1 januari 1918, kunde väl en lag av 1925 bestämma tiden till den 1 januari 1925, vilket sålunda föresloges.

Utskottet. Av skäl, som inom lagrådet åberopats, anser jämväl utskottet en framflyttning av den tidpunkt för lägenhetens bebyggande, som genom 1920 års lag blivit lagfäst såsom villkor för lösningsrätt, icke böra ske. Utskottet hemställer alltså, att motionen I: 252 i nu förevarande del måtte av riksdagen lämnas utan bifall.

Förutsättningen för lösningsrätt med avseende å värdet av nyttjanderättshavarens byggnader.

1920 års lag. Enligt 1920 års lag stadgas såsom villkor för lösningsrätt, att minst en fjärdedel av det värde, lägenheten med därå befintliga byggnader äger, skall belöpa på nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnader.

Jordkommissionen 1921. I motion I: 82 vid 1921 års riksdag hade herr *Lindhagen* hemställt (s. 19) om sådan ändring i 1920 års lag, att villkoret om visst förhållande mellan markens och byggnadernas värde måtte utgå eller, om detta ej bifölles, att till byggnadernas värde även måtte läggas värdet av de förbättringar, vilka 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.

I sitt under år 1921 avgivna förslag till ny lag i ämnet framhöll jordkommissionen, att, då lagen avsåge att lämna endast innehavare av mindre

lägenheter möjlighet till friköpning, kommissionen ej kunnat biträda herr Lindhagens förslag, att villkoret om att visst förhållande mellan markens och byggnadernas värde borde utgå ur lagen. Den av kommissionen föranstaltade utredningen hade även visat, att lägenheter av ifrågavarande slag hade en jämförelsevis ringa areal och ett i förhållande därtill så högt taxeringsvärde å byggnaderna, att enligt gällande lag i regel förefunnes lösningsrätt. Härtill komme, att, därest brukare av ett större jordområde skulle hava åt sig uppfört bostad av jämförelsevis ringa värde, det ej kunde anses överensstämja med lagens grund att i dylikt fall medgiva lösningsrätt. Att för sådant fall, såsom i motionen även förutsatts, lämna befogenhet åt förrättningsmännen att begränsa det område, som skulle lösas, så att detsamma värde ej komme att stå i missproportion till värdet av de uppförda byggnaderna, syntes ej heller tillrådligt. Att ange några allmänna normer för, hur en dylik begränsning av området skulle verkställas, torde näppeligen låta sig göra, utan skulle man nödgas lämna förrättningsmännen frihet att i de särskilda fallen förfara på sätt dem syntes lämpligast. Detta skulle lätt kunna leda till tvister mellan parterna. Därtill komme, att den bostad, en brukare å det upplåtna området uppfört åt sig, ofta nog torde hava erhållit sådant läge, att inlösen av området närmast densamma i väsentlig mån skulle försvåra brukandet av området i övrigt.

Kommissionen erinrade emellertid om att i 1920 års lag förefunnes den inkonsekvensen, att, ehuru markförbättringar i viss utsträckning vid bestämmandet av löseskillingen tillgodofördes nyttjanderättshavaren, desamma vid den värdejämförelse, som skulle äga rum för att utröna, huruvida lösningsrätt överhuvud taget föreläge, tillgodoräknades jordägaren. Detta kunde uppenbarligen ej anses riktigt. Att vid nämnda värdejämförelse, såsom i motionen föreslagits, låta markförbättringarna tillgodoräknas nyttjanderättshavaren, kunde ej heller anses befogat, utan borde enligt kommissionens uppfattning vid värdejämförelsen helt bortses från markförbättringarna. Då nämligen den lösningsrätt, som enligt lagen tillerkändes nyttjanderättshavaren, grundade sig å det förhållandet, att han å det upplåtta området åt sig uppfört ett eget hem, kunde det ej anses överensstämja med lagens grund, att han skulle kunna genom vidtagande av mera omfattande markförbättringar tillförsäkra sig en lösningsrätt, som eljest ej enligt lagen skulle tillkomma honom. Det vore ej heller antagligt, att, därest kommissionens förslag härutinnan godtoges, någon nyttjanderättshavare, som skäligen kunde anses därtill berättigad, bleve utesluten från rätt att lösa den mark, varå hans hem uppförts.

Av nu anförda skäl föreslog kommissionen ett stadgande av samma innehåll, som i föreliggande lagförslag återfinnes i 1 § sista stycket.

I motionen I:252 har herr Lindhagen upprepat sina i den förut nämnda motionen I:82 vid 1921 års riksdag framförda yrkanden. *Herr Lindhagens motion.*

Till stöd för dessa yrkanden har i den nu ifrågavarande motionen anförts:

»Ifråga om *storleken av den mark, som får avlösas* med hänsyn till förefintligheten av nyttjanderättshavarens äganderätt till byggnaderna, lämnar ex-

propriationslagen ingen föreskrift. I regeln får exproprieras den tomt, som brukas till byggnaderna, oavsett storlek, men med möjlighet naturligtvis att vid beviljande av expropriation göra begränsningar, om förhållandena uppenbarligen påkalla det. Torpkommissionen gjorde åter som villkor, att värdet av jorden borde understiga värdet av nyttjanderättshavarens åbyggnad. Egna-hemssakkunniga däremot ville icke medverka till några villkor ifråga om tomtens värde och storlek. De fordrade endast, 'att lägenheten är så fullständigt bebyggd, att den utgör ett eget hem'. Propositionen vid 1918 års riksdag gick en medelväg och förordade, att minst hälften av det värde, området av byggnader äger, skulle belöpa å de brukaren tillhöriga byggnaderna. Denna bestämmelse återfinnes i 1918 års lag. På jordkommissionens hemställan ändrades bestämmelsen emellertid år 1920 därhän, att 'minst hälften' utbyttes mot 'minst en fjärdedel'.

Egentligen föreligger här, skulle man kunna säga, en formulering, som icke fullt iakttagit nyttjanderättshavarens rätt. Det är nämligen icke blott byggnaderna, utan även *förbättringarna å tomten*, som äro en nyttjanderättshavarens tillhörighet, såsom ock i lagen angives. En rättelse härutinnan vore således på sin plats. Emellertid visar den av jordkommissionen föranstaltade utredningen, att lägenheter av ifrågavarande slag hava en så jämförelsevis ringa areal och ett i förhållande därtill så högt taxeringsvärde å byggnaderna, att det i så gott som alla fall måste anses uteslutet, att de ej komma under lagen, även om jordförbättringarnas värde ej lägges till byggnadernas värde. Något fall, där detta har betydelse, kan dock möjligen förekomma. En bestämmelse härom synes därför böra eventuellt tilläggas. Då emellertid det ligger i sakens natur och även vitsordas av utredningen, att egna hus aldrig förekomma annat än på någorlunda begränsade områden och jordägaren själv bestämt ägornas storlek vid upplåtelsen, synes expropriationslagens oförbehållsamhet i fråga om markens storlek lämpa sig väl även för ensittarlagen. Om man vill, kan även här åt förrättningsmännen lämnas uppdrag att begränsa området, om sådant påkallas och uppenbarligen är befogat. Men någon olycka lär icke ske, om någon gång ett större område medföljer byggnaderna.

Det hemställas alltså i första hand, att villkoret om ett visst förhållande mellan markens och byggnadernas värde utgår, eventuellt med den befogenhet, som nyss sagts, eller, om detta ej kan bifallas, att till byggnadernas värde även lägges värdet av jordförbättringarna.»

Utskottet. Till de skäl, som av jordkommissionen åberopats emot den av herr Lindhagen föreslagna utvidgningen av lösningsrätten, kan utskottet giva sin anslutning; och hemställer utskottet förty, att riksdagen måtte lämna motionen i denna del utan bifall.

2 §.

Första stycket.

Förslaget har bibehållit bestämmelsen i gällande lag, att lösningsrätt icke äger rum, därest nyttjanderätten är förverkad. Vidare har beträffande sådana fall, däri något bevisligt upplåtelseavtal ej föreligger, stadgats, att lösningsrätt ej äger rum, därest jordägaren, innan lägenheten mer än tio år i följd innehafte av annan än jordägaren, för innehavarens skiljande från densamma vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd. Även härutinnan innebär förslaget icke någon principiell avvikelse från vad enligt 1920 års lag gäller.

De fall, däri nyttjanderätten är förverkad, regleras i 2 kap. 36 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom den 14 juni 1907. Enligt detta lagrum, som är tillämpligt såväl å egentliga jordbruksarrenden som även å så kallade lägenhetsarrenden, gäller, att arrenderätten är förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga avtalet:

1) om arrendatorn dröjer med erläggande av arrende, som utgår i penningar eller naturalster, utöver en månad efter förfallodagen eller undandraget sig att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

2) om han gör sig skyldig till vanvård av fastigheten, eller om han, där jordägaren för fastighetens bruk lämnat honom kreatur eller redskap till visst värde, underlåter att å fastigheten hålla sådana lösören, motsvarande för vardera slaget vad han mottagit, och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3) om han nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, där avtalet fastställer viss odlingsplan eller eljest innefattar bestämmelse angående fastighetens hävd, avviker från vad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4) om han åt annan till brukande upplåter fastigheten eller del därav utan jordägarens medgivande eller i fall, då enligt lagen överlåtelse av arrendet må äga rum, överlåter arrendet å annan, utan att därför givna föreskrifter iakttagits;

5) om han olovligen från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;

6) om han å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar;

7) om han å fastigheten olovligen försäljer brännvin, vin eller öl;

8) om han, där någon, som är i hans tjänst, så förbryter sig som under 6 eller 7 är sagt, underlåter att, efter tillsägelse av jordägaren, så snart ske kan skilja den brottslige från tjänsten;

9) om han, oaktat avtalet innefattar förbud att å fastigheten inhysa främmande person, där inhyser sådan och underlåter att på tillsägelse avlägsna honom; eller

10) om han, där avtalet eljest innehåller bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara för jordägaren av synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse.

Är vad arrendatorn låtit komma sig till last, allenast av ringa betydelse, må han ej skiljas från arrendet.

Enligt 37 § i samma kapitel gäller vidare, att, därest arrendatorn låtit komma sig till last sådant förhållande, som i 36 § 1, 2, 3, 8 eller 9 sägs, men rättelse sker, innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, eller därest i fall, som i 36 § 4, 5, 6, 7 eller 10 avses, jordägaren icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållandet, jordägaren sedan ej äger åberopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet.

I huvudsak samma bestämmelser om förverkande gälla enligt 26 och 27 §§ i lagen om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarna den 25 juni 1909.

Motion vid 1921 års riksdag. I motionen I: 82 vid 1921 års riksdag yrkade herr Lindhagen sådan ändring av gällande lag, att, därest nyttjanderätten förverkats och nyttjanderättshavaren gäldade därigenom uppkommen skada, hinder icke skulle föreligga för lösningsrätt eller, om detta icke kunde bifallas, att jordägaren skulle vara skyldig att lösa nyttjanderättshavarens byggnader eller ock upplåta annat för nyttjanderättshavaren lämpligt beläget område, dit byggnaderna kunde på nyttjanderättshavarens bekostnad inom skälig tid flyttas.

Jordkommissionen 1921. Jordkommissionen bibehöll i sitt under år 1921 avgivna förslag bestämmelse om att lösningsrätt icke ägde rum, därest nyttjanderätten förverkats. Kommissionen framhöll i sina motiv, att kommissionen icke ansåge lämpligt, att i sådant fall, såsom herr Lindhagen i sin motion påyrkat, medgiva nyttjanderättshavaren lösningsrätt mot skyldighet för honom att gottgöra jordägaren den förlust, denne åsamkats till följd av nyttjanderättshavarens kontraktsbrott. Då jordägaren enligt nyttjanderättslagen allenast för det fall, att vad nyttjanderättshavaren låtit komma sig till last icke vore av ringa betydelse, ägde påfordra avtalets upphörande, syntes någon fara icke föreligga att, därest kommissionens förslag härutinnan vunne gillande, någon nyttjanderättshavare, som skäligen borde komma i åtnjutande av lösningsrätt, ginge miste därom.

Herr Lindhagen uttalade skiljaktig mening under återopandande av motionen.

Motioner 1925:
a) Herr Lindhagens motion. I motionen I: 252 har herr Lindhagen nu yrkat sådan ändring av Kungl. Maj:ts förslag, att möjligheter måtte beredas husägare att bibehålla sitt hem, även om nyttjanderätten till marken förverkats.

Till stöd härför har i motionen anförts: Det vore minst sagt omtvistligt, om det alltid vore rättvist, att ett förverkande av nyttjanderätten skulle medföra lösningsrättens förlust. Ofta, kanske oftast, kunde detta vara en alldeles för sträng påföljd. Ett mänskligare resultat uppnåddes, om husägaren finge behålla hemmet mot att jordägaren ersattes för de förluster, som föranlett avtalets upphörande.

b) Herr Luterkorts motion. I motionen I: 253 har herr Luterkort i denna del anförts: Det syntes icke med skäl kunna göras gällande, att, sedan man godkänt den i lagförslaget upptagna principen om nyttjanderättshavarens rätt att få friköpa mark, jordägarens intresse skulle betinga ett upphävande av denna principiella rätt i de fall, då enligt gällande lag om nyttjanderättsförhållandet förverkande av nyttjanderätten ägt rum. Granskade man bestämmelserna om när ett förverkande av nyttjanderätten kunde äga rum, funne man, att samtliga förverkandeskälerna vore av sådan beskaffenhet, att de för jordägaren hade betydelse, därest den med nyttjanderätt upplåtna jorden framdeles skulle förbli under jordägarens äganderätt. I samma ögonblick, som förutsättningar i övrigt föreläge för nytt-

janderättshavaren att i den ordning ifrågavarande lag stadgade bliva ägare till marken, upphörde ägaren att i berörda hänseenden hava ett väsentligt intresse. I varje fall torde detta intresse vara av underordnad betydelse gentemot nyttjanderättshavarens anspråk att få bliva ägare av den jord, varpå hans hem uppbyggt. Vid tidigare behandling av ensittarlagen hade det ofta framhållits, att förlusten av brukningsrätten måste betraktas såsom en allt för sträng påföljd av att förverkandeskäl enligt nyttjanderättslagen inträtt. Det syntes också ligga i öppen dag, att, därest man i de fall, varom i detta sammanhang torde vara fråga, ville lämna en *effektiv* hjälp, de rent tekniskt-juridiska synpunkterna måste få vika för billighetshänsyn och hänsynen till lagstiftningens grundsyfte. Ur samma synpunkt torde ur förslaget böra utgå bestämmelsen om att lösningsrätt ej ägde rum, där i visst fall jordägaren, innan marken mer än tio år i följd innehafts av annan än ägaren, vidtagit åtgärd för innehavarens skiljande från marken.

I anledning av motionerna vill utskottet framhålla, att sådana fall utan tveivel kunna inträffa, i vilka det kan framstå såsom obilligt, att ett förverkande av nyttjanderätten medför förlust av lösningsrätten. Särskilt då förverkandet har sin grund i att nyttjanderättshavaren eftersatt lägenhetens hävd, synes ett behörigt avvägande av jordägarens och nyttjanderättshavarens skilda intressen näppeligen påkalla, att den senare utestänges från lösningsrätt. Emellertid torde det å andra sidan synas rimligt, att, där såsom förverkandeskäl kan åberopas sådana omständigheter som att nyttjanderättshavaren å lägenheten olovligen försålt brännvin, vin eller öl eller att han å huvudfastigheten bedrivit åverkan eller olovligen jagat eller fiskat, lösningsrätt mot jordägarens bestridande ej bör tillåtas. Att jordägaren må kunna till grund för bestridande av lösningsrätten åberopa dylika förverkandeskäl framstår såsom än mera berättigat, därest det beaktas, att under sådan avsevärd olägenhet, vilken enligt andra stycket av förevarande paragraf kan anföras såsom hinder för lösningsrätt, icke torde vara att hänföra förhållanden av mera personlig art. Utskottet kan sålunda icke tillstyrka, att bestämmelsen om att lösningsrätt ej äger rum, då nyttjanderätten är förverkad, utgår ur lagen. En granskning av de olika omständigheter, som enligt gällande arrendelagar utgöra förverkandeskäl, torde giva vid handen, att någon uppdelning av dessa i nu förevarande avseende näppeligen heller låter sig göra. Att märka är ock, att stadgandet om att lösningsrätt ej äger rum, därest nyttjanderätten är förverkad, icke i praktiken torde för nyttjanderättshavarna vara av den betydelse, som det vid en mera flyktig granskning kan förefalla. Sålunda kunna, såsom redan omnämnts, förhållanden, som allenast äro av ringa betydelse, icke medföra nyttjanderättens förverkande. Vidare är, såsom jämväl förut berörts, jordägarens rätt att åberopa förverkandeskäl enligt 37 § i allmänna arrendelagen och 27 § i norrländska arrendelagen begränsad till tiden. Har sålunda i vissa fall rättelse skett, innan jordägaren uppsagt avtalet, eller i andra fall sex månader förflutit efter det han erhållit kunskap om förhållandet utan att han vidtagit någon åtgärd för att skilja arrendatorn från arrendet, kan jordägaren ej vidare därå

Utskottet.

grunda någon talan om nyttjanderättens förverkande. Slutligen må erinras därom, *att* enligt förslaget fråga huruvida förverkande föreligger icke får prövas vid förrättningen utan skall ankomma å domstol, *att* såsom hinder för lösningsrätt endast må åberopas förverkande, som ägt rum, innan lösningsanspråket anhängiggjorts, samt *att* invändning härom skall framställas vid första sammanträdet under förrättningen för att vinna beaktande. Enligt förslaget synes sålunda vara tillbörligen sörjt för såväl att frågan blir allsidigt och objektivt bedömd som ock att obehöriga invändningar från jordägarnas sida såvitt möjligt förebyggas.

