

Nr 8.

Ankom till riksdagens kansli den 28 februari 1946 kl. 3 em.

Utlåtande i anledning av väckt motion om förbud mot ägoområdens avskiljande från vederbörande fastighet genom intecknade långtidsarrenden.

I en inom första kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 224, vilken behandlats av andra lagutskottet, ha herrar *Näsgård* och *Tjällgren* hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning och förslag rörande bestämmelser i syfte att förhindra att jorddelningslagen kringgås därigenom att ägoområden som icke få avstyckas i stället genom intecknade långtidsarrenden avskiljas från vederbörande fastighet.

Beträffande de skäl som anförts till stöd för denna hemställan får utskottet hänvisa till motionen.

Gällande bestämmelser om de jordpolitiska villkoren för avstyckning av jord å landet innehållas i 19 kap. 3 § *lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet*. Enligt detta lagrum gäller som allmän regel, att ägovidd, som avstyckas, skall till omfång och belägenhet samt beskaffenhet i övrigt vara sådan, att den med hänsyn därtill och till eljest föreliggande förhållanden lämpligen kan antingen såsom fastighet för sig på varaktigt sätt användas för det med styckningen avsedda ändamålet eller ock, där den skall sammanläggas med annan fastighet eller fastighetsdel, bilda en fastighet gemensamt med denna. Avstyckning får ej ske sålunda, att stamfastigheten ej lämpligen kan bestå såsom särskild fastighet eller, där den skall ingå i sammanläggning, bilda en fastighet gemensamt med den fastighet eller fastighetsdel, med vilken den skall sammanläggas. — Rörande ägoslag som skola ingå i fastighet avsedd till jordbruk stadgas, att sådan fastighet skall innehålla åker, äng eller därtill odlingsbar mark samt lämpligt belägen skog för tillgodoseende av nödigt husbehov, i den mån tillgång till sådan finnes. Vidare skall tillses att å fastighetens mark i mån av behov kan erhållas tillgång till bete ävensom, där så finnes önskvärt och lämpligen kan ske, att möjlighet finnes till jordbrukets förstärkning genom nyodling. Skall sammanläggning äga rum i samband med avstyckningen, må vid uppskattningen av behovet av olika ägoslag medräknas tillgång av motsvarande ägoslag å annan fastighet eller fastighetsdel, som skall ingå i sammanläggningen. — I

fråga om avstyckning från jordbruksfastighet gäller särskilt, att avstyckning ej får äga rum med mindre det kan antagas, att den fastighetsindelning, som genom avstyckningen eller, där sammanläggning skall äga rum, genom avstyckningen och sammanläggningen skulle uppstå, bereder ökade utkomstmöjligheter för den jordbrukande befolkningen eller eljest är till gagn för jordbruksnäringen i orten. — Beträffande tilldelning av skogsmark vid avstyckning från jordbruksfastighet gälla härutöver ytterligare regler. Sålunda får i ort med riklig skogstillgång, där det med hänsyn till ortens näringsförhållanden, för så vitt dessa äro grundade på förutsättningar av varaktig natur, för drivande av självständigt jordbruk i allmänhet är erforderligt att inom fastighetens gränser finnes skog utöver husbehovet, avstyckning ske endast så, att envar i förrättningen ingående jordbruksfastighet i mån av tillgång erhåller sådan skog, tillräcklig att utgöra varaktigt stöd för jordbruket. Avvikelse från detta stadgande får dock göras beträffande viss fastighet, såframt det är uppenbart, att den kan bestå såsom självständig fastighet utan tillgång av skog utöver husbehovet, samt jordbrukets fördel av stödskog icke därigenom minskas. I ort med ringa skogstillgång får avstyckning verkställas så, att skogsmarken i sin helhet tillfaller en i förrättningen ingående jordbruksfastighet, såframt det för skogens bestånd prövas angeläget. I ort, där det med hänsyn till ortens näringsförhållanden, för så vitt dessa äro grundade på förutsättningar av varaktig natur, är uppenbart att för drivande av självständigt jordbruk icke är erforderligt att till jordbruksfastighet hör skogsmark, får ägolott avskiljas utan eljest föreskriven tilldelning härav. — Från de här ovan återgivna speciella reglerna beträffande avstyckning från jordbruksfastighet äro stadgade vissa undantag. Dessa regler utgöra sålunda icke hinder för avstyckning av mark för tillgodoseende av uppkommet behov av lägenheter för småbruk åt innehavare, som beräknas erhålla sin huvudsakliga bärgning annorledes än av eget jordbruk, eller av bostadslägenheter eller för beredande av plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller därmed jämförligt ändamål.

