

Nr 34.

Av herr **Möller m. fl.**, om visst tillägg till den s. k. ensittarlagen.

Genom ett av Kungl. Maj:t den 18 februari 1929 meddelat utslag har blivit avgjort, att lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (den s. k. ensittarlagen) kan sättas ur tillämpning genom förbehåll i nyttjanderättskontrakt.

Sakens sammanhang var i korthet följande. Enligt kontrakt den 2 december 1911 utarrenderades den under Vapnö fideikommiss hörande lägenheten Nyberg för tiden 14 mars 1912—14 mars 1927 mot viss årlig arrendeavgift. Den 1 mars 1927 gjorde torpinnehavaren ansökan om tillstånd att få inlösa området enligt ensittarlagen. Emellertid synes torpinnehavaren därefter hava underlåtit att betala det arrendebelopp, som förfallit till betalning den 14 mars 1927. En av jordägarens förmyndare lät då lagsöka torpinnehavaren på arrendebeloppet samt yrka hans vräkande från lägenheten. Då torpinnehavaren fått detta yrkande sig delgivet, infann han sig hos förmyndaren och beklagade sig över lagsökningsåtgärden. På förmyndarens förslag upprättades då nytt tioårigt arrendekontrakt med villkor, att torpinnehavaren frånträdde det väckta lösningsanspråket och förbunde sig att icke under sistnämnda arrendetid begagna honom möjligen tillkommande lösningsrätt. Förrättningsmännen tillerkände emellertid vid den kort därefter verkställda inlösenförrättningen torpinnehavaren lösningsrätt enligt ensittarlagen. Deras beslut klandrades av förmyndarna. I rättegången gjorde torpinnehavaren gällande bland annat, att han förmåtts underteckna det nya kontraktet i den tron, att lösningsrätten varit förverkad till följd av underlåten arrendebetaling. Domstolarna förklarade emellertid att, enär torpinnehavaren genom det nya arrendekontraktet förpliktat sig att icke under den tid, kontraktet gällde, begagna honom möjligen tillkommande rätt att lösa lägenheten, samt han icke ådagalagt något förhållande på grund varav nämnda åtagande icke skulle vara mot honom gällande, så fränkändes torpinnehavaren lösningsrätt till lägenheten.

Den lagtolkning, som sålunda blivit genom högsta domstolens utslag fastställd, torde icke överensstämma med ensittarlagens andemening. Alltsedan 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom synes den princip vara fastslagen i svensk rätt, att lagbestämmelser, vilka givits till skydd för den svagare av två kontrahenter, icke kunna sättas ur tillämpning genom avtal dem emellan. I dylikt fall vore nämligen skyddet illusoriskt. Såsom exempel å förbud mot avtal av annat innehåll än lagen angiver, må hänvisas till bestämmelserna i nytt-

janderättslagens 2 kap. 3 och 7 §§ samt 3 kap. 25 §. Att motsvarande bestämmelser icke kommit att inflyta i ensittarlagen har säkerligen icke berott därpå, att lagstiftaren ansett, att de rättsförhållanden, som nämnda lag avsåg att reglera, borde få utan inskränkning vara underkastade vederbörande kontrahenters avtal; utan fastmera torde man hava ansett det självfallet, att en lag, vilken har den starka sociala betoning som ensittarlagen, ägde en trots avtal i motsatt riktning bindande karaktär, även om sådant icke uttryckligen utsades.

Vad som särskilt fäster uppmärksamheten vid det ovan omnämnda rättsfallet är den omständigheten, att detsamma på sina håll tagits till intäkt för uppmaningar i pressen att genom avtal sätta ensittarlagen ur tillämpning. Sålunda yttras med hänsyftning på nämnda prejudikat följande i allmänna valmansförbundets tidskrift *Medborgaren*:

»Man måste finna det naturligt, att en jordägare genom förbehåll i själva upplåtelsehandlingen söker skydda sig mot ensittarlagens tvångsåtgärder, så rättslös som lagen i sin nuvarande utformning lämnar jordägaren. Sedan det nu gives prejudikat på att dylika förbehåll äga vitsord gentemot lagstiftningens i övrigt tvingande bestämmelser, torde man kunna taga för givet, att de komma att bli allt vanligare vid träffandet av nya nyttjanderättsupplåtelser. Det är det sunda, oförvillade rättsmedvetandets reaktion mot en i sina överdrifter orättfärdig lagstiftning.»

Statsmakternas svar å dylika uppmaningar måste bliva att genom tillägg till ensittarlagen sörja för att densamma erhåller den räckvidd och lämnar nyttjanderättshavaren det skydd, som från början har avsetts.

På grund härav hemställes,

att riksdagen ville för sin del besluta sådant tillägg till förenämnda lag av den 18 juni 1925, att densamma icke kan genom avtal mellan jordägare och nyttjanderättshavare sättas ur tillämpning eller att för åtnjutande av lösningsrätt uppställas andra förutsättningar och villkor än de i lagen angivna.

Detta syftemål synes kunna ernås genom att till lagen fogas en ny med nr 20 betecknad paragraf av följande lydelse: »Ej må genom avtal mellan jordägare och nyttjanderättshavare denna lag sättas ur tillämpning eller för åtnjutande av lösningsrätt uppställas andra förutsättningar och villkor än de i lagen angivna; har så skett vare avtalet därom utan verkan.»

Stockholm den 15 januari 1930.

Rickard Sandler.

Olof Olsson.

Gustav Möller.

A. J. Bårg.

Edv. Björnsson.