Såsom förut omförmälts, har herr Luterkort jämväl påyrkat, att ur lagen måtte utgå stadgandet, att lösningsrätt ej äger rum, därest i det fall, då något bevisligt avtal om upplåtelse ej föreligger, jordägaren, innan lägenheten mer än tio år i följd innehafvs av annan än ägaren, för innehavarens skiljande från det innehavda området vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd. Detta stadgande utgör emellertid enligt utskottets mening en logisk konsekvens av den i 1 § av lagförslaget uttalade principen, att i nu avsedda fall för lösningsrätt förutsättes, att lägenheten under mer än tio år i följd opåtalt innehafvs av annan än ägaren, och torde sålunda icke utan rubbning av denna princip kunna utgå ur lagen.

På grund av vad sålunda anförts finner utskottet de i omförmälda motiomer I: 252 och 253 angående första stycket av förevarande paragraf framställda yrkandena böra lämnas utan bifall.

Andra stycket.

Enligt 1918 års ensittarlag ägde jordägaren oinskränkt rätt att, där han så önskade, genom att själv inlösa nyttjanderättshavarens byggnader förhindra dennes inlösen av jorden. Denna rätt begränsades i 1920 års lag till sådana fall, i vilka jordägaren å huvudfastigheten eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet såväl den 1 januari 1919 som vid den tid, då lösningsrätt för nyttjanderättshavaren enligt lagen inträdde, ägde boningshus, tomtplats eller trädgård på mindre avstånd än 200 meter från området eller områdets inlösen eljest skulle medföra avsevärd olägenhet för sådan fastighet, som nyss sagts.

Förslagets bestämmelser i föreliggande avseende innehållas dels i andra stycket av nu förevarande paragraf, dels ock i 16 § av lagförslaget. De innebära så till vida avvikelser från gällande rätt, att den omständigheten att det till inlösen ifrågasatta området ligger inom 200 meter från boningshus, tomtplats eller trädgård å huvudfastigheten eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet, icke i och för sig utgör hinder för nyttjanderättshavaren att lösa området. Endast därest det på grund av denna eller annan omständighet kan anses, att områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för fastighet, som nyss sagts, kommer sådan mot jordägarens bestridande icke till stånd. I dylikt fall inträder, därest nyttjanderättshavaren det påfordrar, enligt 16 § förpliktelse för jordägaren att vid nyttjanderättstidens slut inlösa de nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnaderna å området ävensom att gottgöra honom

värdet av förbättring, som 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, dock endast i den mån denna förbättring ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet. Någon uttrycklig bestämmelse om en motsvarande rätt för jordägaren att mot nyttjanderättshavarens bestridande påfordra att få inlösa dennes byggnader är icke, såsom nu är fallet i 1920 års lag, inrymd i förslaget. Detta synes icke heller vara nödigt, då en sådan rätt, därest intet annat är mellan parterna avtalat, är tillförsäkrad jordägaren genom stadgandena i 2 kap. 18 § allmänna nyttjanderättslagen och 19 § av norrländska arrendelagen, vilka lagrumms giltighet förslaget icke torde hava avsett att rubba.

Till stöd för det i nu förevarande hänseende föreslagna stadgandet, vilket härleder sig från jordkommissionens år 1921 avgivna förslag, anförde kommissionen i huvudsak följande: Det kunde icke förnekas, att i många fall någon olägenhet av områdets inlösen icke kunde uppstå för jordägaren, även om området vore beläget inom det i 1920 års lag angivna avståndet från hans boningshus, tomtplats eller trädgård. Kommissionen hade därför ansett sig böra avstå från att i lagtexten angiva exempel på fall, i vilka avsevärd olägenhet genom områdets inlösen skulle anses uppkomma. Givet vore emellertid, att det till inlösen ifrågasatta områdets närbelägenhet till jordägarens boningshus, tomtplats eller trädgård bland andra utgjorde en omständighet, till vilken hänsyn borde tagas vid bedömande av, huruvida områdets friköpande skulle medföra avsevärd olägenhet.

*Jordkommissionen
1921.*

Herr Wohlin uttalade i nu ifrågavarande avseende skiljaktig mening, i det att han för sin del förordade följande lydelse av stadgandet:

»Ej heller må lösningsrätt äga rum, därest å huvudfastigheten den 1 januari 1919 fanns och vid den tid, då lösningsrätt av nyttjanderättshavaren göres gällande, fortfarande finnes boningshus, tomtplats eller trädgård på mindre avstånd än tvåhundra meter från området, eller området eljest har sådant läge i förhållande till huvudfastighetens ägor eller å densamma befintlig anläggning eller arbetsplats, som ej är tillfällig, att intrång eller olägenhet för jordbruk, skogsskötsel eller eljest kan genom områdets frånskiljande tillskyndas huvudfastigheten.»

Till stöd härför anförde herr Wohlin:

»Jag erinrar härvid därom, att jordkommissionen i sitt förslag till reviderad ensittarlag av den 7 mars 1919 med alla röster utom en förordade en närmare precisering av de förhållanden, som enligt kommissionens mening borde grunda lösningsrätt för jordägaren till nyttjanderättshavarens byggnader, och kommissionen följde därvid den formulering, som den s. k. torpkommissionen på sin tid i detta hänseende använde. Ifrågavarande formulering, som nu är av betydelse som garanti mot att lösningsrätt tillerkännes nyttjanderättshavare, när markområdenas frånskiljande skulle bli till olägenhet och skada för huvudfastigheterna, upptogs av Kungl. Maj:t i propositionerna till 1919 och 1920 års riksdagar, men ändrades av andra lagutskottet vid sistnämnda riksdag i en riktning, som gör garantien i fråga avsevärt svagare, och riksdagen följde på

denna punkt utskottet, ehuru väl inom första kammaren en stark minoritet röstade för den av Kungl. Maj:t föreslagna formuleringen. Var den av Kungl. Maj:t då föreslagna formuleringen enligt min uppfattning lämpligare än den av riksdagen godkända, så måste jag givetvis anse det såsom ännu viktigare att nu förorda den förra, eftersom lösningsrätten i flera andra hänseenden föreslås väsentligen utvidgad. I detta sammanhang bör uppmärksamheten även fästas därpå, att den s. k. jordstyeckningskommissionen, vars förslag till lag om delning av jord å landet för närvarande är föremål för granskning inom justitiedepartementet, föreslagit åtgärder med syfte att åvägabringa effektiva garantier mot olämplig delning av jord och att man, därest sagda kommissions förslag uti i huvudsak oförändrad form framdeles upphöjes till lag, torde få anpassa föreskrifterna i föreliggande 3 § så, att de icke komma i strid med den blivande nya skiftesstadgans bestämmelser. Såvitt jag kan döma, närmar sig den formulering, som jag här förordar, mera grundtankarna i sagda förslag till ny skiftesstadga än den av kommissionsmajoriteten här föreslagna.»

Herr Lindhagen hemställde i avgiven reservation, att uttrycket »avsevärd olägenhet» måtte utbytas mot »synnerlig olägenhet». Till stöd härför anförde han i huvudsak följande:

Det gaves åtskilliga sätt, på vilka en social lag i tillämpningen kunde bliva verkningslös. Formuleringen av vad som skulle anses vara tillräcklig olägenhet för jordägaren för att lösningsrätten skulle upphävas erbjöde ett sådant äventyr. Faran låge i förrättningsmännens subjektiva omdöme om vad som vore avsevärt och benägenhet att lyssna till jordägarens invändningar. I synnerhet föreläge en sådan fara, då såsom här den ledande förrättningsmannen skulle vara en självskriven person och icke en för tillfället uppletad kvalificerad bedömare.

Ännu värre ställde det sig, om, på sätt jordkommissionen år 1919 beslöt, även ordet avsevärd borttoges. Lades då därtill, såsom vid nämnda tillfälle jämväl föreslogs, hänvisningar till sådana förhinder, som i allmänhet plägade från jordägares sida resas mot social jordlagstiftning, måste lagens bristande effektivitet vara med visshet att motse. Sålunda ingåve exempelvis uttrycket »intrång eller olägenhet för skogsskötsel» farhågor för att lagen mångenstädes skulle bliva alldeles otillämplig. De flesta lägenheter befunno sig väl inom eller i närheten av någon skog. För den, som sysslat åtskilligt med jordfrågorna, vore det väl bekant, att ifrågasatta utbrytningar av jordlägenheter i allmänhet plägat mötas med de invändningarna, att sådana lägenheter vore oundgängliga för jordägaren, som hade eller kunde få behov av att där bosätta en skogsarbetare, ävensom att dylik avsöndring alltid vore vanskelig även ur den synpunkten, att på lägenheten kunde, när jordägaren ej längre hade någon kontroll över densamma, komma någon familj, som på olovligt eller vårdslöst sätt fore illa med den omgivande skogen. Den av kommissionen år 1919 sålunda i anslutning till torpkommissionens förslag föreslagna förändrade lydelsen av gällande lag lämnade just genom sin specifikation och sättet för formuleringen fritt fält för förrättningsmännen att under jordägarnas påtryckning avvisa en myckenhet ansökningar. Därigenom skulle jordägaren dessutom beredas förmånen att vid upplåtelsens slut tilltvinga sig byggnaderna för en ringa betalning.

Expropriationslagen innehölle ingen bestämmelse om att expropriation ej finge äga rum med hänsyn till olägenhet, som därav kunde förorsakas jordägaren. Det finge ock härvid ej förglömmas, att lagen uppenbarligen avsåge endast sådana fall, då husens uppförande skett med jordägarens uttryckliga eller tysta samtycke eller varit en förutsättning i övrigt för nyttjanderättens

upplåtelse. Vid sådana upplåtelse hade jordägaren givetvis tagit hänsyn till utväljandet av en sådan plats, som ej vållade honom någon olägenhet. Upplåtelse från en jordägares sida, som vållade honom olägenheter, vore högst osannolika.

I det till lagrådet år 1922 remitterade förslaget till lag i förevarande ämne följdes herr Lindhagens hemställan.

*Lagrådet
1922.*

Häremot anmärkte lagrådet, att den skärpning gentemot jordägaren, som låge däri, att uttrycket »avsevärd» olägenhet utbyts mot »synnerlig» olägenhet, måste enligt lagrådets mening anses vara obefogad och innebära ett obilligt eftersättande av jordägarens berättigade intressen. Det hemställdes därför, att förstnämnda uttryck bibehölles.

Två ledamöter av lagrådet framhöllo vidare, att enligt deras mening anledning icke föreläge att beröva jordägaren den förmån, som enligt 1920 års lag funnits böra tillerkännas honom, nämligen att under alla förhållanden kunna avvärja friköpning av område, som låge på mindre avstånd än 200 meter från honom tillhörigt boningshus, tomtplats eller trädgård.

Lagrådets hemställan om bibehållande av bestämmningen »avsevärd» olägenhet har i det nu förevarande förslaget beaktats.

Propositionen.

Vid den granskning, förslaget under innevarande år undergått inom lagrådet, har i nu ifrågavarande avseenden icke framställts någon erinran.

Herr Lindhagen har i motionen I: 252 hemställt *dels* att uttrycket »avsevärd olägenhet» måtte utbytas mot »synnerlig olägenhet» *dels ock* att möjlighet måtte beredas husägaren och hans familj att behålla hemmet, även då lösen av marken icke kunde äga rum på grund av olägenhet för jordägaren.

*Motioner:
a) Herr
Lindhagens
motion.*

Till stöd för det förstnämnda yrkandet har motionären i huvudsak åberopat samma skäl som i sin ovan omförmälda reservation till jordkommissionens förslag.

Beträffande det sistnämnda yrkandet har motionären anfört:

»När en begärd utlösning anses böra vägras på grund av därav uppkommen olägenhet för jordägaren kan det icke vara riktigt att utan vidare ställa husägaren och hans familj rättslös. Såvida husägaren därför begär, att *husen få flyttas till en annan plats* på jordägarens område, som icke kan lända honom till något men, bör detta få ske, och en tomt i stället där få lösas. Vägrar jordägaren detta, bör det åligga honom att giva full lösen för husen. I de åberopade motionerna har ansetts, att flyttningskostnaden borde till hälften betalas av jordägaren.»

Herr Ros m. fl. hava i motionen II: 384 yrkat, att gällande lags bestämmelser b) *Herr Ros' m. fl.s motion.*

Till stöd härför har anförts:

»Frånsett svårigheterna att vid ett eventuellt lösningsanspråk styrka denna s. k. 'avsevärd olägenhet' bör man dock ständigt hålla i tankarna, att, även om vid lösenstillfället icke kan uppvisas sådan olägenhet, den mycket väl kan uppträda efteråt. Det är väl ingen hugnesam utsikt att i omedelbar närhet av sin bostad hava en lägenhet, som kan upplåtas till vad ändamål som helst och komma i händerna på vilka personer som helst — där således lönnkrögeri och andra

oseder kunna få fast fot, och där nattligt stöj och oväsen kanske göra det till en olidlig pina för jordägaren att kvarbo på sin fastighet. Gällande lagbestämmelser i detta fall böra för den skull kvarstå.»

Utskottet.

Det torde få anses obestriddigt, att det till lösning ifrågasatta området närbelägenhet till jordägarens boningshus, tomplats eller trädgård kan vara sådan, att, därest jordägaren det äskar, den skäligen bör medföra hinder för lösningsrätt. Givet torde sålunda vara, att, därest nyttjanderättshavarens boningshus är beläget å jordägarens gårdstomt eller inom hans trädgård, någon inlösen av den upplåtna marken icke mot jordägarens bestridande bör ifrågakomma. Likaledes torde den risk en jordägare löper att å lägenheten kan komma att förefinnas eldfarlig inrättning i förekommande fall kunna böra föranleda till att inlösen av område, som har sådant läge i förhållande till jordägarens hus, att eldfara för dessa därav föranledes, icke mot jordägarens bestridande må äga rum. Utskottet vill härutinnan erinra om att allmänna brandförsäkringsverket för byggnader å landet icke meddelar försäkring utan förhöjning av årspremien å byggnad, som ligger inom 60 meters avstånd från eldfarlig inrättning eller upplag. Liknande villkor torde gälla för övriga brandförsäkringsföretag, ehuru väl det stadgade minimiavståndet givetvis något växlar. Den omständigheten, att jordägaren genom nyttjanderättens övergång till äganderätt förlorar möjlighet att i viss mån själv välja sin närmaste omgivning, synes ock vara en faktor, från vilken man härvidlag icke torde böra helt bortse.

Emellertid torde det å andra sidan icke kunna frånses, att, såsom jordkommissionen framhållit, fall kunna förekomma, då någon olägenhet av områdets inlösen icke torde kunna uppstå för jordägaren, även om det till inlösen ifrågasatta området är beläget i närheten av jordägarens boningshus, tomplats eller trädgård. Detta torde framför allt vara fallet å orter med sammanträngd befolkning. Givet är sålunda exempelvis, att någon olägenhet icke kan tänkas uppstå för jordägaren genom inlösen av en lägenhet, som ligger inom det i 1920 års lag angivna avståndet från jordägarens boningshus, då mellan detta och lägenheten finnas förut av jordägaren försålda tomter.

Vidare torde man ej kunna bortse från att uppställandet av fixa avståndsgränser understundom kan i praktiken komma att verka i hög grad obilligt. Utskottet vill sålunda erinra om, att fall kommit till utskottets kännedom, däri nyttjanderättshavare, som i 49 år bebott en med honom tillhörigt boningshus försedd lägenhet, vid upplåtelsetidens slut måst nedriva sitt hus, enär inlösen av lägenheten enligt gällande lag icke kunnat ifrågakomma, då avståndet till jordägarens gårdsplats utgjorde 193 meter.

En smidigare lösning av detta spörsmål än som gives i gällande lag, innebär otvivelaktigt det i propositionen framlagda förslaget. Att härigenom jordägarens berättigade intressen icke skulle vinna behörigt beaktande, synes utskottet näppeligen vara att befara. Prövningen, huruvida lägenhetens inlösen kan för huvudfastigheten eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet medföra avsevärd olägenhet, tillkommer i första hand lantmätare och två skiftesgodemän, vilka torde få anses besitta särskilda förutsättningar för bedömandet av sådana praktiska ting, varom det här är fråga, och talan mot deras beslut må föras till ägodelningsrätten samt därifrån till högsta domstolen.