Det i motionen upptagna spørsmålet beröres i viss mån av *fastighetsbildningssakkunniga* i deras den 1 september 1944 framlagda betänkande (SOU 1944: 46) med förslag till lag om ändring i vissa delar av jorddelningslagen samt till lag om sammanläggning av fastigheter å landet, m. m. De sakkunniga anföra i fråga om sambandet mellan jordpolitik och fastighetsindelning bl. a. följande:

Då fastighetsindelningen ej avser brukningsförhållandena, kan måhända förefalla som om jordpolitiken vid fastighetsbildningen vore blott en indirekt metod att söka hindra bildandet av olämpliga brukningsenheter.

Även om så vore, kunde dock denna metod vara effektiv. Enär benägenheten är stor hos de enskilda att driva parcelleringen i äganderättsligt hänseende så långt som möjligt, kommer fastigheten såsom den minsta jord-

enhet, som kan vara föremål för särskild äganderätt, också i allmänhet att bli en äganderättslig enhet för sig. Ovanligt är naturligtvis att områden, tillhöriga olika ägare, brukas som en enhet, och jämförelsevis sällsynt är det jämväl att en äganderättslig jordenhet uppdelas i flera förvaltningsområden. Det är ju ingalunda i allmänhet så, att man i nyttjanderättsinstituten äger medel att vinna det väsentliga syftet med överlåtelse eller förvärv av del av fastighet, och det kan därför ej heller antagas att ett villkor, som hindrar delning i äganderättsligt hänseende, i stället leder till uppdelning av fastigheten i olika förvaltningsområden. Utarrendering av skilda delar av en fastighet till olika personer förekommer huvudsakligen i fall, då fastigheten eller ett äganderättsligt komplex av fastigheter är av betydlig storlek, och dessa fall äro förhållandevis ovanliga. Indelningen i brukningsdelar kommer sålunda att förete stark benägenhet att följa fastighetsindelningen, och om fastigheten är lämplig som brukningsenhet, är alltså redan härigenom mycket vunnet. Att fordra garanti för att fastigheten blir brukad i denna form låter sig däremot lika litet göra som att inrikta jordpolitiken direkt på brukningsindelningen eller begära säkerhet för att fastighetens tillgångar i jord och rättigheter verkligen bli till fullo utnyttjade. Vid fastighetsbildning får man härutinnan nöja sig med sannolikheter.

Emellertid är det icke endast brukningsförhållandena som ha omedelbart jordpolitiskt intresse. I viss mån kunna olika brukningsdelar av t. ex. en jordbruksfastighet anses som en ekonomisk driftsenhet, om de äro i samme ägares hand. Detta gäller ju särskilt, om han driver jordbruket i egen regi, men satsen är tillämplig även i fall av arrende. Härutinnan kommer i betraktande icke blott att uppdelning av en fastighet i olika brukningsdelar vanligen är av mer tillfällig natur än bestående fastighetsindelning utan jämväl att ägaren har intresse av hur hans egendom förvaltas och ej sällan gentemot det allmänna svarar för jordens hävd och åbyggnadernas vidmakthållande. Samma område som, därest det utgjort en fastighet, skulle varit en jordpolitiskt olämplig sådan, kan mycket väl tänkas vara dugligt som arrendegård inom en större fastighet. Att ett område visat sig lämpligt som arrendegård utgör således icke bevis för att det är tillräckligt för att bilda egen fastighet.

