

Nr 144

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående dels begränsad giltighetstid för lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, dels ändrad lydelse av 1 och 1 a §§ samma lag; given Stockholms slott den 6 oktober 1967.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag angående dels begränsad giltighetstid för lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, dels ändrad lydelse av 1 och 1 a §§ samma lag.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

Enligt ensittarlagen kan nyttjanderättshavare som innehar annans mark för jordbruks- eller bostadsändamål få lösa till sig marken. Som förutsättning härför gäller bl. a. att ett boningshus som tillhör nyttjanderättshavaren och som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj finns på marken och att ett sådant boningshus var uppfört där redan den 1 januari 1919. I propositionen föreslås att dessa villkor ersätts med ett krav på att marken sedan den 1 januari 1928 varit bebyggd med nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus som under samma tid utgjort stadigvarande bostad åt honom och hans familj. Vidare föreslås att ensittarlagen skall upphöra att gälla vid utgången av år 1976.

Den föreslagna lagstiftningen avses träda i kraft den 1 januari 1968.

**Förslag
till
Lag**

**angående dels begränsad giltighetstid för lagen den 18 juni 1925
(nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa
under nyttjanderätt upplåtet område, dels ändrad lydelse
av 1 och 1 a §§ samma lag**

Härigenom förordnas, *dels* att lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område skall äga giltighet endast till utgången av år 1976, *dels* att 1 och 1 a §§ lagen¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

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

Den som med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål innehar annan tillhörig mark vare berättigad att i den ordning denna lag stadgar tillösa sig marken under förutsättning:

dels att *marken sedan den 1 januari 1928 varit bebyggd med nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus, som under samma tid utgjort stadigvarande bostad åt honom och hans familj;*

och dels — — — — — nyttjanderättshavarens byggnader.
Avlider nyttjanderättshavare — — — — — särskilt stadgat.
Ändå att — — — — — om nyttjanderättshavare.
Vid uppskattning — — — — — varit förutsatt.

1 a §.

Ingår mark, — — — — — boningshuset ligger.

Är marken tomtindelad, gälle såsom förutsättning för lösningsrätt därjämte, att boningshuset i sin helhet skall vara beläget å en tomt; och

Är marken tomtindelad, gälle såsom förutsättning för lösningsrätt därjämte, att boningshuset i sin helhet skall vara beläget å en tomt; och

¹ 1 a § införd genom 1939:74.

(Nuvarande lydelse)

skall i ty fall lösningsrätt äga rum till tomten eller, där jordägaren ej äger hela tomten, den del därav som tillhör denne. *Avser nyttjanderätten endast del av tomten, äge lösningsrätt ej rum, om värdet av denna del jämte värdet av byggnaderna understiger värdet av varje annan tomtedel, som är i en ägares hand.*

(Föreslagen lydelse)

skall i ty fall lösningsrätt äga rum till tomten eller, där jordägaren ej äger hela tomten, den del därav som tillhör denne. *I sist angivna fall äge lösningsrätt dock ej rum, om värdet av jordägarens tomtedel jämte värdet av där befintliga, nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnader understiger värdet av någon annan tomtedel, som är i en ägares hand.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

Föreligger lösningsrätt enligt 1 § i dess äldre lydelse men ej i dess nya lydelse, skall den äldre lydelsen tillämpas.

Utan hinder av att lagen den 18 juni 1925 skall upphöra att gälla vid utgången av år 1976 skall ärende om inlösen som då är anhängigt prövas och handläggas enligt lagen.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 25 augusti 1967.

N ä r v a r a n d e:

Ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HOLMQVIST, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, MYRDAL, WICKMAN.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *begränsad giltighetstid för ensittarlagen m. m.* och anför.

Inledning

Enligt lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (ensittarlagen) äger nyttjanderättshavare som innehar annans mark för jordbruks- eller bostadsändamål lösa till sig marken. Som förutsättning härför gäller bl. a. att ett boningshus som tillhör nyttjanderättshavaren och som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj finns på marken och att ett sådant boningshus var uppfört där redan den 1 januari 1919.