Beträffande tolkningen av uttrycket »avsevärd olägenhet» vill utskottet framhålla, att enligt utskottets mening därunder torde inbegripas förutom ovan omnämnda fall, däri på grund av områdets läge i förhållande till jordägarens boningshus, tomtplats eller trädgård inlösen icke bör ifrågakomma, jämväl all annan olägenhet, som finnes vara till verkligt men för huvudfastighetens eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighets lämpliga bruk. Sålunda torde därunder vara bl. a. att hänföra, att det till inlösen ifrågasatta områdets avskiljande medför en sådan söndersplittring av huvudfastighetens ägor, att jordbrukets skötsel därigenom i mera avsevärd mån försvåras, likasom fall kunna förekomma, då, på sätt lagrådet vid dess år 1922 avgivna yttrande över jordkommissionens förslag framhållit, huvudfastigheten genom lägenhetens inlösen skulle berövas från densamma utgående dagsverken eller andra prestationer, vilka äro av så avsevärd betydelse för brukandet av huvudfastigheten, att en lösningsrätt på grund därav mot jordägarens bestridande icke bör ifrågakomma. I övrigt vill utskottet anmärka, att möjligheterna för jordägaren att uppvisa »avsevärd olägenhet» i nu förevarande mening givetvis äro större i de fall, där upplåtelsen omfattar, förutom den bebyggda ägan, en eller flera utskiften.

Den skärpning gentemot jordägaren, som innefattas i herr Lindhagens yrkande, att uttrycket »avsevärd olägenhet» måtte utbytas mot »synnerlig olägenhet», kan utskottet ej tillstyrka. Ej heller kan utskottet biträda herr Lindhagens yrkande, att, därest av anledning, varom nu är fråga, inlösen av området icke kommer till stånd, jordägaren skulle vara skyldig att åt nyttjanderättshavaren upplåta annan mark i stället. Om nyttjanderättshavaren i allt fall nödgas flytta sitt hus, synes nämligen icke mycket vara vunnet för honom genom ett stadgande av den föreslagna innebörden. Någon svårighet att anskaffa annan närbelägen mark för uppförande av huset torde säkerligen i allmänhet ej möta. Och skulle så bliva fallet, läser behovet av tomtmark böra i lagstiftningsväg på annat sätt tillgodoses än genom förevarande lag, vilken synes mindre väl lämpad för en dylik uppgift.

På grund av vad sålunda anförts finner utskottet de i anledning av andra stycket av förevarande paragraf väckta motionerna böra av riksdagen lämnas utan bifall.

3 §.

Enligt 1920 års lag äger lösningsrätt ej rum, därest de nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelse tidens slut tillfalla jordägaren.

Jämlikt Kungl. Maj:ts förslag utgör åter berörda omständighet ej hinder för lösningsrätt. Emellertid är nyttjanderättshavaren, därest avtalet innefattar, att nyttjanderättshavarens byggnader skola tillfalla jordägaren antingen utan lösen eller mot lösen, som understiger deras fulla värde, pliktig att, om han vill utöva lösningsrätten, till jordägaren utgiva förutom lösen för marken skälig gottgörelse för avståendet av den förmån, som enligt avtalet sålunda tillkommer jordägaren. Bestämmelser härom innehållas i förevarande paragraf.

Jordkommissionen
1921.

Jordkommissionen, från vars under år 1921 avgivna förslag detta stadgande är hämtat, anförde till stöd för detsamma:

»Vad först beträffar det fall, att nyttjanderättshavarens byggnader skola vid nyttjanderättens upphörande mot full lösen övertagas av jordägaren, torde ett dylikt stadgande, därest detsamma innebär icke endast en rätt utan även en skyldighet för jordägaren att lösa byggnaderna, i de flesta fall hava tillkommit i nyttjanderättshavarens intresse. För att trygga denne mot den förlust, ett bortförande av hans byggnader vid nyttjanderättens upphörande skulle förorsaka honom, hava kontrahenterna i avtalet infört ett stadgande angående inlösande av nyttjanderättshavarens byggnader. Stadgandet har alltså tillkommit ej för att bereda jordägaren en förmån utan för att trygga nyttjanderättshavaren, och det bör alltså icke möta några betänkligheter, att tillerkänna den senare rätt att friköpa den åt honom upplåtna marken.

Ej heller i den händelse att bestämmelsen i avtalet angående byggnadernas inlösning så avfattats, att densamma måste anses innebära en jordägarens ensidigt tillagd rätt att, därest han det vill, mot full lösen övertaga byggnaderna, böra några betänkligheter möta mot att låta rätt inträda för nyttjanderättshavaren att lösa marken. En dylik avtalsbestämmelse innebär nämligen icke annat än vad jämväl utan upptagande av densamma i kontraktet skulle enligt 2 kap. 18 § nyttjanderättslagen eller beträffande äldre avtal enligt 24 § i lagen om hemanssklyvning m. m. hava gällt. Det synes därför kommissionen, som borde någon avgörande vikt icke fästas därpå, att i avtalet intagits en dylik likväl enligt lag gällande bestämmelse.

Skola nyttjanderättshavarens byggnader tillfalla jordägaren utan lösen eller mot lösen, som är lägre än deras fulla värde, föreligger, såsom ofta påpekats, stor sannolikhet för att byggnaderna, då det lider mot slutet av upplåtelseperioden, endast nödortfittigt underhållas av nyttjanderättshavaren, så att de, då nyttjanderätten till marken upphör, befinna sig i ett mer eller mindre förfallet skick. Den fördel, ett övertagande av dylika byggnader kan bereda jordägaren, är givetvis ganska ringa. Under de första förberedelserna till friköpningslagstiftningen betonades kraftigt, huru ringa förutseende statsmakterna visat i behandlingen av egnahemsfrågan, i det att man beviljade anslag och företog många nyttiga åtgärder för grundande av nya egna hem, men med likgiltighet åsåg, huruledes äldre bestående sådana, till följd av deras innehavares otrygghet i besittningen av marken, gingo till spillo. Friköpningslagstiftningen skulle råda bot härutinnan, men man ansåg sig böra respektera avtalsenliga bestämmelser, ehuru de voro ägnade att medföra samma resultat för ett icke så litet antal egna hem. Kommissionen förmenar, att steget nu bör tagas fullt ut och friköpningsrätt tillerkännas även den nyttjanderättshavare, som i sitt kontrakt har förbehåll därom, att hans byggnader skola vid kontraktstidens slut tillfalla jordägaren utan lösen eller mot lösen, som är lägre än byggnadernas fulla värde. Genom ett dylikt stadgande komma förvisso icke så få egna hem att räddas undan förintelse. Och ett stadgande härutinnan synes desto hellre böra införas, som det kan ske utan att jordägarens ekonomiska intresse trädes för när, därest det nämligen samtidigt stadgas, att han är berättigad till skäligen gottgörelse för avståndet av den förmån, som är honom tillförsäkrad i kontraktet.»

Mot detta stadgande hava icke inom lagrådet framställts några erinringar varken vid granskningen under år 1922 eller vid den förnyade granskningen under innevarande år.

Herr Ros'
m. fl:s mo-
tion.

I motionen II: 384 hava herr Ros m. fl. hemställt, att gällande lagbestämmelse i nu förevarande avseende måtte kvarstå.

Såsom stöd härför har anförts: Uppenbart vore att särskilda förhållanden föranlett, att sådana bestämmelser som de, varom nu vore fråga, influiti i nyttjanderättskontraktet. Antingen hade det nog varit så, att fastighetsägaren av någon anledning velat hava området bebyggt och efter att hava lämnat det t. ex. till en trotjänare, som han biträtt med bebyggandet, ville efter dennes död hava området åter, eller ock hade virket till byggnaderna fritt eller för en ringa penning fått tagas på fastighetens skog, eller ock förekomme något annat förhållande, t. ex. arrendefrihet, odlingshjälp eller dylikt. Att då genom en lagbestämmelse stryka ett streck över parternas avtal kunde icke vara riktigt och i överensstämmelse med svensk rättsuppfattning.

Den lagstiftning, varom här är fråga, innefattar rubbning av eljest gällande principer om avtals förbindande kraft, i det att den åt redan ingångna avtal giver andra rättsverkningar än därmed avsetts. Det är den socialpolitiskt och nationalekonomiskt så betydelsefulla angelägenheten av att egna hem beredas så många som möjligt av landets invånare, som föranlett lagstiftaren att här ingripa reglerande för att trygga de hem, som skapats å annans jord. Men har det ansetts befogat att låta ingångna avtal om upplåtelse av jorden vika för att mot ersättning till jordägarna bereda dessa lägenhetsinnehavare nödig trygghet, synas näppeligen avgörande betänkligheter böra möta mot att i samma syfte rubba även giltigheten av avtal angående dispositionen av därå befintliga hus, vilka dock tillhöra lägenhetsinnehavarna, mot det att jordägarna erhålla skälig gottgörelse för den förmån, som de därigenom kunna gå förlustiga. Det må ock beaktas, att det här merendels torde vara fråga om avtal, ingångna för lång tid sedan och under helt andra förhållanden än de nutida. Att låta helgden av dylika avtal stå hindrande i vägen för en ur förut berörda synpunkter såsom sund ansedd utveckling synes utskottet icke vara att tillråda. Med hänsyn härtill och under åberopande av de skäl, som av jordkommissionen till stöd för stadgandet anförts, finner utskottet den ifrågasvarande motionen i nu förevarande del icke böra bifallas.

Utskottet.

5 §.

Enligt förslaget tillkommer det liksom enligt 1920 års lag nyttjanderätts-havaren själv att taga initiativet till lägenhetens inlösning.

I motionen I: 252 har herr Lindhagen yrkat, att vid sidan av det enskilda initiativet även måtte medgivas initiativ för det allmänna, representerat av kronan ävensom vederbörande kommun och municipalsamhälle, att såsom målsman utföra och bevaka särskilt medellösa husägares talan samt förskottera utgifterna.

Herr Lindhagens motion.

Till stöd härför har herr Lindhagen anført:

»Den ifrågasvarande lagstiftningen tillgodoser företrädesvis endast dem, som hava ekonomiska resurser och företagsamhet. Enligt lagen åligger det nämligen nyttjanderätts-havaren att själv taga hand om frågan, anskaffa och betala det biträde han behöver, bevaka sin talan vid olika förekommande tillfällen, bekosta

förrättning och allt vad därtill hör samt tämligen snart efteråt utan åtnjutande av några amorteringstider och ofta kanske även av in-teckningsmöjlighet uti en ännu ej lagfaren tomt nedsätta hela den bestämda löseskillingen. En sådan 'rätt' för medellösa och bortkomna parter är ingen levande rätt. Hur skall en vanlig liten medborgare utan juridiska kunskaper och ekonomiska resurser någonsin bli hjälpt på detta sätt. Att bemästra alla dessa former, att inlåta sig på risken av ett ovisst avgörande, att avvakta beslut av myndigheter, som icke hava hjärtelag, tillräckligt intresse eller erforderlig tid att ömma för vad just i detta fall gäller för en viss person, alla dylika hänvisningar äro endast ett skådespel i lagtexterna och ingen utövning av rättvisa.

Vid sidan av det enskilda initiativet bör således finnas *även en rätt till initiativ för det allmänna* att i förekommande fall utföra och bevaka den medellösa husägarens talan samt för honom i mån av behov förskottera utgifterna. Rätt till ett sådant målsmanskaps utförande bör i ensittarlagen, liksom skett för motsvarande fall i expropriationslagen, tilläggas kronan samt vederbörande kommun och municipalsamhälle.»

Utskottet.

För budgetåret 1925—1926 har anvisats ett extra förslagsanslag av 15,000 kronor till bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader, förenade med inlösen av under nyttjanderätt upplåtet område. De kostnader, för vilka ersättning av allmänna medel sålunda kan utgå, ävensom närmare villkor härför angivas i kungörelsen den 26 mars 1920 (nr 133), i vilken kungörelse viss ändring skett genom kungörelsen den 8 juni 1923 (nr 240). Dessa kostnader äro utgifter för lantmåteriförrättning, för fastställande av inlöst områdes avskiljande och för löseskillingens fördelning. Förutsättning för erhållande av ifrågavarande bidrag är, att nyttjanderättshavaren icke äger tillgång till gäldande av kostnaderna eller efter deras utgivande skulle sakna medel, som skäpligen må anses erforderliga för hans eget och hans familjs uppehälle. Vidare bestrides av allmänna medel kostnaden för visst biträde åt nyttjanderättshavaren i ärenden angående lösningsrätt. För varje län skall nämligen av länsstyrelsen förordnas lämplig person, vilken skall hava till åliggande att på anmodan lämna nyttjanderättshavare biträde i sådana ärenden. Till erhållande av dylikt förordnande bör företrädesvis ifrågakomma person, som avlagt för utövande av domarämbetet föreskrivna kunskapsprov samt yrkesmässigt utövar advokatverksamhet i den stad, där länsstyrelsen har sitt säte, eller ock tjänsteman inom länsstyrelsen. Rätt att kostnadsfritt erhålla biträde av sålunda förordnad person kan — efter ansökning — av länsstyrelsen meddelas nyttjanderättshavare, som prövas vara i behov därav. Sådant biträde bör innefatta meddelande av råd och upplysningar, uppsättande av skrifter med mera dylikt, men har hittills ej avsett inställelse vid lantmåteriförrättning eller inför skiljemän. Enligt beslut vid innevarande års riksdag må emellertid för framtiden biträde även lämnas vid ovan nämnd förrättning ävensom inför skiljemän. Att lämna sådant biträde, som sist nämnts, må förordnas även den, som ej avlagt juridisk examen.

Vidare vill utskottet erinra, att enligt gällande grunder för erhållande av egnahemslån möjlighet finnes för nyttjanderättshavare att på denna väg anskaffa den merendels till beloppet ej avsevärda löseskilling, som för markens inlösning erfordras.

Då ytterligare åtgärder från det allmännas sida näppeligen torde vara av behovet påkallade, finner utskottet ej anledning tillstyrka vidtagande av sådana med anledning av motionen I: 252 i dess nu förevarande del.

Förslaget har bibehållit gällande lags bestämmelser, att ansökan om förrättning skall vara åtföljd av gravationsbevis rörande fastigheten.

I de yttranden, som av departementschefen inforrats angående i vad mån 1920 års lag i tillämpningen givit anledning till erinran, har från några håll framhållits, att nu ifrågavarande bestämmelse, då fråga varit om inlösen av lägenhet å allmänning, visat sig vara i hög grad ekonomiskt betungande för nyttjanderättshavaren och till och med understundom avhållit denne från inlösen. I anledning härav vill utskottet erinra, att kostnadsbidrag av ovan omförmälda förslagsanslag för mindre bemedlade står att erhålla jämväl för lösen av gravationsbevis.

I redaktionellt avseende har utskottet ansett en ändring i sista punkten av andra stycket i förevarande paragraf vara önskelig, på sätt utskottets nedanintagna hemställan närmare utvisar.

6 §.

Prövningen av nyttjanderättshavarens lösningsrätt och bestämmandet av löse-skillingen m. m. tillkommer enligt förslaget liksom enligt gällande lag lantmätare samt två skiftesgodemän.

Jordkommissionen upptog i sitt år 1921 avgivna förslag enahanda bestämmelse i nu förevarande hänseende.

I sammanhang med avgivandet under 1922 av förslag till lag om statliga åtgärder för bildande av nya jordbruk inlät sig emellertid tre ledamöter av kommissionen (herrar Lindhagen, Johansson i Uppmälby och Pettersson i Hällbacken) på en kritik av ensittarlagens bestämmelser angående förfarandet vid avlösningen. De framhöllo sålunda i detta hänseende bland annat följande:

Samtliga frågors avgörande vid en enda förrättning, som ägde rum på platsen och genom lantmätares närvaro även kunde givas kraft av lantmåteriförrättning, vore en mycket stor fördel i ensittarlagen. En svag punkt vore däremot förrättningsmännens kompetens. I ett socialt avgörande låge det mer än eljest vikt uppå att träffa de rätta personerna. Ensittarlagen byggde dock ej på ett urval av personer, utan låge tvärtom avgörandet hos självskrivna personligheter. Det vore lantmätaren i distriktet, som bleve ordförande, och han tillkallade enligt skiftesstadgans föreskrifter de två närmast boende skiftesgodemännen. Det bleve således slumpen, som komme att regera vid avgörandet. Vad då först anginge lantmätarnas skicklighet för ett dylikt uppdrag, så hade den icke beprövats. Många lantmätare innehade säkerligen erforderliga egenskaper. Men många klagomål brukade höras över den brist på socialt intresse, som från lantmätare ofta ådagalades vid lantmåteriförrättningar, och deras undfallenhet för den mäktige jordägaren. Även mot de båda skiftesgodemännens kompetens att deltaga i avgörandet av de frågor, som genom ensittarlagen hänskjutits till förrätt-

Jordkommissionen.

ningsmännen, kunde mycket befogade tvivelsmål resas. Dessa representerade i regel jordägareklassen i trakten och hörde ofta till kategorien godsägare. Man kunde icke begära, att dessa förrättningsmän skulle vara fallna för att hålla prisen inom måttliga gränser. Tvärtom låge det instinktivt i deras intresse, att jordprisen i orten hölles uppe så höga som möjligt och icke minst prisen på avsöndringar från de stora egendomarna. Enligt vad det blivit upplyst hade sålunda nyligen vid ensittarlagens tillämpning i närheten av Stockholm särskilt genom skiftesmännens tillskyndan prisen på tomter, som skulle avsöndras, höjts till belopp, som av vederhäftiga personer ansåges vara alldeles orimliga. För övrigt komme det att för alla förrättningsmän, men i all synnerhet för dem, som hade intresse av höga jordpris i trakten, innebära stor svårighet att enligt lagens föreskrift hörtse fullständigt från de förbättringar å tomt, som skett genom nyttjanderättshavaren. Därtill fordrades en stark karaktär, vilken vid värderingstillfällen säkerligen mera sällan finge tillfälle att göra sig gällande.