Här må vidare erinras om vissa bestämmelser i *lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom*. Enligt 1 kap. 1 § i nämnda lag skall avtal varigenom upplåtes nyttjanderätt till fastighet å landet ej vara bindande utöver femtio år från det avtalet slöts. Ändå att nämnda tid överskrides, skall dock nyttjanderätt som upplåtits åt någon på livstid vara gällande. Angår avtalet fastighet i köping eller å annan ort, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall iakttagas, skall i fråga om tiden för nyttjanderättens bestånd tillämpas vad som gäller för stad. Avtal, varigenom upplåtes nyttjanderätt till fastighet i stad, skall, där fråga är om fastighet inom område, för vilket plan för bebyggande är gällande, eller om jord, som ligger utom sådant område men hör till tomt, ej vara bindande utöver tjugufem år från det avtalet slöts såvitt fråga ej är om upplåtelse med tomt-rätt. Angår avtalet stadsjord, som ej hör till tomt, skall i fråga om tiden för nyttjanderättens bestånd tillämpas vad för fastighet å landet i allmänhet

gäller. — I 1 kap. 2 § föreskrives, att till säkerhet för beståndet av nyttjanderätt in-teckning må meddelas under de villkor och i den ordning som stadgas i in-teckningsförordningen. Om överlåtelse äger rum av fastighet, till vilken nyttjanderätt upplåtits, skall enligt 1 kap. 3 § nyttjanderätts-lagen nyttjanderätten ej gälla mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten på grund av in-teckning fortfarande skall gälla. Undantag från denna bestämmelse gäller i regel i fråga om arrende och hyra. Vad angår arrende stadgas så-lunda i 2 kap. 28 §, att om överlåtelse av utarrenderad fastighet sker efter det arrendatorn tillträtt densamma, arrendeavtalet utan förbehåll skall gälla mot nye ägaren. Enligt 1 kap. 3 § gäller vidare, att om fastighet vartill nyttjanderätt upplåtits försäljes i den ordning utsökningslagen bestämmer, nyttjanderätten ej skall gälla mot köparen, om ej försäljningen skett med förbehåll om nyttjanderättens bestånd.

Utskottet. De i 19 kap. 3 § jorddelningslagen angivna, av jordpolitiska hänsyn uppställda villkoren för avstyckning medföra, att en fastighet som utgör en enhet i lantmäteriteknisk bemärkelse icke får uppdelas i flera sådana en-heter genom avstyckning, såvida icke de nya fastigheterna bli lämpliga så-som bruksenheter med de egenskaper som angivas i lagrummet. Genom denna kontroll av den lantmäteritekniska indelningen vinnes emellertid icke någon garanti för att fastigheten faktiskt kommer att brukas såsom en en-het. En uppdelning av en fastighet i två bruksenheter kan bland annat ske därigenom att en del av fastigheten utarrenderas för sig. Särskilt om sådan utarrendering sker på avsevärd tid kan sålunda såsom motionärerna anført lagstiftarens syfte kringgå. För att ett kringgående av lagstiftningen på detta sätt skall kunna förhindras torde det bli erforderligt att varje upp-låtelse på nyttjanderätt för längre tid av del av fastighet för sin giltighet göres beroende av offentlig kontroll. Om det vid denna kontroll skulle visa sig att avstyckning av området icke kan ske, skulle ej heller utarrenderingen tillåtas.

En lagstiftning av denna innebörd skulle medföra betydande besvär och olägenheter för den enskilde. Kontrollförfarandet skulle också föranleda ett avsevärt administrativt arbete och icke obetydliga kostnader.

För genomförandet av en sådan lagstiftning bör då oundgängligen krävas, att ett kringgående av jorddelningslagen på sätt nyss angivits visat sig ha ägt rum i någorlunda stor omfattning. Det synes utskottet som om så icke kan sägas vara förhållandet. I motionen har icke påvisats, att någon ten-dens av detta slag gjort sig gällande.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 28 februari 1946.

På andra lagutskottets vägnar:

ÅKE HOLMBÄCK.

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar *Norman**, *Holmbäck*, *Linder**, *Forslund*, *Hage*,
fröken *Andersson*, herrar *Hallagård* och *Carl Eric Ericsson*;

från andra kammaren: herrar *Hellbacken**, *Ryberg*, *Holm*, fru *Johansson*,
herrar *Osterman**, *Andersson* i Gisselås, *Andersson* i Eskilstuna* och *Andersson* i
Alfredshem*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.