Sedan 1937 års riksdag begärt utredning angående bl. a. utsträckning av nyttjanderättshavarens lösenrätt till att omfatta också det fall att jordägaren äger del i boningshus på det upplåtna området (L²U 1937: 17, rskr 98), uppdrogs åt fastighetsbildningssakkunniga att verkställa utredningen i samband med den pågående revisionen av jorddelningslagstiftningen. Till de sakkunniga överlämnades sedermera också en skrivelse från 1947 års riksdag med hemställan om utredning beträffande frågan om framflyttning av den i ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919 till att närmare ansluta till tiden för lagens ikraftträdande år 1925 (L²U 1947: 1, rskr 36).

Fastighetsbildningssakkunnigas uppdrag övergick sedermera till 1954 års fastighetsbildningskommitté. Kommittén¹ har den 17 mars 1965 avlämnat betänkandet »Ändringar i ensittarlagen m. m.» (SOU 1965: 26).

¹ Landshövdingen Bertil Fallenius, tillika ordförande, riksdagsmännen Göran Karlsson, Hans Levin och Ebbe Ohlsson samt bokhållaren John Löfroth.

Kommitténs förslag till lag om ändring i ensittarlagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Göta hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, bostadsstyrelsen, samtliga länsstyrelser, arrendelagsutredningen, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Sveriges advokatsamfund, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF), Sveriges lantbruksförbund, Sveriges lantmätareförening och Svenska kommunal-tekniska föreningen.

Lantmäteristyrelsen har bifogat yttranden från samtliga överlantmätare.

Länsstyrelserna i Uppsala, Hallands samt Göteborgs och Bohus län har bifogat yttranden från de personer som i dessa län förordnats att biträda nyttjanderättshavare i ärenden enligt ensittarlagen. Länsstyrelser har vidare bifogat yttranden från lantbruksnämnderna i Uppsala, Jönköpings, Kronobergs, Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Hallands, Göteborgs och Bohus, Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län, länsbostadsnämnderna i Uppsala, Kronobergs, Blekinge och Kristianstads län, distriktslantmätarna i Göteborgs norra samt Uddevalla södra och norra distrikt, chefen för lantmäteriets specialenhet nr 1 i Göteborgs och Bohus län, länsarkitekten i Malmöhus län, Blekinge läns landsting, Tierps landskommun, Kronobergs länsavdelning av Svenska kommunförbundet samt Kronobergs och Blekinge länsförbund av RLF.

Huvudinnehållet i ensittarlagen

De allmänna förutsättningarna för lösningsrätt anges i 1 § ensittarlagen. Villkoren kan sammanfattas i följande punkter.

1. Sökanden skall under nyttjanderätt inneha annan tillhörig mark för brukande (dvs. jordbruk) eller för bostadsändamål. Används marken för sådant ändamål, är den omständigheten att nyttjanderättshavaren inte själv bor på området utan betydelse för hans lösningsrätt (NJA 1924 s. 446 och 617 samt 1931 s. 140).

2. På området skall finnas ett boningshus som tillhör nyttjanderättshavaren och som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj. För att nöjaktig bostad skall föreligga fordras att huset är beboeligt året runt. En vanlig sommarstuga omfattas således inte av lagen (NJA 1927 s. 413, 1929 s. 262 och 1934 s. 278). Däremot saknar det betydelse om nyttjanderättshavaren verkligen bebor huset hela året eller bara under viss del därav (NJA 1928 s. 445 och 1930 s. 101). I rättspraxis har kravet på nöjaktig bostad satts ganska lågt (NJA 1932 s. 673 och 1938 s. 12; jfr 1934 s. 21).

3. Boningshus som tillhörde nyttjanderättshavare och lämnade nöjak-

tig bostad åt honom och hans familj skall ha funnits uppfört på marken den 1 januari 1919. Att märka är att det inte fordras att just det hus som finns vid lösningstillfället skall ha varit uppfört redan den 1 januari 1919 eller att den som påkallar inlösen redan då var ägare till boningshuset.