Av sålunda anförda skäl hemställde nämnda ledamöter av kommissionen, att ensittarlagen måtte i organisatoriskt hänseende likställas med det av dem förordade förslaget till lag om statsåtgärder för bildande av nya jordbruk (Förslag I i del IV av jordkommissionens betänkande).

Enligt detta förslag skulle inom varje län finnas en jordkommission. Expropriationsförfarandet skulle handhavas av en *avlösningsnämnd*. För bildandet av sådan nämnd skulle inom varje län för en tid av tre år utses två eller högst fyra lantmätare inom länet att på anmodan vara ordförande i dylik nämnd. Dessutom skulle kommunalfullmäktige eller kommunalstämma utse tre högst fem personer att vara ledamöter i sådan nämnd. När förrättning erfordrades, skulle jordkommissionen i länet tillkalla den lantmätare, som bodde närmast förrättningsstället, varefter denne skulle tillkalla de två närmast boende kommunala ledamöterna.

Övriga ledamöter av kommissionen (herrar Ehrenborg, Jansson i Edsbäcken, Olsson i Kullenbergstorp och Wohlin) hava ej inlåtit sig på denna fråga. Herrar Ehrenborg och Jansson hava emellertid i sammanhang med frågan om avlösning av arrendebbruk framhållit, att det icke vore lämpligt, att lantmätaren vid förrättningen biträdades av skiftesgodemän, då dessa allt för mycket representerade ortsintresset, utan i stället föreslagit, att godemännen borde utses, en av vardera parten, bland dem, som vore valbara till ledamöter i expropriationsnämnder inom länet.

Herr Lindhagens motion.

I motionen I: 252 har herr Lindhagen hemställt om sådan ändring av förslaget, att förrättningsmännen måtte utses så, att de icke, såsom nu gäller och fortfarande föreslagits, ensidigt representerade jordägareintresset och således vore benägna att uppdriva lösenbeloppet.

Till stöd härför har anförts:

»Lika viktigt som en social jordlags tillkomst är, att *tillämpningen lägges i de rätta händerna*. Därtill fordras intresse, medkänsla, oväld och erfarenhet. Denna sida av lagstiftningen försummas merendels, man kan gärna säga totalt.

I fråga om ensittarlagen är det så ställt, att förrättningsmännen i stort sett ensidigt representera jordägareintresset. I varje fall ha de ej utsetts på grund

av någon kompetens att tillvarataga lagens sociala innehåll. Lantmätaren är självskriven, han tillhör den övre världen, och många klagomål brukar höras över den brist på socialt intresse, som från lantmätare också ådagaläggas vid lantmäteriförrättningar, och över deras undfallenhet för den mäktige jordägaren. Skiftesgodemännen äro också självskrivna, de utses förnämligast av jordägare och äro väl själva nästan alltid jordägare. De representera således krasst jordägareintresset, vilket sålunda av lagen blivit satt att tillvarataga de rotlösa husägarnas intressen. För åtskillig tid sedan fäste vid ett samtal de högsta vederbörande inom lantmäteristyrelsen min uppmärksamhet på detta självklara missförhållande. De anförde såsom exempel några fall från närheten av Stockholm, där särskilt genom skiftesgodemännens tillskyndan prisen på tomter, som skulle lösas, bestämts till belopp, som av vederhäftiga personer ansetts vara alldeles orimliga. Från Skåne och andra orter hava ingått liknande upplysningar. Skiftesgodemännen äro helt enkelt intresserade i höga jordpris på orten. (Se jordkommissionen del IV sid. 122 o. f.)

Den som menar allvar med en lagstiftning kan icke stillatigande finna sig i ett sådant sätt att lagstifta, när dess oeffterrättlighet uppenbarats. I jordkommissionens betänkande har framhållits på mer än ett ställe önskvärdheten av ett enhetligt förfarande i organisationen av lösen enligt ensittarlagen samt frilösning av arrendjord och expropriation för bildandet av nya jordbruk. För de båda sistnämnda fallen har i förslagen ett försök gjorts att skapa en nämnd, som kan vara mer självständig och frigjord från det stora jordägareintresset. Med hänvisning till detta förslag bör redan nu i ensittarlagen införas en ordning för förrättningsmännens utseende, som sålunda föreslagits eller eljest kan anses tillfredsställa rimliga fordringar.»

I anledning av motionen vill utskottet erinra, att enligt ensittarlagen förrättningsmännen hava en dubbel uppgift. Sålunda tillkommer dem icke blott att pröva, huruvida lösningsrätt föreligger, och bestämma löseskillingen samt andra ersättningar, som i samband med inlösningen kunna ifrågakomma, utan även att verkställa den rent lantmäteritekniska förrättning, vilken, där området ej undantagsvis redan utgör en självständig fastighet, är nödig för dess avskiljande från stamfastigheten. I sistnämnda hänseende åligger det dem såväl att kartlägga och beskriva området som enligt förslaget jämväl att förordna om den jämkning av områdets gränser, som kan erfordras för att fastställelse å områdets avskiljande skall kunna meddelas. Att dessa uppgifter kunnat förenas på sätt som skett, innebär givetvis en avsevärd fördel för den lösande, då därigenom inlösningen påskyndas och kostnaderna för densamma nedbringas.

Enligt 19 § i gällande skiftesstadga väljas skiftesgodemännen å allmän kommunalstämma för en tid av sex år; och äger därvid en var, som inom kommunen innehar hemman under ägande- eller nyttjanderätt, lika röst. Då sålunda även arrendatorsklassen är röstberättigad vid valet, torde vad i motionen anförts om att skiftesgodemännen ensidigt skulle representera traktens jordägare, icke äga obetingad giltighet. Såvitt för utskottet är bekant, torde till skiftesgodemän i allmänhet utses i jordbruksförhållanden insiktsfulla och beprövade män, vilka merendels torde besitta goda förutsättningar att på ett objektivt sätt ej blott bedöma, i vad mån en inlösning utan skada eller avsevärd olägenhet för huvudfastigheten kan äga rum utan ock verkställa de med inlösningen förenade värderingarna. Att enstaka missförhållanden av den art, som i motionen om-

Utskottet.

förmåls, kunna förekomma, torde ligga i sakens natur och torde sådana näppe-
ligen ens med den mest väl avvägda lagstiftning kunna förebyggas. Att dylika
missförhållanden äro mera allmänt förekommande, saknar utskottet dock an-
ledning att antaga. Att under sådana förhållanden nu frångå gällande lag,
vilken, såsom utskottet förut framhållit, besitter givna förtjänster, synes ut-
skottet icke vara att tillråda. På grund av vad sålunda anförts finner utskot-
tet motionen I: 252 i nu ifrågavarande del icke böra vinna riksdagens bifall.

10 §.

Utskottet. Då på grund av förhållande, som i 2 § andra stycket sägs, inlösen icke kom-
mer till stånd, inträder, såsom förut nämnts, enligt 16 § plikt för jordägaren att
vid nyttjanderättens upphörande lösa nyttjanderättshavarens byggnader även-
som gottgöra honom värdet av jordförbättring, som i 1 § sista stycket omförmä-
les, i den mån denna ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen av-
sedda ändamålet. Vill nyttjanderättshavaren påkalla tillämpning härav, åliger
det emellertid honom att bevisligen tillställa jordägaren underrättelse inom
trettio dagar från den dag, då skyldighet för honom att avträda marken in-
trätt. En erinran härom synes utskottet lämpligen böra vid förrättningen göras
i sammanhang med meddelandet av besvärshänvisningen. Av denna anledning
har utskottet föreslagit en omformulering av första punkten av förevarande pa-
ragraf.

12 §.

Första stycket av förevarande paragraf innehåller den avvikelser från gäl-
lande lag, att Konungens befallningshavande tillerkänts befogenhet att
på ansökan av nyttjanderättshavaren, när skäl därtill äro, medgiva anstånd
under högst nittio dagar med nedsättningen av löseskillingen.

Förslaget överensstämmer härutinnan med jordkommissionens under år 1921
avgivna förslag. Såsom motiv för denna avvikelse från 1920 års lag hade kom-
missionen åberopat billighetskäl.

Lagrådet
1922.

Vid granskningen under 1922 av förslaget anmärkte lagrådet, att en dylik
bestämmelse icke vore här mera än i fråga om andra i lag reglerade fatalietider
påkallad eller lämplig. Att märka vore ock, att, då nyttjanderättshavare en-
ligt förslaget ägde själv välja tiden för anhängiggörande av sitt lösningsanspråk,
han ju vore i tillfälle att dessförinnan göra sig noga reda för sina möjligheter
att anskaffa nödiga medel för anspråkets realiserande; och då han icke ägde
skyldighet nedsätta löseskillingen, förrän nittio dagar efter det beslut om honom
tillerkänd lösningsrätt vunnit laga kraft, syntes hans intressen i nu berörda hän-
seende vara tillräckligt beaktade. Tydligt vore även, att prövningen, huruvida
skäl till uppskov föreläge, icke gärna kunde bliva annat än tämligen godtyck-
lig. Det hemställdes därför, att den ifrågavarande bestämmelsen måtte utgå
ur förslaget.

Då förslaget under innevarande år för förnyad granskning remitterades till lagrådet, anförde departementschefen, att han med hänsyn till de svårigheter, det ej sällan torde möta för nyttjanderättshavaren att anskaffa löseskillingen, ansåge, att det föreslagna stadgandet, vilket icke kunde lända jordägaren till men, vore behöfligt, och att han därför i förslaget bibehållit detsamma.

Departementschefen.

I anledning härav anmärkte lagrådet vid den förnyade granskningen följande:

*Lagrådet
1925.*

»Tillräcklig anledning att lämna likvidmyndigheten befogenhet att medgiva anstånd med nedsättning av löseskillingen utöver de lagstadgade nitio dagarna från det beslutet om lösningsrätt vunnit laga kraft synes icke förefinnas. Förhölle det sig i överensstämmelse med departementschefens uppfattning så, att det för jordägaren — och väl även för in-teckningshavare — vore utan intresse att kunna beräkna den tid, då betalning sist bör vara att emotse, skulle likvidmyndigheten visserligen sakna anledning att i något fall avslå begärt anstånd. Men nämnda antagande torde icke motsvara verkligheten. Härtill kommer, att den lösningsberättigade numera inom vida gränser själv kan välja tidpunkten för lösningsanspråkets väckande och ännu efter dess avgörande har rymlig tid sig tillmätt att anskaffa de nödiga medlen. Jordägaren å sin sida svävar ända till dess nedsättning skett i ovisshet, om nyttjanderättshavaren kommer att begagna den honom tillerkända lösningsrätten eller ej och om jordägaren alltså har att för sin del räkna med fortfarande äganderätt till marken eller med att dess värde blir vänt i kontanta medel. Det hemställes därför, att andra punkten i första stycket måtte utgå ur förslaget.»

Häremot framhöll departementschefen i statsrådet den 6 mars 1925:

»Jag har icke ansett mig böra biträda denna hemställan. Det torde nämligen icke kunna frånses, att fall kunna inträffa, i vilka det för nyttjanderättshavaren icke är möjligt att inom den i första punkten angivna fristen anskaffa löseskillingen och i vilka fall någon inlösen sålunda ej skulle komma till stånd, därest möjlighet att vinna anstånd med nedsättningen ej förefunnes. Särskilt i sådana fall, där nyttjanderätten upphör omedelbart vid nyttjanderättshavarens död, innan denne varit i tillfälle att begagna sig av honom tillkommande lösningsrätt, samt hans efterlevande sålunda ställas inför nödvändigheten att inom en relativt kort tid söka förrättning vid äventyr att de eljest gå förlustiga lösningsrätten, kan det vara av stor betydelse, att en möjlighet till förlängning av den vanliga fristen för löseskillingens nedsättning inrymmes i lagen. Någon egentlig olägenhet för jordägaren synes detta näppeligen kunna medföra. Han äger i regel uppbära ersättning av nyttjanderättshavaren för jordens brukande ända till dess områdets inlösen är fullbordad, vilket inträffar först sedan löseskillingen nedsatts och fastställelse å områdets avskiljande meddelats eller prövats icke vara erforderlig. I flertalet fall torde väl dessutom, därest förevarande förslag blir upphöjt till lag, lösningsanspråket komma att anhängiggöras redan under löpande arrendeperiod, vadan en eventuell förlängning av fristen för löseskillingens nedsättning merendels icke torde kunna utöva någon inverkan å jordägarens rätt att förfoga över jorden. Härtill kommer, att länsstyrelsen, såsom av lagtexten framgår, icke torde böra medgiva något anstånd med nedsättningen av löseskillingen utom i sådana fall, i vilka särskilda skäl tala därför.»

Ehuru vad inom lagrådet vid granskningen av förevarande paragraf anmärkts icke torde sakna visst fog, synes utskottet likväl billigheten kräva att, såsom föreslagits, en nyttjanderättshavare skall kunna medgivas anstånd med

Utskottet.

nedsättandet av löseskillingen, när särskilda skäl tala därför. Att stadgandet i praktiken skall komma att medföra några nämnvärda olägenheter för vederbörande jordägare, synes näppeligen vara anledning att antaga.

16 §.

Lagrådet
1922.

Mot förevarande paragraf, som hade enahanda lydelse i jordkommissionens förslag, anmärkte lagrådet vid granskningen år 1922 följande:

»Stadgandet i 3 § andra stycket av den nuvarande lagen innebär, att jordägaren, därest han under åberopande av där angivna omständigheter bestrider nyttjanderättshavarens lösningsanspråk, är skyldig att i stället tillösa sig nyttjanderättshavarens byggnader. Denna skyldighet för jordägaren har i det remitterade förslaget bibehållits. Då emellertid enligt förslaget nyttjanderättshavaren tillerkänts rätt att tillösa sig åt honom upplåten mark redan innan nyttjanderättsavtalet gått till ända, men jordägarens inlösnings av byggnaderna tydligen icke bör äga rum förrän vid upplåtelse tidens slut, hava den nu gällande lagens föreskrifter i ämnet icke kunnat oförändrade bibehållas.

Förslaget motsvarande bestämmelser innehållas i förevarande paragraf. Dessa bestämmelser synas emellertid försätta jordägaren i en svårare ställning än som är nödvändigt. Enligt desamma skulle jordägaren tvingas att, därest han av ovan angiven grund ville motsätta sig nyttjanderättshavarens lösningsanspråk, inlösa de denne tillhöriga byggnaderna ävensom åstadkomma jordförbättringar vid en framtida, måhända långt avlägsen tidpunkt utan att vid tiden för invändningens framställande vara i tillfälle att bedöma omfattningen av de förpliktelser, han därigenom åtog sig. Byggnaderna och marken kunna vid tiden för nyttjanderättsavtalets upphörande hava genom nyttjanderättshavarens åtgörande undergått betydande förändringar, och jordägarens möjligheter att inlösa byggnaderna och jordförbättringarna kunna då vara helt andra än de, som förelågo vid den tid, då frågan om nyttjanderättshavarens rätt att lösa marken var föremål för prövning. Billigheten kräver därför enligt lagrådets mening, att stadgandet om jordägarens lösningsplikt till byggnaderna undergår viss modifikation. En utväg är att ålägga jordägaren lösningsplikt till byggnaderna endast ifall nyttjanderättshavarens talan anställts vid upplåtelse tidens slut. Därest nyttjanderättshavarens anspråk skulle göras gällande tidigare men avvisas på grund av jordägarens invändning, skulle ju nyttjanderättshavaren äga möjlighet att vid upplåtelse tidens slut ånyo begära att få lösa området och därigenom, i händelse jordägaren åter gjorde invändning, tvinga honom att lösa byggnaderna. En annan utväg är att medgiva jordägaren att möta nyttjanderättshavarens enligt förevarande paragraf i förslaget framställda yrkande om lösen för byggnaderna med erbjudande till nyttjanderättshavaren att friköpa marken. För avgivande av dylikt erbjudande skulle givetvis viss tid fastställas; och likaledes skulle viss tid stadgas, inom vilken nyttjanderättshavaren, därest han ville begagna sig av erbjudandet, hade att göra ansökan om lantmåteriförrättning enligt 6 § (nu 5 §) vid påföljd att jordägarens ifrågavarande lösningsplikt eljest förfölle.»

I anledning av detta uttalande gjordes i det under 1925 till lagrådet remitterade förslaget följande tillägg till första stycket av paragrafen:

»Därest nyttjanderättshavaren, efter det hans lösningsanspråk blivit ogillat, utan jordägarens samtycke nedlagt mera avsevärd kostnad å det upplåtna området eller byggnaderna därå, må dock den härigenom uppkomna värdeökningen icke tagas i beräkning vid löseskillingens eller ersättningens bestämmande.»

Lagrådet
1925

Häremot anmärktes av lagrådet följande:

»Det torde bliva en alltför svår uppgift för skiljemän eller domstol att på tillfredsställande sätt draga gränsen emellan smärre kostnader, som skola ersättas till fulla värdet, och mera avsevärda kostnader, vilkas resultat tillfalla jordägaren utan någon som helst ersättning. Men betänkligare synes det vara, att stadgandet, såvitt angår byggnad och jordförbättring, som tillkommit under den måhända avsevärda tidsperioden mellan lösningsanspråkets ogillande och nyttjanderättens upphörande, försätter en jordbruks- eller lägenhetsarrendator i väsentligt sämre ställning än som, i fall stadgandet ej funnits, skulle tillkommit honom i kraft av allmänna nyttjanderättslagens bestämmelser. Enligt 2 kap. 18 och 43 §§ nämnda lag äger nämligen arrendator rätt att, där jordägaren ej vill lösa vad han påkostat det arrenderade området i byggnad och annat, bortföra det påkostade, blott jord eller byggnad återställes i sitt förra skick och jordägaren får ersättning för material, som hämtats från fastigheten. Förevarande stadgande innebär däremot, att jordägarens skyldighet att lösa de vid lösningsanspråkets ogillande befintliga byggnaderna och förbättringarna är förknippad med en rätt att utan lösen övertaga vad senare påkostats, om detta värderas till mera avsevärt belopp. Att åter, med bibehållande i övrigt av de i stycket antagna grundsatserna, söka råda bot på den sist anmärkta bristen torde leda till uppställandet av alltför invecklade bestämmelser, vilka dessutom, även bortsett från denna sin karaktär, bleve vanskliga att tillämpa.

En ur alla synpunkter fullt tillfredsställande lösning av den föreliggande uppgiften torde svårligen stå att vinna. Men ett bestämt företräde framför den i förslaget valda utvägen synes dock böra tillerkännas den först omnämnda av de båda, som förslagsvis angåvos i lagrådets år 1922 avgivna yttrande. Lagrådet hemställer därför, att andra punkten i första stycket måtte utgå ur förslaget samt första punkten så omredigeras, att lösningsskyldighet, som grundas å där givna stadgande, inträder endast för det fall, att nyttjanderättshavarens lösningsanspråk framställts inom viss kort tid, exempelvis ett-hundraåttio dagar, före den tidpunkt, då, fränsett stadgandet i 5 § sista stycket, nyttjanderätten skall upphöra.»

I anledning av denna anmärkning anförde departementschefen i statsrådet den 6 mars 1925:

Departementschefen.

»Andra punkten i första stycket av 16 § har jag på grund av vad lagrådet anmärkt mot densamma ansett böra utgå ur förslaget. En ur alla synpunkter fullt tillfredsställande lösning av det spörsmål, som härvid framställer sig, torde näppeligen stå att vinna. De av lagrådet framställda förslagen synas mig icke behörigen tillgodose nyttjanderättshavarens berättigade intresse, att, därest jordägaren under åberopande av, att det upplåtna områdets inlösen skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten, bestrider nyttjanderättshavarens lösningsanspråk och inlösen i följd därav ej kommer till stånd, nyttjanderättshavaren skall kunna påräkna, att vid upplåtelse tidens slut de nyttjanderättshavarens tillhöriga byggnaderna och av honom vidtagna markförbättringarna bliva av jordägaren inlösta. Den ovisshet, som ett lagfästade av dessa förslag skulle medföra för nyttjanderättshavaren, synes mig föga överensstämma med de principer, som ligga till grund för det nu ifrågavarande lagförslaget. Man har nämligen därigenom velat skapa möjlighet för nyttjanderättshavaren att på ett tidigare skede än vid upplåtelse tidens slut få sin hemfråga ordnad, men genom båda de utvägar, som av lagrådet anvisats, skulle detta i nu avsedda fall omintetgöras och nyttjanderättshavaren alltjämt förbliva i ovisshet, huru det slutligen skall bliva. Vid övervägande av de intressen, som här stå emot varandra, har jag därför funnit det riktigaste vara att återgå till jord-

kommissionens förslag och sålunda föreslagit, att, därest jordägaren under åbe-ropande av sådant förhållande, som nyss nämnts, bestrider nyttjanderättshavarens anspråk att lösa marken samt lösningsrätt på grund därav ej kommer att äga rum, jordägaren skall under alla omständigheter vara pliktig att vid nyttjanderättens upphörande övertaga nyttjanderättshavarens byggnader och för dem, därest av nyttjanderättsavtalet annat icke framgår, utgiva full lösen ävensom ersätta nyttjanderättshavaren värdet av de markförbättringar, som han åstadkommit, i den mån dessa ej uppenbarligen äro främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet. Detta har jag så mycket hellre kunnat göra, som en dylik lösningsskyldighet i fråga om markförbättringar redan finnes stadgad vid arrenden, som falla under den s. k. norrländska arrendelagen. Någon orättvisa synes ett sådant stadgande näppeligen innebära gentemot jordägaren. Honom ålägges icke någon utgift, som icke motsvaras av ökat värde å hans egendom. Ytterst ringa anledning synes dessutom vara att antaga, att en nyttjanderättshavare skulle, efter det hans lösningsanspråk ogillats, nedlägga några mera avsevärda kostnader å området eller byggnaderna därå, vilka jordägaren icke kunnat förutse vid bestridandet av lösningsanspråket. Skulle så likväl i något enstaka fall ske, torde den obillighet, stadgandet på sätt lagrådet år 1922 anmärkt, i sådant fall till äventyrs kan innebära gentemot jordägaren, likväl betyda föga mot den olägenhet, som skulle uppkomma för nyttjanderättshavarna genom ett lagfästande av ettdera av de förslag, som framställts för att avhjälpa omförmälda obillighet.»

Utskottet.

I likhet med såväl lagrådet som departementschefen har utskottet vid övervägande av det under denna paragraf omhandlade spörsmålet funnit, att det näppeligen torde stå att vinna en sådan lösning av detsamma, som på ett fullt tillfredsställande sätt mot varandra avväger jordägarens och nyttjanderättshavarens sins emellan stridiga intressen. Det har dock synts utskottet, som om det i propositionen innefattade förslaget i stort sett skulle komma att i praktiken verka mindre olägligt än de båda övriga till frågans lösning framkomna förslagen; och har utskottet fördensskull ansett sig ej böra föreslå någon ändring i nu förevarande del av paragrafen.

19 §.

1920 års lag äger ej tillämpning beträffande område, som tillhör kronan eller ingår i tomtindelning, eller i fråga om mark i samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser.

Enligt det nu föreliggande förslaget avses, såsom i det föregående omförmäls, att från lagens tillämpning undantaga, förutom mark, som tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle, område, som ingår i fastställd stadsplan.

*Jordkommissionen
1921.*

Jordkommissionen hade i sitt under år 1921 avgivna förslag upptagit särskilda bestämmelser för tomtindelad mark samt från lagens tillämpning undantagit allenast mark, som tillhörde kronan eller som innehades med tomträtt.

Till stöd härför anförde kommissionen:

»Att friköpningslagen icke fått tillämpning på mark, som ingår i tomtindelning, och på mark i samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, har, såsom också framgår av motiveringen till

1918 års lag, icke sin grund däri, att det beträffande ifrågavarande lägenheter skulle råda någon så väsentlig skillnad allt efter som de äro belägna inom eller utanför stadsområden, att endast i det senare fallet rätt till friköpning bör tillerkännas lägenhetens innehavare.

Hos kommissionen har framhållits, hurusom inom stationsområden ofta nog marken vore tomtindelad och att i anledning därav lägenhetsinnehavarna med egna hus saknade möjlighet att få friköpa sina innehavda jordområden. Det bör också beaktas, att till följd av nämnda begränsning av lagens tillämplighet en enligt lagen bestående rätt till friköpning kan gå om intet därigenom att tomtindelning genomföres för det område, där lägenheter med friköpningsrätt äro belägna, eller därigenom att dylikt område inkorporeras med stad. Med lagens syfte kan icke anses överensstämman, att en redan i utsikt ställd rätt till friköpning skall gå om intet till följd av dylika administrativa åtgöranden.

I sitt under år 1920 avgivna betänkande rörande skifteslagstiftningen har jordstyckningskommissionen föreslagit de ändringar i friköpningslagen, som föranledas av samma kommissions förslag till lag om delning av jord å landet m. m., och därvid såsom föremål för friköpning medtagit jämväl mark i samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser. På grund av vad ovan anförts anser jordkommissionen, att även mark, som ingår i tomtindelning, bör vara föremål för friköpning, och har kommissionen utarbetat föreliggande förslag i enlighet härmed. Härvid har dock av naturliga skäl måst göras den viktiga inskränkningen, att friköpning av tomt får äga rum endast för den händelse tomtinnehavarens byggnader kunna, i förhållande till tomtens läge och beskaffenhet, anses utgöra ett nöjaktigt bebyggande av tomten.»

En ledamot, herr Wohlin, var skiljaktig i denna delen och anförde därutinnan:

»På av kommissionen anförda skäl finner jag hinder icke möta mot att utsträcka lagens tillämplighetsområde till mark, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser och som icke ingår i tomtindelning, men jag kan icke biträda förslaget om att lagen jämväl skall göras tillämplig å mark, som ingår i tomtindelning. De av kommissionen till stöd för sistnämnda utsträckning av lagen anförda skälen finner jag icke bärande och vill dessutom erinra därom, att ensittarlagens utsträckning till att gälla mark, som ingår i tomtindelning, såväl torde strida mot de grundtankar, som från början varit vägledande för ifrågavarande lagstiftnings förespråkare, som även medföra flera för ifrågavarande samhällen icke förutsedda konsekvenser. Man har med ensittarlagen åsyftat att rädda en mängd på landsbygden förefintliga egna hem på ofri grund, med utgångspunkt från att den jord, varom i sådant fall är fråga, i regel har ett mindre värde såväl för ägaren som för andra personer än nyttjanderättshavaren. Mark åter, som ingår i tomtindelning, ligger ofta på platser med högre jordvärden, och det synes, ej minst med hänsyn till möjlig spekulation, mindre lämpligt att, åtminstone genom en utvidgning av den förevarande lagstiftningens tillämpningsområde, tillerkänna ägare till hus å sådan mark expropriationsrätt till densamma. Jag är dessutom icke i tillfälle att överblicka följderna av en sådan expropriationsrätt med hänsyn till stadsplaner m. m., förutom att vissa bestämmelser i 2 § av kommissionsmajoritetens förslag förefalla mig invecklade och ur vissa synpunkter äventyrliga.»

Förslaget tillstyrktes av länsstyrelserna i Kalmar, Blekinge, Hallands, Västmanlands, Kopparbergs och Västernorrlands län. Länsstyrelsen i Stockholms

län och byggnadsstyrelsen avstyrkte all tillämpning av lagen å område i stad. Länsstyrelserna i Uppsala, Södermanlands, Jönköpings, Gotlands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs och Jämtlands län, överståthållarämbetet och lantmäteristyrelsen avstyrkte, att lagen gäves tillämpning inom tomtindelade område. Direktören för svenska stadsförbundet avstyrkte lagens tillämplighet beträffande jord, som ägdes av stad, köping eller municipalsamhälle eller inginge i fastställd stadsplan.

Lagrådet. I det till lagrådet under år 1922 remitterade förslaget undantogs från lagens tillämpning förutom mark, som tillhörde kronan eller som innehades med tomt-rätt, även mark, som tillhörde stad, köping eller municipalsamhälle.

Vid granskningen av detta förslag anförde lagrådet:

»Vad särskilt beträffar införande av lösningsrätt i fråga om tomtindelade område hava häremot framförts synnerligen vägande skäl såväl av en utav jordkommissionens ledamöter som i vissa av de öfverkommissionens förslag avgivna yttrandena. Till väsentlig del gälla dessa skäl även mot förevarande lagstiftnings tillämplighet öfver huvud å mark, som ingår i stadsplan. Särskilt synes påtagligt, att införande av friköpningsrätt till sådan mark skulle gynna en ur stadsplanens synpunkt otjänlig fastighetsbildning. Med hänsyn härtill och då den i förevarande avseende ifrågasatta utvidgningen av lagstiftningens tillämplighetsområde i allt fall torde genom undantagandet av jord, som tillhör stad, köping eller municipalsamhälle, hava praktiskt sett förlorat det mesta av sin betydelse samt i övrigt någon utredning ej förebragts om behovet av friköpningsrätt till enskild jord inom område, varom nu sagts, synes riktigast att begränsa lagens tillämplighetsområde så, att därifrån undantages all jord inom område, för vilket stadsplan blivit fastställd. Däremot synes skäl ej föreligga att i vidsträcktare mån än förslaget innebär från friköpningsrätt undantaga jord i stad eller samhälle utom dess planlagda område.»

I det till lagrådet under år 1925 remitterade förslaget erhöill stadgandet sin nuvarande lydelse. Däremot framställdes av lagrådet icke någon anmärkning vid den förnyade granskningen.

Herr Lindhagens motion. I motionen I: 252 har herr Lindhagen hemställt, att lagen måtte omfatta även mark, som inginge i fastställd stadsplan och tomtindelning.

Till stöd härför har herr Lindhagen anförd:

»I det framlagda förslaget har utgått jordkommissionens förslag, att lösen även får omfatta *mark, som ingår i tomtindelning*, och i stället föreskrivits än mer, att lagen ej äger tillämpning på *mark, som ingår i fastställd stadsplan*. Äganderättsförhållandena äro ett och stadsplanerna ett annat. Där det inom stadsplan finnes någon, som har eget hus på annans grund till en viss omfattning, och detta går för sig, så bör det också gå för sig, att han får sådan rätt till grunden, att han kan behålla sitt hem. En bestämmelse i huvudsakligen det syfte, som innefattas i andra paragrafen i det år 1922 till lagrådet remitterade förslaget, bör bibehållas.»

Utskottet. I anledning av motionen vill utskottet framhålla, att, om ock vissa skäl kunna tala för en utvidgning av ensittarlagens tillämplighetsområde i nu förevarande avseende, hinder i allt fall för närvarande torde möta emot en dylik utvidgning. Såsom bekant pågår nämligen arbete på en reformering av gällande stadsplane-

lagstiftning och, enligt vad utskottet inhämtat, torde denna fråga möjligen redan nästkommande år kunna föreläggas riksdagen. Att resultatet av det sålunda pågående utredningsarbetet bör avvaktas, innan ståndpunkt tages till frågan om utvidgning av ensittarlagens tillämplighetsområde till att avse jämväl jord, som ingår i fastställd stadsplan, torde vara så mycket nödigare, som en dylik utvidgning av ensittarlagens tillämplighetsområde kan vara ägnad att verka försvårande på den tillämnade reformeringen av stadsplanelagstiftningen. Utskottet finner fördenskull motionen I: 252 i nu förevarande del icke böra bifallas.

Förslag till lag om ändrad lydelse av 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående in-teckning i fast egendom.

Utskottet har ej funnit anledning till anmärkning beträffande detta förslag.

Skrivelseförslag.

I motionen I: 252 har herr Lindhagen slutligen yrkat, att riksdagen måtte hos regeringen begära ett övervägande och, så vitt riksdagens medverkan erfordras, förslag till:

lagens finansiering genom låneunderstöd på rätt sätt och i rätt tid till särskilt obemedlade husägare;

åtgärder icke blott till lagens kungörande för intresserade uti orterna utan ock för inspekterande av lagens verkningar samt beredande av hjälp även för det enskilda initiativet i större utsträckning än nu äger rum; och

rätt jämväl till enskilt initiativ i lagens syfte, utsträckt i hela dess vidd till sådana samhällen med sammanträngd befolkning, där för närvarande huvudsakligen endast allmänt initiativ enligt allmänna expropriationslagen får ifrågakomma.

Till stöd för dessa yrkanden har i motionen anförts:

»En lika ofrånkomlig som förbisedd sak är också lagens finansiering till förmån för de ovan omnämnda obemedlade husägarna. Låneunderstöd måste även här liksom i så många andra fall stå till buds på rimliga villkor och på den tid de behövas. Regeringens proposition underlåter nu liksom förut att ägna någon tanke åt denna angelägenhet, oaktat erinringar upprepade gånger framställdes i riksdagen och även inom jordkommissionen.

Det omnämnes i propositionen, att i sammanhang med lagens utfärdande komma att tagas i övervägande de åtgärder, som kunna erfordras för att lagen skall på ett effektivt sätt bringas till därav intresserades kännedom ute i orterna. Såsom förut erinrats kan detta dock icke anses tillfyllest. Även om det allmänna ej erbjuder sig att såsom målsman för husägaren föra dennes talan i dess helhet, måste någon hjälpreda finnas även för det enskilda initiativet. En ansats därtill föreligger redan nu, men det är obestridligt, att denna hjälp saknar i hög grad effektivitet. Därtill fordras även ett inspekterande av ifrågavarande jordreforms verkningar.

Det är bekant, att allmänna expropriationslagens motsvarande stadganden för samhällen med sammanträngd befolkning knappast fått någon tillämpning.

Herr Lindhagens motion.

Det allmänna initiativet uteblir. Majoriteterna inom en kommun eller municipalsamhälle kunna ej förmås att taga initiativ. Kronans rätt därtill är icke på något som helst sätt organiserad i saknad förmodligen av intresse därför hos vederbörande. Detta stora spektakel i lagstiftningsväg får fortgå, och oaktat upprepade erinringar därom inom riksdagen, i petitioner till regeringen och även inom jordkommissionen har det hitintills ej funnits möjlighet att kunna förmå någon vederbörande att ens låtsas om saken.