4. Marken skall utan avbrott ha nyttjats av annan än jordägaren efter den 1 januari 1919 (NJA II 1925 s. 351, NJA 1944 s. 541). Inlösen kan ske såväl när nyttjanderättsavtal bevisligen föreligger som när någon utan att så är fallet faktiskt innehar den mark där boningshuset är uppfört. Är marken upplåten för livstid, föreligger lösningsrätt oavsett hur lång tid upplåtelsen varat. I andra fall krävs däremot att marken när lösningsrätt görs gällande innehafts av annan än ägaren mer än tio år i följd eller också att den tid som den innehafts på detta sätt tillsammans med den tid som återstår enligt gällande nyttjanderättsavtal uppgår till mer än tio år.

5. Boningshuset skall tillsammans med andra på marken uppförda och nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnader motsvara minst en fjärdedel av värdet av marken jämte där befintliga, jordägaren eller nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnader. Värdena skall inte beräknas efter förhållandena den 1 januari 1919 utan efter förhållandena vid lösningstillfället. Vid värdejämförelsen skall hänsyn inte tas till markförbättringar som nyttjanderättshavaren eller hans rättsföreträdare vidtagit utöver vad som ålegat dem enligt upplåtelsavtalet.

Lagen innehåller inte någon bestämmelse som anger att förbehåll om inskränkning i lösningsrätten skall vara utan verkan. Sådana förbehåll är således giltiga (jfr NJA 1929 s. 49).

Beträffande mark som ingår i stadsplan eller byggnadsplan gäller enligt 1 a § vissa speciella förutsättningar för inlösen.

Vissa inskränkningar i lösningsrätten anges i 2 §. Den viktigaste är att inlösen mot jordägarens bestridande inte får äga rum, om den skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten eller därmed sambrokad, jordägaren tillhörig fastighet. Kan olägenheten undvikas genom att visst område undantas, får sådant undantag ske och marken i övrigt lösas. Till åtgärd som jordägaren själv vidtagit i syfte att hindra inlösen tas ingen hänsyn. Bland inskränkningarna i lösningsrätten kan vidare nämnas att friköp inte får ske, om nyttjanderätten är förverkad.

Ogillas lösenanspråk på grund av att friköpet skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten eller därmed sambrokad fastighet, är jordägaren enligt 16 § skyldig att vid nyttjanderättens upphörande överta nyttjanderättshavarens byggnader och utge full lösen för dem, om inte annat framgår av nyttjanderättsavtalet. Jordägaren är vidare skyldig att i viss utsträckning ersätta nyttjanderättshavaren för markförbättring. Å andra sidan är nyttjanderättshavaren enligt 4 § skyldig att lösa jordägaren tillhörig byggnad på mark som skall lösas.

Enligt 19 § kan friköp i allmänhet inte ske, om marken tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle. Kyrklig jord kan lösas enligt ensittarlagen, om den inte anses tillhöra något av de nyss nämnda rättssubjekten (NJA 1926 s. 550, 1934 s. 15, 1935 s. 195 och 1938 s. 522). Möjlighet att i annan ordning lösa kyrklig jord föreligger enligt 3 § lagen den 4 januari 1927 (nr 1) angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tomträtt (den s. k. kyrkliga försäljningslagen). Om någon för brukande eller bostadsändamål innehar lägenhet på kyrklig jord och äger ett där beläget boningshus som är avsett för stadigvarande bruk och lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj, får marken överlåtas till innehavaren. Som villkor härför gäller vidare bl. a. att ett lägenhetsinnehavare tillhörigt boningshus av angiven beskaffenhet fanns uppfört på området den 1 januari 1926.

Frågan om nyttjanderättshavarens lösningsrätt enligt ensittarlagen samt om löseskilling för marken och övriga ersättningsanspråk skall prövas vid lantmäteriförrättning. Fråga huruvida nyttjanderätten är förverkad är dock förbehållen allmän domstols prövning (5 § första stycket och 8 § första stycket). Ansökan om lantmäteriförrättning skall enligt 5 § andra stycket inges till länsstyrelsen senast den dag då nyttjanderättshavaren är skyldig att avträda lägenheten. Denne behöver emellertid inte vänta till nyttjanderättstidens utgång, utan han kan även dessförinnan få sitt anspråk på lösningsrätt prövat. Gör nyttjanderättshavaren ansökan om lantmäteriförrättning, får han kvarsitta på lägenheten även efter nyttjanderättstidens utgång i avvaktan på att lösningsanspråket blir prövat, men han är skyldig att ersätta jordägaren härför (5 § fjärde stycket).