De båda lagarna äro så skrivna, att det enskilda initiativet kan numera göra sig gällande i vissa fall även inom den allmänna expropriationslagens verksamhetsområde. Husägare med ekonomiska resurser lära även börjat taga initiativ i vissa fall i brist på ingripande från det allmänna. Denna utväg bör vidgas genom att låta jämväl ensittarlagen få fullt gälla på alla områden, liksom ovan föreslagits, att så skall ske även med det allmännas möjlighet till ett ingripande. Det allmänna och enskilda initiativet böra, synes mig, båda få göra sig gällande i hela riket, oavsett om det gäller landsbygden eller trängre bebyggda samhällen.»

Utskottet. Beträffande yrkandet om förslag till lagens finansiering vill utskottet framhålla, att nyttjanderättshavarna genom inlösen av den mark, därå deras boningshus äro belägna, beredas den väsentliga förmånen att kunna erhålla in-teckningslån i lägenheterna. Såsom redan förut berörts, står också möjligheten öppen att erhålla egnahemslån för förvärvande av sådana lägenheter, varom här är fråga. Någon större svårighet för nyttjanderättshavarna att genom lån anskaffa den i allmänhet till beloppet ej avsevärda löseskillingen för marken torde fördenskull i regel ej möta.

I sitt anförande till statsrådsprotokollet den 23 januari 1925 har departementschefen framhållit, att i sammanhang med lagens utfärdande skulle tagas under övervägande de åtgärder, som kunde erfordras för att lagen skulle på ett effektivt sätt bringas till därav intresserades kännedom ute i orterna. Enligt utskottets förmenande ligger det vikt uppå, att icke blott ifrågavarande lags förhandenvaro utan ock dess innehåll på ett effektivt sätt bringas till allmänhetens kännedom. Sålunda synes önskligt, att en lättfattlig framställning av huvudgrunderna i lagen utarbetas och att det på lämpligt sätt avgiftsfritt beredes spridning åt densamma ute i orterna. Några särskilda åtgärder för inspekterande av lagens verkningar eller beredande av hjälp för det enskilda initiativet i vidare utsträckning än, enligt vad utskottet ovan under 5 § framhållit, från det allmännas sida redan äger rum, synas utskottet däremot icke vara av behovet påkallade.

Statsmakternas syfte att för ägare till boningshus å annans mark möjliggöra att ernå trygghet i besittningen av deras hem har kommit till uttryck ej blott i nu förevarande lag utan ock i lagen den 12 maj 1917 om expropriation (1 § 7, samt 99—101 §§). Medan enligt den förra lagen initiativet till lösningsförfarandet lagts helt i nyttjanderättshavarens egen hand, förutsätter åter expropriationslagen, att samma förfarande igångsättes enbart av kronan eller vederbörande kommun eller municipalsamhälle. Förutsättningarna för att ett lösningsförfarande skall få äga rum äro i båda lagstiftningarna väsentligen olika. Då det emellertid med hänsyn till gemensamheten i syftemålen för de

båda lagstiftningarna föreligger ett nära samband dem emellan, uttalade utskottet i sitt utlåtande nr 22 till 1922 års riksdag i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till ensittarlag, att utskottet förutsatte, att vid den förnyade behandling av frågan om revision av 1920 års lag, varom utskottet hemställde, nödig uppmärksamhet jämväl skulle komma att ägnas frågan om möjligt åvägabringande av större överensstämmelse emellan ifrågavarande lagstiftningar. Utskottet anförde vidare i nu förevarande hänseende:

»Enligt vad utskottet erfarit torde under expropriationslagens hittillsvarande mer än fyraåriga tillämpning ej i något enda fall lösningsförfarande jämlikt lagens hithörande bestämmelser hava kommit till stånd. Då sålunda sagda bestämmelser ej visat sig ägnade att förverkliga det ändamål, som vid deras tillkomst åsyftats, eller att för ägare av hus å ofri grund inom ort med större sammanträngd befolkning möjliggöra ernående av tryggad besittning till den mark, varå husen uppförts, anser utskottet det böra tagas under övervägande, huruvida och i vilka avseenden åtgärder må kunna vidtagas för att expropriationslagens ifrågavarande bestämmelser skulle kunna vinna den med dem åsyftade tillämpning. Utskottet hemställer fördenskull, att riksdagen måtte till Kungl. Maj:t avlåta en skrivelse med framställning i berörda syfte.»

Utskottets hemställan vann i berörda del icke riksdagens bifall.

I sitt utlåtande nr 34 till 1924 års riksdag upptog utskottet ånyo denna fråga. Sedan utskottet redogjort för sitt förut nämnda yttrande nr 22 vid 1922 års riksdag, anförde utskottet, att en överarbetning av de båda lagarna i det syfte, för vilket utskottet år 1922 uttalat sig, syntes utskottet lämpligen böra utgå från Kungl. Maj:t.

I sitt anförande till statsrådsprotokollet den 6 mars 1925 har departementschefen framhållit, att han vid den nu ifrågavarande revisionen av ensittarlagen jämväl tagit under övervägande vad inom riksdagen framhållits angående behovet av ändring i gällande bestämmelser angående expropriation av mark för att inom bebyggt område å ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden. Denna fråga hade emellertid synts lämpligast böra upptagas i samband med fråga om vissa andra jämkningar i expropriationslagen. De ändringar, som i följd härav möjligen kunde komma att erfordras i ensittarlagen, kunde lämpligen företagas samtidigt med de ändringar i denna lag, som nödvändiggjordes av den nya jorddelningslagstiftningen.

Enligt vad utskottet inhämtat hava förarbeten inom justitiedepartementet numera vidtagits för övervägande av erforderliga ändringar i expropriationslagen; och förutsätter utskottet för visst, att de synpunkter, som av herr Lindhagen i motionen I: 252 i nu förevarande hänseende framförts, därvid komma att vinna behörigt beaktande även utan att riksdagen därom gör någon särskild framställning till Kungl. Maj:t.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A) att riksdagen, med förklarande att Kungl. Maj:ts förslag icke kunnat i oförändrat skick av riksdagen antagas, måtte för sin del antaga följande förslag till

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

1:o Lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.

Häri genom förordnas som följer:

1 §.

Den som med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål 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 marken är upplåten för nyttjanderättshavarens livstid eller vid annan upplåtelse, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, mer än tio år i följd innehafvs av annan än ägaren eller ock den tid, marken innehafvs av annan än ägaren, tillsammans med den tid, som återstår enligt gällande avtal om nyttjanderätt till marken, uppgår till mer än tio år;

dels att nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus, som lämnade nöjaktig bostad åt honom och hans familj, fanns å marken uppfört den 1 januari 1919;

och dels att minst en fjärdedel av det värde, marken med därå befintliga byggnader äger, belöper på nyttjanderättshavarens byggnader.

Avlider nyttjanderättshavare utan att hava utövat honom enligt föregående stycke tillkommande lösningsrätt och skall enligt nyttjanderättsavtalet nyttjanderätten upphöra till följd av dödsfallet, äge dock efterlevande make, bröst-arvinge eller adoptivbarn utöva lösningsrätten; och skall beträffande sådan efterlevande i tillämpliga delar gälla vad i denna lag sägs om nyttjanderättshavare, där ej annorlunda är särskilt stadgat.

Ändå att avtal om nyttjanderätt till marken icke visas föreligga, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning; och skall i sådant fall å innehavaren av marken tillämpas vad i denna lag sägs om nyttjanderättshavare.

Vid uppskattning av värde, som i första stycket 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.

2 §.

Lösningsrätt äger ej rum, därest nyttjanderätten, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, är förverkad eller i fall, som i 1 § tredje stycket sägs, jordägaren, innan marken mer än tio år i följd innehafvs av annan än ägaren, för innehavarens skiljande från marken vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

Ej heller äger lösningsrätt rum, därest avståendet av den till lösning ifrågasatta marken skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastighet eller därmed sambrokad, 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 prövas hava vidtagits i syfte att förhindra utövande av lösningsrätt.

3 §.

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, skälig gottgörelse för avståendet av den förmån, som enligt avtalet sålunda tillkommer jordägaren.

4 §.

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

5 §.

Frågan om nyttjanderättshavarens lösningsrätt samt om den för marken med vad därtill hör utgående löseskilling, däri jämväl inbegripen den jordägaren enligt 3 § andra stycket och 4 § tillkommande ersättning, skall på ansökan av nyttjanderättshavaren avgöras vid lantmäteriförrättning i den ordning nedan stadgas; dock må fråga, huruvida nyttjanderätten förverkats, ej prövas i annan ordning än i 8 § första stycket omförmäles.

Ansökan om lantmäteriförrättning skall ingivas till Konungens befallningshavande senast den dag, då, fränsett vad i sista stycket av denna paragraf stadgas, nyttjanderättshavaren är skyldig avträda marken. Varder nyttjanderättshavaren under de sista ett-hundraåttio dagarna före sagda dag av jordägaren tillspord, huruvida han vill utöva lösningsrätt, vare dock, vid

Ansökan om lantmäteriförrättning skall ingivas till Konungens befallningshavande senast den dag, då, fränsett vad i sista stycket av denna paragraf stadgas, nyttjanderättshavaren är skyldig avträda marken. Varder nyttjanderättshavaren under de sista ett-hundraåttio dagarna före sagda dag av jordägaren tillspord, huruvida han vill utöva lösningsrätt, vare dock, vid

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

äventyr av lösningsrättens förlust, skyldig att inom nittio dagar efter det han tillspordes söka förrättning. Vad nu är stadgat utgör *dock* ej hinder för att i fall, som i 1 § andra stycket sägs, avliden nyttjanderättshavares efterlevande må göra ansökan om förrättning inom nittio dagar från dödsfallet.

äventyr av lösningsrättens förlust, skyldig att inom nittio dagar efter det han tillspordes söka förrättning. Vad nu är stadgat utgör ej hinder för att i fall, som i 1 § andra stycket sägs, avliden nyttjanderättshavares efterlevande må göra ansökan om förrättning inom nittio dagar från dödsfallet.

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 i fall, som avses i 1 § andra stycket, förpliktande att avflytta meddelas inom den tid ansökan om förrättning enligt andra stycket här ovan kan göras. 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, bestämmes vid förrättningen eller, därest så ej kan ske, av skiljemän i den ordning i 16 § finnes för där avsedda fall stadgad.

6 §.

Har ansökan ingivits, såsom i 5 § sägs, och är ej uppenbart, att lösningsrätt icke kan äga rum, förordne Konungens befallningshavande lantmätare att med biträde av gode män verkställa förrättning, som i nämnda paragraf avses. 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 den, som jämlikt lagen om fastighetsbildning i stad är på grund av tjänst eller förordnande behörig att 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 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 rättighet, som nyss är sagd, skola innehavare av sådan fordran eller rättighet, om de äro kända

*(Kungl. Maj:ts förslag.)**(Utskottets förslag.)*

och inom riket boende, underrättas om förrättningen genom särskilda kallelsebrev enligt vad om kallelsebrevs avsändande till jordägaren och nyttjanderätts-havaren är stadgat.

7 §.

Konungens befallningshavande göre hos domaren på landet eller hos rätten i stad anmälan om förordnande av lantmätare. Förordnandet skall antecknas i in-teckningsprotokollet på landet å nästa rättegångsdag under lagtima ting och i stad å nästa rättegångsdag för in-teckningsärenden samt anmärkas i in-tecknings- eller fastighetsboken.

8 §.

Vill jordägaren under åberopande av förhållande, som i 2 § första stycket sägs, bestrida nyttjanderättshavarens lösningsanspråk, åligger det honom att vid första sammanträdet under förrättningen antingen med lagakraftäggande utslag visa, att nyttjanderätten är förverkad eller att nyttjanderätt ansetts icke förefinnas, eller ock styrka, att talan därom är anhängig; och skall i sisträmnda fall förrättningen vila i avbidan på lagakraftäggande utslag. Säger han, att han ej kunnat till den tid skaffa bevis, att talan är anhängig, eller att stämning, som given är, ännu ej hunnit delgivas, förelägge förrättnings-männen honom viss skälig tid att fullgöra vad i första punkten sägs; och vile emellertid förrättningen.

Jordägaren och nyttjanderättshavaren äga överenskomma om jämkning av gränserna för det område, som skall lösas.

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

Vid bestämmandet av löseskillingen skall avdrag göras för värdet av förbättring, som i 1 § sista stycket sägs. Nyttjanderättshavaren skall tillgodoräknas värdet av dylik förbättring å sådan del av det innehavda området, som icke löses, i den mån förbättringen ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet.

Det åligger lantmätaren att avfatta det område, som skall lösas, å karta, upptagande jämte sagda område sådana fasta punkter och mätningssuppgifter, 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.

9 §.

Stanna lantmätaren och gode männen i olika meningar, gälle vad de flesta säga.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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.

10 §.

Förrättningen skall avslutas med tillkännagivande, vad rättsägare, som är missnöjd med förrättningen, har att enligt 11 § fullgöra för att fullfölja talan mot förrättningen ävensom vad enligt 12 § åligger nyttjanderättshavaren. 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.

Förrättningen skall avslutas med tillkännagivande, vad rättsägare, som är missnöjd med förrättningen, har att enligt 11 § fullgöra för att fullfölja talan mot förrättningen ävensom vad nyttjanderättshavaren enligt 12 § eller 16 § har att iakttaga. 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.

11 §.

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 10 § sägs.

Har jordägaren icke vid förrättningen påkallat prövning av förhållande, som i 2 § andra stycket sägs, må detsamma ej vidare åberopas till bestridande av nyttjanderättshavarens anspråk.

12 §.

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. Konungens befallningshavande 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 18 § har att pröva förrättningen.

*(Kungl. Maj:ts förslag.)**(Utskottets förslag.)*

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

13 §.

Finnes område, som skall lösas, ej utgöra särskild fastighet, skall i den ordning i 18 § sägs prövning äga rum, huruvida fastställelse å områdets avskiljande må meddelas.

Ej vare den omständigheten hinder för fastställelse, att fastighet, vari området ingår, innehaves såsom fideikommiss.

Då beslut, varigenom fastställelse meddelats eller funnits ej erforderlig, vunnit laga kraft, vare områdets inlösen fullbordad och upphøre nyttjanderättsavtal, som legat till grund för lösningsrätten.

Inlöst område skall övergå till nye ägaren fritt från rätt till avkomst eller annan förmån, varom i 6 § sista stycket sägs. Angående inlöst områdes befriande från in-tecknad gäld är särskilt stadgat.

14 §.

Sedan beslut, som i 13 § avses, vunnit laga kraft, utbetale Konungens befallningshavande löseskillingen jämte därå upplupen ränta till den, som därtill är berättigad.

Häftar fastigheten för fordran eller annan rättighet enligt vad i 6 § sista stycket sägs, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för utmättningsvis 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 rättighet, 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 förordnande meddelats, huru därmed skall förfaras.

Utfaller vid fördelning, som nyss är sagd, likvid å in-tecknings huvudstol, åligger Konungens befallningshavande att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan hos domaren på landet eller hos rätten i stad samt tillika insända fördelningslängden.

15 §.

Kostnad för förrättning, som i 5 § avses, för fastställandet av inlöst områdes avskiljande och för löseskillingens fördelning skall gäldas av nyttjanderätts-havaren.

16 §.

Har jordägaren, under åberopande av förhållande, som i 2 § andra stycket sägs, bestritt nyttjanderättshavarens anspråk att lösa marken, och kommer på grund

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 § sista 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 marken 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 den ort eller rättens ordförande i den stad, där fastigheten är belägen, 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.

17 §.

Är nyttjanderättshavares rätt att bortföra honom tillhörig byggnad eller annat, som han påkostat, enligt avtal eller bestämmelse i lag begränsad till viss tid efter nyttjanderättens upphörande, och har på grund av stadgande i 5 § sista stycket skyldighet att avträda marken ännu ej inträtt vid den tid, då nyttjanderätten upphör, skall, där inlösen ej kommer till stånd, tiden för bortförandet räknas från den dag, då marken skall avträdas.

18 §.

I fråga om förrättning, varom i 5 § förmåles, skola bestämmelserna i 2 och 3 kap. skiftesstadgan, i vad de avse annan lantmåteriförrättning än laga skifte, i tillämpliga delar lända till efterrättelse.

Fullföljes talan mot förrättningen, skall i fråga om rättegången vid ägodelningsrätten samt besvär över ägodelningsrättens beslut gälla vad angående klagan över avslutat laga skifte är stadgat.

Den i 13 § omförmälda prövning, huruvida fastställelse å områdets avskiljande erfordras samt må meddelas, ankommer å landet på Konungens befallningshavande, i Stockholm på överståthållarämbetet och i annan stad på magistraten.

Tillkommer enligt vad nu sagts prövningen magistrat, åligger det Konungens befallningshavande att, då löseskillingen blivit nedsatt, underrätta magistraten samt tillika överlämna de i ärendet ingivna handlingar, varom i 12 § förmåles.

Är fråga om område i stad eller annat samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, skall fastställelse med-

*(Kungl. Maj:ts förslag.)**(Utskottets förslag.)*

delas, därest området 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 föregående stycke sägs, skall, utan hinder därav att avhandling rörande området överlåtande icke upprättats eller ingivits, fastställelse meddelas, därest området 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 sökt.

Om beslut, varigenom fastställelse meddelats eller funnits ej erforderlig, skall anmälan av den myndighet, som meddelat beslutet, ofördröjligen göras till domaren på landet eller till rätten i stad ävensom, där beslutet meddelats av magistrat, till Konungens befallningshavande.

19 §.