Länsstyrelsen kan avslå begäran om lantmäteriförrättning, om det är uppenbart att lösningsrätt inte kan äga rum. Annars skall länsstyrelsen förordna lantmätare att med biträde av gode män verkställa förrättningen (6 § första stycket).

Beträffande förfarandet vid förrättningen meddelas närmare föreskrifter i 8—10 §§ och 18 § första stycket. Av 8 § andra stycket framgår att jordägaren och nyttjanderättshavaren i fråga om mark som ej ingår i tomtindelning kan komma överens om jämkning av gränserna för det område som skall lösas. Enligt tredje stycket i samma paragraf skall förrättningsmännen tillse att området såvitt möjligt till sina gränser bestäms så, att hinder för fastställelse på förrättningen inte möter. För detta ändamål kan förrättningsmännen förordna om jämkning av områdets gränser.

Enligt 11 § skall talan mot förrättningen föras hos ägodelningsrätten inom 60 dagar från det förrättningen avslutades.

Har nyttjanderättshavaren förklarats berättigad till inlösen, åligger det honom enligt 12 § första stycket att inom 90 dagar efter det beslutet om inlösen vunnit laga kraft nedsätta köpeskillingen hos länsstyrelsen, vid även-

tyr att han annars förlorar sin lösningsrätt. Länsstyrelsen kan dock medge anstånd med nedsättning under högst 90 dagar.

Om område som skall lösas inte utgör särskild fastighet och inte heller ingår i tomtindelning, skall i den ordning som gäller för avstyckning prövas om fastställelse på områdets avskiljande kan meddelas (13 § första stycket och 18 § tredje stycket). För att fastställelse skall få meddelas krävs emellertid inte att samtliga fastighetsbildningsvillkor som gäller beträffande avstyckning är uppfyllda. Enligt 18 § sjätte stycket skall av reglerna i 19 kap. jorddelningslagen endast 1 § andra stycket, 12 § första och tredje styckena, 13 § 2 mom. och 20 § gälla. Undantagna från tillämpning är således bl. a. 2 § (det allmänna lämplighetskravet), 3 § (de särskilda jordpolitiska villkoren), 11 § (bestämmelserna om fastighets utformning) samt 13 § 3 mom. (reglerna om inskränkning i rätten till avstyckning inom ej planlagda tätbebyggelseområden).

När beslut varigenom fastställelse meddelats eller funnits obehövligen vunnit laga kraft, är inlösningsfullbordad. Det inlösta området övergår till den nye ägaren fritt från rätt till avkomst och annan förmån (13 § tredje och fjärde styckena). Av 24 § 1 mom. in-teckningsförordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) framgår vidare att området inte längre häftar för fordringsin-teckningar. Däremot frigörs området inte från in-teckningar för servitut eller annan nyttjanderätt än den som legat till grund för inlösningsfullbordad.

Sedan inlösningsfullbordad, fördelas löseskillingen av länsstyrelsen i huvudsaklig överensstämmelse med vad som gäller vid expropriation (14 §).

Framförda krav på ändringar i ensittarlagen

1925 års ensittarlag föregicks av två äldre lagar i ämnet. Den första utfärdades den 28 juni 1918 och den andra den 26 mars 1920. Den nu gällande lagen grundas på ett av jordkommissionen år 1921 utarbetat förslag. Detta förslag blev efter viss överarbetning och granskning av lagrådet förelagt 1922 års riksdag, som emellertid endast beslöt viss ändring i 1920 års lag. Nytt förslag i ämnet antogs sedan av 1925 års riksdag.