Vad i denna lag stadgas äge ej tillämpning beträffande mark, som tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle eller som ingår i fastställd stadsplan.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1925, vilken dag lagen den 26 mars 1920 (nr 132) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område med däri sedermera vidtagen ändring 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 1925, handläggas och prövas enligt äldre lag. Har frist för sådant tillkännagivande, som nu sagts, före sistnämnda dag begynt att löpa men ej gått till ända, må tillkännagivande även efter sagda dag äga rum enligt de i äldre lag givna regler och med där stadgad verkan.

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 Dalarne stadgas angående förlängning av arrendeavtal skall ej tillämpas, då på grund av stadgande i 5 § sista stycket denna lag nyttjanderättshavare efter upplåtelseidens utgång kvarsuttit å område, varom i denna lag förmäles.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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

Härigenom förordnas, att 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, sådant detta lagrum lyder enligt lag den 20 juni 1924 (nr 387), skall i nedan intagen del erhålla följande ändrade lydelse:

Ej heller skola — — — eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, återköpes enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom eller helt eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-havare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att frälseränta — — — andra stycket sägs.

Denna lag skall träda i kraft den 1 september 1925.

B) att motionerna I: 252 och 253 samt II: 383 och 384, i den mån desamma icke kunna anses besvarade genom vad utskottet ovan under A) hemställt, icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 15 maj 1925.

På andra lagutskottets vägnar:

BROR PETRÉN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:
från första kammaren: herrar *Bror Petrén*, *Linder*, greve *Spens* och *Tjällgren*, fröken *Hesselgren* samt herrar *Lindhagen**, *Martin Svensson* och *Franzén*;
från andra kammaren: herrar *Magnusson* i Kalmar, *Öberg*, *Hage*, *Svensson* i Skönsberg, *Andersson* i Rasjön*, *Lindgren* i Dingelvik, *Anderson* i Storegården och *Pettersson* i Hällbacken.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer:

A) vidkommande lagförslagen i deras helhet:

1) av herrar *Martin Svensson* och *Anderson* i Storegården, vilka anfört:

»Utan att vilja ingå på något ställningstagande till de rättsprinciper, som ligga till grund för den s. k. ensittarlagen, vilja vi ej bestrida, att lagen i sin nuvarande avfattning kan vara i behov av att i några avseenden förändras, men då den nu av Kungl. Maj:ts framlagda propositionen enligt vår uppfattning i alltför hög grad lämnat jordägarens rätt och intressen utan avseende och då vi fasthålla vid, att de synpunkter, som framförts i den av herr Ros avgivna motionen II: 384, bort vinna beaktande, få vi hemställa,

att Kungl. Maj:ts förevarande proposition ej måtte av riksdagen bifallas.»

2) av herrar *Linder*, *Franzén*, *Magnusson* i Kalmar, *Hage*, *Svensson* i Skönsberg och *Pettersson* i Hällbacken beträffande vissa delar av utskottets motivering angående lagförslagen.

B) vidkommande förslaget till lag om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-havare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område:

Vid 1 §.

Första stycket.

1) av herr *Hage*, vilken, med instämmande av herr *Magnusson* i Kalmar, anfört:

»Den formulering, som utskottet föreslagit med avseende på denna paragraf, giver under vissa förutsättningar möjlighet för innehavare av *villa*, som endast användes under sommaren för nöje och rekreation, att få tvångsvis mot jordägarens bestridande lösa tomtten. Då en sådan användning av lagen ej kan anses stå i överensstämmelse med lagens hela anda och mening, kan det finnas anledning, trots att den nu gällande lagen även giver en dylik rätt, att på denna punkt utforma paragrafen efter mönster av det förslag, som framlagts av kronolägenhetskommissionen i dess betänkande angående beredande av vidgad möjlighet för torpare och lägenhetsinnehavare å ecklesiastiska boställen att förvärva av dem brukade jordområden, i vilket förslag betonas, att innehavet av bostad, som konstituerar rätt till lösande av jorden, skall vara avsett för *stadigvarande behov*. Det hemställs alltså,

att första stycket av 1 § erhåller följande ändrade lydelse:

Den, som med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål innehar annan tillhörig mark samt därå äger bonings-

hus, som lämnar nöjaktig, för stadigvarande användning avsedd bostad åt honom och hans familj, vare berättigad att i den ordning denna lag stadgar tillösa sig marken under förutsättning: etc.»

2) av herrar greve *Spens* och *Öberg*, vilka anförde:

»Under åberopande av vad lagråden 1922 och 1925 samt herr Ros i sin motion anförde, anse vi, att tidsrymden av 20 år bort bibehållas.

På grund härav hemställes,

att 1 § första stycket erhåller följande ändrade lydelse:

Den, som — — — — förutsättning:

dels att marken är upplåten för nyttjanderättshavarens livstid eller vid annan upplåtelse, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, mer än *tjugu* år i följd innehafts av annan än ägaren eller ock den tid, marken innehafts av annan än ägaren, tillsammans med den tid, som återstår enligt gällande avtal om nyttjanderätt till marken, uppgår till mer än *tjugu* år;

dels att nyttjanderättshavare — — — — byggnader.»

3) av herr *Lindhagen*, som anförde

a) vid första förutsättningen:

»Det har nu liksom tidigare av mig påkallats, att kravet på en viss upplåtelsestid, nu nedsatt till tio år, utgår (motiv sid. 14).

Utskottet medgiver, att bestämmelsen ej har någon större betydelse. Då lagen ej får avse byggnader, uppförda efter den 1 januari 1919, så äro också de tio åren snart förflutna. Bibehållandet synes ock äventyrligt för många husägare på grund av innehållet i 2 § första styckets senare del. Utskottet vill dock hava stadgandet kvar ur principiell synpunkt. Då jag däremot anser det vara principlöst, hemställes,

att riksdagen måtte besluta, att i 1 § första stycket stadgandet om de tio åren (»dels att marken är upplåten för nyttjanderättshavarens livstid — — tio år») utgår.»

b) vid andra förutsättningen:

Det hemställes (motiv sid. 18 och motionen 252 punkt 2), i konsekvens dessutom med vad som ovan föreslagits om uppgivandet av kravet på viss upplåtelsestid:

att riksdagen måtte besluta, att i 1 § första stycket »den 1 januari 1919» utbytes mot »den 1 januari 1925».

c) vid tredje förutsättningen:

»Det hemställes (motiv sid. 19)

att riksdagen måtte besluta, att i 1 § första stycket den sista förutsättningen (»och dels — — — byggnader») utgår.

Sista stycket.

av herrar greve *Spens* och *Öberg*, vilka anført:

»Såsom vi komma att här nedan under 8 § närmare utveckla, hava vi ansett, att de av nyttjanderättshavaren eller föregående nyttjanderättshavare verkställda jordförbättringarna icke må beräknas till högre värde än den för arbetets utförande nödiga kostnaden. I överensstämmelse härmed har en omredigering gjorts av sista stycket av förevarande paragraf.

På grund härav hemställes,

att 1 § sista stycket erhåller följande ändrade lydelse:

Vid uppskattning av värde, som i första stycket sägs, skall *avdrag göras för* 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. *Avdrag, som nu sagts, må dock ej överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad.»*

Vid 2 §.

Första stycket.

1) av herrar greve *Spens* och *Öberg*, vilka, med hänsyn till vad de vid 1 § första stycket hemställt, yrkat,

att första stycket i förevarande paragraf måtte erhålla denna ändrade lydelse:

Lösningsrätt äger ej rum, därest nyttjanderätten, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, är förverkad eller i fall, som i 1 § tredje stycket sägs, jordägaren, innan marken mer än *tjugu* år i följd innehafts av annan än ägaren, för innehavarens skiljande från marken vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd.

2) av herr *Lindhagen*,

a) som anført:

»Det vidhålls, att det ofta, kanske oftast, blir en för sträng påföljd att förlora lösningsrätten, därför att nyttjanderätten ansetts förverkad. Viss del av utskottets motivering i denna del kan med fog göras till föremål för erinran. Granskning av motiveringen liksom en omtänksam formulering av förenämnda hänsyn är utesluten på grund av talmanskonferensens beslut om riksdagsarbetets forcering.

Då rätten står på spel i större omfattning genom bestämmelsens bibehållande

än genom dess uteslutande, återstår i brist på rimlig reservationstid ingen annan utväg än en hemställan,

att bestämmelsen i 2 § första stycket om att lösningsrätt ej äger rum, därest nyttjanderätten är förverkad, utgår.»

b) som, under hänvisning till vad han vid 1 § första stycket första förutsättningen anfört, hemställt,

att orden »eller i fall, som i 1 § tredje stycket sägs, jordägaren, innan marken mer än tio år i följd innehafts av annan än ägaren, för innehavarens skiljande från marken vidtagit åtgärd, som därefter leder till sådan påföljd» utgår.

Andra stycket.

1) av herrar greve *Spens* och *Öberg*, vilka anfört:

»Av skäl, som herr *Ros* i sin motion närmare utvecklat, anse vi, att det till lösning ifrågasatta områdets närbelägenhet till jordägarens boningshus, tomtplats eller trädgård är en omständighet, som under alla förhållanden bör utgöra hinder för lösningsrätt. Emellertid synas oss nuvarande lags bestämmelser i detta hänseende väl stränga. Den däri stadgade avståndsgränsen torde sålunda lämpligen kunna sänkas till 100 meter. I anslutning härtill få vi hemställa,

att andra stycket i förevarande paragraf erhåller följande lydelse:

Ej heller äger lösningsrätt rum, därest avståndet av den till lösning ifrågasatta marken skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastighet eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet. *Såsom sådan olägenhet skall anses, att jordägaren å huvudfastigheten eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet den 1 januari 1919 ägde och vid den tid, då ansökan om utövande av lösningsrätt göres, fortfarande äger boningshus, tomtplats eller trädgård på mindre avstånd än etthundra meter från den till lösning ifrågasatta marken. Kan 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, må hänsyn icke tagas till anordning, som prövas hava vidtagits i syfte att förhindra utövande av lösningsrätt.»*

2) av herr *Tjällgren*, som ansett,
att andra stycket av 2 § bort erhålla den lydelse, som innefattas i den av herrar greve *Spens* och *Öberg* avgivna reservationen.

3) av herr *Lindhagen*, som

a) av skäl, som av honom anförts i reservation till jordkommissionens betänkande år 1921 (sid. 26) samt i motionen I:252 punkt 5), och på sätt i 1922 års proposition föreslogs, hemställt,

att uti andra stycket av 2 § orden »avsevärd olägenhet» måtte utbytas mot orden »*synnerlig olägenhet*».

b) under hänvisning till motiv sid. 27 hemställt,

att till 2 § tillägges ett tredje stycke av följande innehåll:
»Anses lösningsrätt ej kunna äga rum av skäl, ovan i andra stycket sägs, äger husägaren, om han så önskar, rätt att få flytta sina hus till annan tomt på jordägarens område, vars avstående ej kan anses bereda jordägaren avsevärd olägenhet. För denna tomt skall då i stället utgivas lösen.»

c) beträffande utskottets motivering anført: »Utskottets motivering särskilt beträffande tolkningen av uttrycket »avsevärd olägenhet» synes mig vara omtvistlig och äventyrlig. Då talmanskonferensen krävt riksdagsarbetets forcering utan hänsyn till arbetets sorgfälliga utförande, har jag i brist på rimlig reservationstid blivit urständsat att, såsom vederbort, inlåta mig på en närmare granskning av denna motivering.

4) av herr *Andersson* i Rasjön.

Vid 3 §.

av greve *Spens*, som anført:

»Då den lagstiftning, varom här är fråga, innefattar en avvikelse från eljest gällande principer om avtals förbindande kraft, i det att den åt redan ingångna avtal giver andra rättsverkningar än därmed avsetts, har jag inom utskottet uttalat mig mot stadgandena i denna paragraf, men då min mening härutinnan ej fått större anslutning inom utskottet och lagtekniska svårigheter mött mot införande i det föreliggande lagförslaget av den nu gällande bestämmelsen, att lösningsrätt för nyttjanderättshavare icke äger rum, om de honom tillhöriga byggnaderna enligt avtal skola vid upplåtelseidens slut tillfalla jordägaren, har jag avstått från att därom göra yrkande.»

Vid 8 §.

av herrar greve *Spens* och *Öberg*, vilka anført:

»Mot den i fjärde stycket vidtagna lagändringen synas starka betänkligheter möta. Det pågår för närvarande inom justitiedepartementet av riksdagen år

1924 begärd utredning angående lagstiftning, syftande till att bereda vissa arrendatorer och brukare av annans jord större trygghet och jämväl i övrigt förbättrad ställning i arrendeförhållandet. I enlighet med vad i utskottets utlåtande nr 36 år 1924, vilket ligger till grund för riksdagens hemställan i ämnet, uttalats, torde vid denna utredning jämväl komma att tagas under övervägande, i vad mån en utvidgning av den rätt till ersättning för jordförbättringar, som nu inrymmes i allmänna arrendelagen, åtminstone för vissa grupper av arrendatorer, bör och kan ske. Huruvida man härvid kan komma att frångå den princip angående beräkningen av den arrendatorn tillkommande ersättningen för jordförbättringar, vilken nu innehålles i den norrländska arrendelagen och 1920 års ensittarlag, torde ännu vara ovisst. I sitt förut nämnda utlåtande till 1924 års riksdag hade utskottet uttalat, att vid ersättningens bestämmande skälig hänsyn borde tagas till den avkomst, som arrendatorn utan motsvarande förhöjning av legan åtnjutit av förbättringen under arrendetiden. Då det icke kan vara vare sig lämpligt eller befogat att i nu ifrågavarande hänseende hava andra regler i ensittarlagen än som gälla för arrende i allmänhet, hava vi icke ansett oss kunna för närvarande tillstyrka den ändring av gällande lag, som förslaget innebär. Vi hava därför till fjärde stycket av paragrafen fogat ett tillägg av innehåll, att förbättring, varom nu är fråga, icke må beräknas till högre värde än den för arbetets utförande nödiga kostnad.

På grund härav hemställa vi,

att paragrafen erhåller följande ändrade lydelse:

Vill jordägaren — — — — — härav kan föranledas.

Vid bestämmandet av löseskillingen skall avdrag göras för värdet av förbättring, som i 1 § sista stycket sägs. Nyttjanderättshavaren skall tillgodoräknas värdet av dylik förbättring å sådan del av det innehavda området, som icke löses, i den mån förbättringen ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet. *Förbättring må ej beräknas till högre värde än den för arbetets utförande nödiga kostnad.*

Det åligger — — — — — ej erforderligt.»

Vid 12 §.

av herrar greve *Spens*, *Tjällgren* och *Öberg*, vilka under åberopande av vad lagråden åren 1922 och 1925 anfört, hemställt,

att sista punkten i första stycket måtte utgå.

Vid 16 §.

av herrar greve *Spens* och *Öberg*, som anfört:

a) »På grund av vad lagrådet 1925 anfört anse vi, att första stycket bör omredigeras sålunda, att lösningsskyldighet, som där omförmäles, inträder endast för de fall, att nyttjanderättshavarens lösningsanspråk framställts

inom de sista etthundraåttio dagarna före den dag, då, frånsett vad i 5 § sista stycket stadgas, nyttjanderättshavaren är skyldig att avträda marken. Vi hemställa därför,

att första stycket i 16 § erhåller denna ändrade lydelse:

Har jordägaren, under åberopande av förhållande, som i 2 § andra stycket sägs, bestritt nyttjanderättshavarens anspråk att lösa marken, och kommer på grund därav lösningsrätt ej att äga rum, vare jordägaren, *därest ansökan om lantmäteriförrättning enligt 5 § ingivits inom de sista etthundraåttio dagarna före den dag, då, frånsett vad i nämnda paragraf sista stycket stadgas, nyttjanderättshavaren är skyldig avträda marken*, 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 § sista stycket sägs, i den mån denna ej uppenbarligen är främmande för det med upplåtelsen avsedda ändamålet.»

b) »Av skäl, som under 8 § närmare angivits, hemställa vi,

att till första stycket fogas följande tillägg: »Sådan förbättring må dock ej beräknas till högre värde än den för arbetets utförande nödiga kostnad.»

Vid 19 §.

av herr *Lindhagen*, som anført:

»I olikhet med vad jordkommissionen och 1922 års regeringsproposition föreslagit avskär propositionen från lagens tillämpning område, som ingår i fastställd stadsplan. Enligt kommissionens uppfattning kunde inga vägande juridiska betänkligheter anföras för att på sådan mark beröva husägaren tillfälle att genom ensittarlagens mellankomst bevara sitt hem. Det förekommer på städernas utmark, säkerligen i ganska omfattande utsträckning, att på egendomar tillhörande enskilde sitta personer med egna hus på den enskilda jordägarens grund. Ofta måste nya stadsplaner utläggas på sådana områden och en sådan utveckling fortgår oavslutligt exempelvis på Stockholms stads områden. Där finnes väl ingen rimlig anledning att genom en sådan åtgärd, avsedd för andra ändamål, beröva husägaren rätt att kunna behålla sitt hem även inom stadsplanen. Om den mark, på vilken huset står, tillhör den store jordägaren eller husägaren, medför intet inflytande på stadsplanens tillkomst och dess fullföljande.