Ända från tillkomsten av 1918 års lag har som villkor för nyttjanderätts-havarens lösningsrätt gällt att det på lägenheten uppförda boningshuset skall ägas av denne. Vid 1925 års riksdag hemställdes i två motioner (I: 252 och II: 383) om lindring i detta villkor så, att inlösen skulle få ske även om jordägaren hade andel i huset. Riksdagen lämnade emellertid motionerna utan åtgärd med hänvisning till att något praktiskt behov av den föreslagna reformen inte kunde antas föreligga (L²U 1925: 30).

Vid 1937 års riksdag begärdes i motion (II: 97) en utredning om förut-

sättningarna för en utvidgad lösningsrätt enligt ensittarlagen varvid anfördes att den i lagen uppställda förutsättningen att nyttjanderättshavaren skulle äga boningshus på den nyttjade marken ibland gett anledning till friktioner. Riksdagen uttalade att det i vissa fall kunde föreligga behov av en i någon mån vidgad lösningsrätt och hemställde därför om utredning i frågan (L²U 1937: 17, rskr 98).

I jordkommissionens förslag till reviderad ensittarlag fanns en bestämmelse (19 §) enligt vilken avtal om inskränkning i nyttjanderättshavarens lösningsrätt skulle vara utan verkan. Som motivering för denna regel anförde kommissionen att det inte kunde lämnas parterna fritt att genom avtal inskränka den nyttjanderättshavaren enligt lagen tillförsäkrade förmanen att lösa det upplåtta området. Bestämmelsen togs också upp i det förslag som remitterades till lagrådet år 1922. Lagrådet avstyrkte emellertid förslaget i denna del under framhållande att bestämmelsen med hänsyn till blivande avtal var ägnad att motverka ändamålet med ensittarlagstiftningen och att den, tillämpad på äldre avtal, innebar ett knappast försvärligt åsidosättande av jordägarens intresse (NJA II 1925 s. 385).

I propositionen till 1922 års riksdag (prop. 1922: 251) upptogs emellertid den föreslagna bestämmelsen trots lagrådets avstyrkande. Föredragande departementschefen uttalade därvid att en lagstiftning av ifrågavarande natur syntes bära tilläggas tvingande verkan. När ny proposition i ämnet förelades 1925 års riksdag (prop. 1925: 142), hade bestämmelsen uteslutits ur lagförslaget. Som skäl härför åberopades vad lagrådet anfört i sitt yttrande år 1922.

Vid 1930 års riksdag hemställdes i två motioner (I: 34 och II: 72) att riksdagen för sin del måtte besluta om sådant tillägg till ensittarlagen att man inte kunde genom avtal sätta den ur kraft eller för lösningsrätt uppställa andra förutsättningar och villkor än de i lagen angivna. Riksdagen avtog emellertid motionerna under åberopande av de skäl som föranlett att bestämmelserna i 1925 års lag inte gjordes tvingande (L²U 1925: 4).

En ny motion i samma ämne väcktes vid 1937 års riksdag (II: 267). I motionen uttalades att det inte kunde vara riktigt att en lag som tillkommit för att skydda nyttjanderättshavarna gentemot jordägarna kunde sättas ur kraft genom överenskommelse mellan parterna. Riksdagen fann visserligen erinringar kunna göras mot att göra ensittarlagens bestämmelser tvingande men ansåg de skäl som talade i motsatt riktning ha en sådan tyngd att en utredning kunde anses påkallad och beslöt därför att hos Kungl. Maj:t hemställa om en sådan (L²U 1937: 17, rskr 98).

Kravet på att nöjaktig bostad för brukaren och hans familj var uppförd på marken fanns redan i 1918 års lag och avsåg då den 1 januari 1918. I 1920 års lag ändrades tidsbestämningen till den 1 januari 1919. I 1921 års förslag angavs tidpunkten till den 1 januari 1921. Vid den år 1922 gjorda lagrådsgranskningen avstyrktes den föreslagna framflyttningen av tids-

gränsen. Därvid framhölls bl. a. att ensittarlagstiftningen var till sin innebörd uteslutande retroaktiv och att det mot bakgrunden härav inte kunde anses rimligt att allt efter som tiden gick flytta fram tidpunkten i fråga och sålunda göra lagen tillämplig på upplåtelser som vid den ursprungliga lagens tillkomst ännu inte skett. Vidare ansågs en framflyttning av tidpunkten lätt ge anledning till antagande att ytterligare sådana åtgärder skulle ske, vilket kunde leda till rättsosäkerhet och rubba tilltron till de lagstiftande myndigheterna (NJA II 1925 s. 342). Med anledning av de av lagrådet anförda betänkligheterna angavs tidsgränsen i 1925 års förslag till den 1 januari 1919, dvs. samma tidpunkt som i 1920 års lag.

I en motion till 1925 års riksdag (I: 252) hemställdes att den för lösningsrätten avgörande tidpunkten skulle fastställas till den 1 januari 1925. Härvid anfördes att lika väl som 1918 års lag kunde sätta tiden till den 1 januari 1918 kunde en lag från år 1925 bestämma tiden till den 1 januari 1925. Riksdagen lämnade emellertid under hänvisning till de skäl som åberopats inom lagrådet motionerna utan bifall (L²U 1925: 30). Samma öde rönt motioner i ämnet som väcktes vid 1933 års riksdag (I: 198, L²U 1933: 32) och vid 1934 års riksdag (II: 447, L²U 1934: 5).

I en motion till 1937 års riksdag (II: 259) yrkades att tidpunkten i fråga måtte framflyttas till den 1 januari 1925. Riksdagen avtog även denna motion och uttalade därvid att de skäl som tidigare anförts mot en framflyttning fortfarande ägde giltighet och att ett så starkt behov av en lagändring inte påvisats att markägarens intressen kunde få vika (L²U 1937: 17). En ny motion i ämnet vid 1943 års riksdag (I: 131) avvisades under hänvisning till de tidigare anförda skälen (L²U 1943: 6).

I en motion till 1946 års riksdag (II: 31) yrkades att tidsgränsen den 1 januari 1919 skulle utgå ur ensittarlagen så att också bebyggelse som skett på ofri grund efter denna tidpunkt kunde grunda lösningsrätt. Andra lagutskottet (1946: 3) hemställde om avslag på motionen under hänvisning till att en sådan lagändring skulle innebära att ensittarlagen förvandlades till en ren expropriationslag, vilket med all sannolikhet skulle medföra att nyttjanderättsupplåtelser av ifrågavarande slag helt förhindrades. En utskottsledamot föreslog att riksdagen skulle begära en utredning i ämnet. Första kammaren biföll utskottets avslagsyrkande, medan andra kammaren biföll reservationen. Frågan om lagändring hade därmed förfallit.

Vid 1947 års riksdag väcktes två likalydande motioner (I: 96 och II: 174) om framflyttning av tidsbestämningen i 1 §. Motionerna ledde till att riksdagen hemställde om utredning i frågan (rskr 36). Under utskottsbehandlingen (L²U 1947: 1) framhölls att en framflyttning givetvis innebar ett ingrepp i jordägarnas äganderätt, men denna omständighet ansågs inte utgöra något ovillkorligt hinder för åtgärden om tillräckligt starka skäl kunde anföras.

Sedan frågan om framflyttning av tidsgränsen hänskjutits till utredning

har motioner i ämnet väckts vid 1955 års riksdag (I: 365 och II: 444) samt vid 1960 års riksdag (II: 568). I båda fallen har riksdagen avslagit motionerna under hänvisning till det pågående utredningsarbetet (L³U 1955: 6 och 1960: 22).

Allmänna synpunkter

Kommittén. Som framgått av den tidigare redogörelsen begärde 1937 års riksdag utredning av två frågor, nämligen om utvidgning av nyttjanderättshavarens lösningsrätt i de fall då jordägaren äger del i boningshuset på det upplåttna området och om införande av tvingande bestämmelser om lösningsrätt. Kommittén tar upp frågorna till diskussion men föreslår ingen ändring i gällande lag. Skälet härtill är att kommittén vid sina undersökningar funnit att det endast undantagsvis förekommit att inlösen vägrats på grund av att jordägaren äger del i boningshuset eller gjort förbehåll om undantag från lösningsrätt i nyttjanderättsavtal. Något praktiskt behov av lagändringar anses därför inte föreligga.