Utskottet anser, att det, för övrigt sedan länge, pågående utredningsarbetet om vissa ändringar i stadsplanelagstiftningen måste för närvarande lägga särskilda hinder för iakttagande av ensittarnas på stadsplaneområden behöriga anspråk. Detta är, så vitt jag förstår, juridiska spökmålningar på fri hand utan

något fog. Denna revision kan och får lika litet som gällande stadsplanelag, korsa ensittarlagens, för stadsplanelagstiftningen ovidkommande uppgifter.

Det hemställas alltså,

att riksdagen i väsentlig anslutning till jordkommissionens och 1922 års propositions formulering ville besluta, att 19 § skall hava följande lydelse:

»1. Vad i denna lag stadgas äger ej tillämpning beträffande mark, som tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle.

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

Lösningsrätt må utövas endast i det fall, att nyttjanderätts-havarens boningshus kan, med hänsyn till läget och beskaffenheten av den tomt, varå det uppförts, anses utgöra ett nöjaktigt bebyggande av tomten.

Omfattar nyttjanderätten mer än en tomt, äger lösningsrätt rum endast till den tomt, varå nyttjanderättshavarens boningshus är beläget.

Utgör den av nyttjanderättshavaren innehavda marken blott del av tomt, äger lösningsrätt rum endast för det fall, att tomt-delen 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 i 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 tomt, 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 tomt-delen mot lösen. Sådan ersättning och lösen bestämmas vid förrättning, som i 5 § sägs.

Är beslut fattat om ändring i gällande tomtindelning beträffande det tomtområde, där den tomt, vartill lösningsrätt göres gällande, är belägen, skall förrättning, som i 5 § sägs, vila, intill dess sig visat, huruvida beslutet bliver fastställt.»

C) Skrivelseförslag.

1) av herr *Hage*, som anfört:

»Uti förevarande lagstiftningsärende torde frågan om de s. k. förverkandeskälen intaga en särställning. Det synes å ena sidan, såsom motionärerna gjort

gällande, icke alltid vara rättvist, att ett förverkande av nyttjanderätten ofrånkomligen skall medföra lösningsrättens förlust. Såsom särskilt i motionen I: 253 framhållits, torde ur rent teoretisk synpunkt befogade invändningar kunna göras däremot, att ifrågavarande särskilda skäl för förverkande av *nyttjanderätt* även må kunna utan vidare utgöra hinder för nyttjanderättshavaren att lösa även i de fall, där de grundläggande förutsättningarna för lösningsrätten äro för handen. Det är i själva verket uppenbart, att vissa av förverkandeskälerna äro av sådan beskaffenhet, att de skäligen icke böra utgöra hinder för lösningsrättens utövande.

Ä andra sidan kan det icke bestridas, att, såsom utskottet ock framhållit, vissa andra av förverkandeskälerna uppenbarligen beteckna sådana förhållanden, som ur jordägarens synpunkt torde böra utesluta lösningsrätten. Beträffande ytterligare andra av dessa skäl torde *tvekan* kunna råda, huruvida de i förhållande till lösningsrätten äro att betrakta såsom tillhörande den ena eller den andra här omförmälda gruppen av förverkandeskäl.

I själva verket är det helt naturligt, att dessa förverkandeskäl, vilka uppställt med hänsyn till förhållandet emellan ägare och nyttjanderättshavare, icke skola finnas motsvara just de skäl, vilka kunde utöver brister, som hänföra sig till ensittarlagens grundläggande principer, tänkas uppställda såsom hinder för lösningsrätten. Utskottet har ock med rätta framhållit, att en granskning av de olika omständigheter, som enligt gällande arrendelagar utgöra förverkandeskäl, torde giva vid handen, att någon uppdelning av dessa i nu förevarande hänseende näppeligen låter sig göra.

Utgår man emellertid från att ett bibehållande av samtliga förverkandeskäl såsom hinder för lösningsrätt torde komma att föranleda trakasserier eller obehöriga svårigheter från jordägares sida — och erfarenheten synes icke jäva riktigheten av ett sådant antagande — lärer det icke vara tillfredsställande att låta bero vid de svårigheter, som enligt vad ovan anförts förefinnas för en uppdelning av förverkandeskälerna. Den rätta vägen synes för sådant fall vara att en särskild utredning sker rörande vilka omständigheter av motsvarande art, som kunde anses böra i *ensittarlagen* uppställas såsom hinder för lösningsrättens utövande.

På grund av vad sålunda anförts hemställes,

att riksdagen i anledning av förevarande proposition samt motionerna I: 252 och 253 måtte anhålla, att Kungl. Maj:t tacktes låta verkställa utredning i vilka fall, motsvarande de s. k. förverkandeskälerna i gällande nyttjanderättslag, lösningsrätt ej borde äga rum samt för riksdagen framlägga det förslag till ändring uti förevarande lagstiftning, vartill utredningen kunde giva anledning.»

2) av herr *Lindhagen*, som anförde:

a) »Beträffande förutsättningen för lösningsrätt, att boningshuset skall tillhöra nyttjanderättshavaren, har av mig liksom vid tidigare tillfällen krävts, att

rätt till lösen finge äga rum även i det fall, att jordägaren kunde anses hava någon större eller mindre del i huset på grund av tillsläppt virke eller annat dylikt (sid. 7). Detta innebär icke, såsom utskottet ansett, ett avsteg från principen utan enligt min mening tvärtom en av rimlighet och rättvisa påkallad fullföljd av densamma.

Utskottet är ej övertygat, att detta krav är uppburet av »ett starkt levande behov» och anser sannolikt, att det ej föreligger talrika fall. Det ligger tvärtom nära till hands, att fallen för vårt land måste antagas ofta förekomma. När en mer eller mindre medellös person nödgas lita till en dålig upplåtelse av tomt för att bygga ett hem och anskaffa virke, så försöker han att få detta virke för billigaste pris, nämligen från jordägarens närbelägna skog. Att behovet är starkt och levande, där det förefinnes, ligger också i sakens natur och jag har själv upplevat det genom besök i sådana stugor.

Förrättningsmännen böra i lag bemyndigas att skäligen bedöma även sådana fall, om vilka nu är fråga. Därest jordägaren i något fall söker förekomma den enklaste rättvisa genom att ej nöja sig med ersättning för vad han tillsläppt utan söka med stöd av samäganderättslagen omintetgöra densamma, så kan det ju icke hjälpas. I flertalet fall kommer han icke att göra det, ty så fördärvat är icke ännu vårt folk.

Utskottets hänvisning till att lagen kan bli tillämplig, där det kan ledas i bevis, att ett förstuckat pantavtal för lämnat virke m. m. föreligger, innefattar icke hänvisning till någon realitet. För det första har väl aldrig eller sällan gjorts något sådant pantavtal, såsom man lätt kan förstå. Och för det andra kan en sådan juridisk finess, som ovan sägs, knappast klaras av de juridiskt oerfarna förrättningsmännen.

Utskottet har emellertid på känn, att det möjligen skulle kunna visas, att sådana fall, som nu sägs, kunde föreligga i större omfattning, och då först, menar utskottet, bör saken tagas i övervägande. Denna uppfattning är enligt min mening för det första föga mänsklig. Rättvisa bör vederfaras individerna, vare sig de äro en, flera eller många, annars är staten illa styrd. För det andra bör väl riksdagen då åtminstone uppfordra regeringen att göra denna nya, enligt min uppfattning onödiga utredning och icke överlämna den åt en slump, som betyder detsamma som ett för sent för dem det vederbör.

Förevarande och övriga av mig reservationsvis framförda yrkanden bygga på den uppfattningen, att när nu denna lag skall genomgående slutligt revideras, så bör man också med samvetsgrannhet se till, att alla uppenbara luckor och förbiseenden i densamma bliva så gärna först som sist avhjälpta.

Saken är mycket lätt att med någon omtanke formulera redan nu och synes därvid mitt utkast kunna lämpligen läggas till grund. I sakens nuvarande läge återstår mig dock ej något annat än att låta den av utskottet dunkelt antydda utredningen taga mandom och hemställas därför:

att riksdagen ville hos regeringen begära övervägande av en sådan ändring i lagen, att rätt till lösen får äga rum även i de fall, att jordägaren anses hava eller erhållit någon större eller

mindre del i huset såsom gottgörelse för tillsläppt virke m. m. dylikt.»

b) »Utskottet har avstyrkt medgivandet av initiativ från det allmännas sida från att utföra och bevaka särskilt medellösa husägares talan samt förskottera utgifterna (Motionens motiv sid. 31). Utskottet har särskilt ansett, att det åberopade förslagsanslaget av 15,000 kronor och biträde av de redan nu förordnade kommissionärerna i länsstyrelserna fylla behovet.

Anslagets obetydlighet i en så omfattande, hela riket vidkommande angelägenhet ådagalägger mer än ord kunna uttrycka, huru liten uppmärksamhet ägnats just denna sak och följaktligen även i tillämpning kommer att ägnas den. Man invänder nu under hand, att det här gäller ett förslagsanslag, som kan överskridas. Ett förslagsanslags belopp har dock väl någon betydelse såsom en riktlinje, i vilken omfattning anslaget skäligen kan få överskridas. Uti motionen talas det dessutom om, att även löseskillingen bör för medellösa förskotteras, vilket sammanhänger med det nedan återkommande förslaget om lånekredit.

Frånsett för övrigt det anslag och det biträde, som på ett säkerligen mycket otillräckligt sätt skulle kunna vinnas, återstår dock att initiativets börda och de myckna förhandlingarna för att komma fram till den i sista hand förespeglade hjälpen äro lagda till stor del på personer, som icke mäktat detta initiativ. Min långa erfarenhet har ådagalagt, att även sociala lagar tillrättaläggas företrädesvis för de någorlunda bemedlade, under det att det möter oöverstigliga hinder merendels för att uppbibringa något intresse att stå bi personer med två tomma händer.

Det har, som ovan sagts, i brist på rimlig reservationstid varit mig omöjligt att framlägga en formulering av lagtexten och jag nödgas därför falla tillbaka på en hemställan:

att riksdagen ville hos regeringen anhålla om övervägande av ett sådant tillägg till lagen, att vid sidan av det enskilda initiativet även medgives initiativ för det allmänna, representerat av kronan ävensom vederbörande kommun och municipalsamhälle, att såsom målsman utföra och bevaka särskilt medellösa husägares talan samt vid behov förskottera utgifterna.»

c) »Beträffande förrättningsmännens varken vid lagens tillkomst eller sedermera prövade kompetens har lagutskottet i själva verket fortfarande avböjt varje allvarligare övervägande av denna fundamentala fråga för lagens tillämpning i dess anda (motionens motiv sid. 34, jämför jordkommissionens motiv bl. a. å sid. 33).

Utskottet har till en början för att kunna komma till detta resultat låtit förrättningens lantmåteritekniska uppgift i betydenhet överskugga den sociala, vilken senare dock är den viktigaste. Det bör härvid särskilt erinras, att dessa förrättningar, som endast avse utbrytning till läge och omfattning merendels

redan ostridigt avgränsade tomter, äro av en mycket enkel beskaffenhet. Lantmätarens tekniska kompetens bör därför vara fullt tillräcklig utan att ytterligare behöva förstärkas av skiftesgodemän. I samtliga sociala expropriationslagar, till vilken ensittarlagen också är att räkna, bör väl de avgörande förrättningsmännen inrymma kompetens både för den tekniska och den sociala uppfattningen. Då nu lantmätaren icke utses med ledning av någon social omtanke, så bör det vara så mycket viktigare, att en sådan hänsyn toges vid utseendet av dennes båda bisittare.

Det lönar sig väl icke att bestrida, att skiftesgodemännen representera jordägarintresset i orten, som just är den ena parten i nu förevarande angelägenhet. Detta intresse är givetvis ej obenäget bland annat för höga jordpris och måste känna sig mer solidariskt med jordägaren än husägaren. Om det även här och var kan förekomma skiftesgodemän, som »inneha hemman under nyttjanderätt», så äro därmed husägarna, som icke heller höra annat än undantagsvis till nämnda kategori medborgare, därmed ej på något som helst sätt verkningsfullt betjänta. Såsom jag inom utskottet omnämnde, har vid ett tillfälle för åtskillig tid sedan även lantmäteristyrelsens två högsta vederbörande fästat min uppmärksamhet på det nu berörda missförhållandet och även verifierat detsamma med av dem kända exempel. Även till mig hava framförts beklaganden över denna rättskipning i blindo, ett missförhållande, som för övrigt ligger i sakens natur och därför bör vid en lagstiftning förutses utan avvaktan av upplevelser, som måste komma att bestyrka desamma.

Det är så mycket mer av förhållandena påkallat att vidtaga en ändring i denna lagens skuggsida, som nästa instans eller ägodelningsrätterna utgöras, utom av domhavanden, av en ännu mera ohöljd representation för jordägarnas förklarliga intressen än skiftesgodemännen. Det är till och med föreskrivet, att nämnda representation skall utses efter graderad skala, det förmedlade mantalet, och sålunda mångenstädes äventyra att tillsättas uteslutande av de stora jordägarna.

Av förenämnda hänsyn har även jordkommissionen i lagförslag om bildande av nya jordbruk och frilösning av arrendejordbruk föreslagit en annan ordning för förrättningsmännens utseende och tillika förordat, att samma ordning bör gälla även för ensittarlagen. Kommissionen föreslog, att för alla dessa tre fall skulle utses en avlösningsnämnd, som, där ej överenskommelse träffades om valet, skulle bestå av en på visst sätt utsedd lantmätare samt dessutom av två personer, som i viss ordning tillkallades av ordföranden ur en valkorporation, tillkommen på följande föreslagna sätt:

»Kommunalfullmäktige eller, där sådana ej finnas, kommunalstämman inom varje kommun utse samtidigt med val av jordkommitté tillika tre högst fem personer att vara ledamöter i avlösningsnämnd. Till ledamot kan ock utses ledamot i jordkommitté.

Synnerlig vikt bör läggas därå, att till ordförande och valda ledamöter i avlösningsnämnd utses allenast personer, män eller kvinnor, som äro kända för självständighet, oväld och socialt intresse.»

Dessutom föreslogs bland annat en bestämmelse, att »förrättning, verkställd av avlösningsnämnd, är att anses som laga lantmäteriförrättning».

I sakens nuvarande läge och då forceringen av riksdagsarbetet ej medgiver andrum för en formulerings inflikande i lagförslaget, nödgas jag begränsa mig till en hemställan:

att riksdagen, i anslutning till jordkommissionens hemställan, ville hos regeringen begära ett övervägande om sådan förbättring av ensittarlagen, att förrättningsmännen utses så att de och särskilt ordförandens bisittare icke såsom nu gäller och fortfarande föreslagits ensidigt representera jordägareintresset.»

d) »att, om herr Lindhagens hemställan vid 19 § ej vunne riksdagens bifall, hemställes

att riksdagen ville hos regeringen begära övervägande av ensittarlagens tillämpning även på stadsplanelagda områden och de lagbestämmelser, som kunna tjäna detta syfte.»

e) »Utskottet föreställer sig, att de mindre bemedlade lätteligen kunna anskaffa erforderliga medel för tomtens betalning genom in-teckningslån eller egnahemslån. Frånsett det invecklade förfarandet att erhålla sådana lån genom husägarens egna bemödanden, bör väl i varje fall icke för-glömmas, att enligt lagen skall löseskillingen nedsättas inom viss tid. Det kan förmodligen antagas, att åtminstone i en myckenhet fall in-tecknings- eller egnahemslån ej hinna efter föregången lagfart vederbörligen ordnas inom den sålunda bestämda tiden.

Det finnes ej heller någon statistik över, vilka ensittare hitintills eller framdeles ej kommit eller komma i tillfälle att begagna sig av författningen i brist på medel att bestrida löseskillingen. En sådan statistik blir icke heller någonsin verkställd och kan för övrigt icke ske. Under sådana förhållanden bör statsmakten vara vidsynt och hava möjligheter till reds även för ett sådant behov. Det hemställes därför

att riksdagen ville hos regeringen begära ett övervägande av lagens finansiering i rätt tid och på överkomligt sätt särskilt till förmån för obemedlade husägare.»

f) »Det synes enligt utskottets framställning nu omsider vara utsikt till ett verksamt kungörande av lagen i orterna. Från detta krav i motionen kan jag således tills vidare avstå.

Utskottet anser emellertid ett inspekterande av lagens verkningar icke heller vara av behovet påkallat. Det har dock sörjts för att konsulenter och rättare, avlönade av statsmedel, fara ikring för att inspektera och meddela vägledning för småbrukare, och inspektioner äga i övrigt rum på mångahanda sätt. En dylik i detta fall tillfällig inspektion behöves säkerligen också för övervakande

av ensittarlagens verkningar och för att samtidigt lämna ett mera överkomligt och fruktbart rådgivande än det, som skriftväxlingsvis kan erhållas från landskanslierna.

Det hemställes alltså:

att riksdagen ville hos regeringen begära ett övervägande av åtgärder för inspekterande av lagens verkningar och beredande av omedelbara råd, särskilt åt mindre bemedlade, som önska begagna sig av lagen.»

g) »Vad slutligen angår motionens yrkande om initiativ till lagens utsträckning även till samhällen med sammanträngd befolkning, så synes, enligt vad utskottet inhämtat, nu kunna omsider motses ett ofta påkallat övervägande av den allmänna expropriationslagens fullständiga ineffektivitet för att förhjälpa husägare i samhällen med sammanträngd befolkning att vinna betryggad besittning av marken. Därmed får således motionären låta sig nöja, tillsviðare.»