För bedömning av den av 1947 års riksdag aktualiserade frågan om en framflyttning av tidsgränsen i 1 § ensittarlagen anser kommittén nödvändigt att överväga huruvida man för inlösen bör införa skärpta jord- och planpolitiska villkor samt krav på sammanläggning i de fall då en ensittarlägenhet omfattar mark från flera olika fastigheter. Kommittén kommer emellertid fram till att en mera fullständig prövning i jord- och planpolitiskt hänseende skulle vara oförenlig med ensittarlagens sociala syfte och avvisar därför tanken härpå. Detta ställningstagande gäller också för den händelse det skulle anses befogat att framflytta tidsbestämningen i 1 §. Kommittén föreslår inte heller något krav på sammanläggning. Som skäl härför åberopas huvudsakligen att ett sådant villkor skulle komplicera lösningsförfarandet och att frågan inte har större praktisk betydelse, eftersom sammanläggning i regel ändå torde kunna komma till stånd i de förhållandevis ringa antal fall då åtgärden blir aktuell.

I fråga om tidsbestämningen i 1 § ensittarlagen föreslås i betänkandet en ändring. Den tidpunkt till vilken kravet på ett nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus knyts an flyttas nämligen fram till den 1 januari 1928, dvs. den dag då jorddelningslagen trädde i kraft. Samtidigt införs emellertid krav på att nyttjanderättshavare från nämnda tidpunkt skall ha varit stadigvarande bosatt på platsen. I en särskild övergångsbestämmelse ges dispens från detta krav beträffande nyttjanderättshavare som redan enligt nuvarande bestämmelser är lösningsberättigade.

Kommittén föreslår vidare en jämkning av 1 a § andra stycket ensittarlagen, som behandlar frågan om inlösen av tomtindelad mark. Avsikten med detta förslag är att bringa lagrummet i bättre överensstämmelse med bestämmelserna om inlösen av tomtedel i 46 § byggnadslagen.

Slutligen föreslås att ensittarlagens giltighetstid skall begränsas genom införande av en preklusionsfrist före vars utgång lösenanspråk måste göras gällande för att vinna beaktande.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag till ändringar i gällande rätt har i allmänhet mottagits positivt av remissinstanserna. Den enda punkt som orsakat en mera samlad kritik är förslaget att framflytta den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919 till den 1 januari 1928. Också detta förslag har emellertid tillstyrkts eller lämnats utan erinran av en mycket klar majoritet bland remissinstanserna.

Kommitténs ställningstagande att inte föreslå någon utvidgning av nyttjanderättshavarens lösningsrätt i de fall då jordägaren har del i boningshus på det upplåttna området godtas nästan genomgående i remissyttrandena. På flera håll vitsordar man att något påtagligt praktiskt behov av en sådan lagändring inte föreligger. *Häradshövdingeföreningen* och *en distriktslantmätare* nämner emellertid vissa fall av delad äganderätt då starka sociala skäl anses föreligga för lösningsrätt.

Också i fråga om tanken på att göra reglerna om lösningsrätt i ensittarlagen tvingande delas kommitténs negativa inställning av så gott som samtliga remissinstanser. *En överlantmätare* har den uppfattningen att viss möjlighet redan nu föreligger att med stöd av grunderna för 8 § skuldebrevslagen få en kontraktsklausul som hindrar inlösen upphävd av allmän domstol och anser därför i klarhetens och enkelhetens intresse motiverat att en liknande bestämmelse inflyter i ensittarlagen.

Kommitténs förslag att man inte bör införa en mera fullständig prövning i jord- och planpolitiskt hänseende vid inlösenförrättningar tillstyrks eller lämnas utan erinran av nästan alla remissinstanser. I några yttranden hävdas emellertid att andra åtgärder är påkallade för att tillgodose hithörande intressen. Sålunda föreslås bl. a. en regel om att de inlösta områdena, om detta är av betydelse för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering, skall ges den storlek och utformning som betingas av hänsyn till lägenheternas aktuella och framtida användning. Vissa remissinstanser intar den ståndpunkten att skärpta jord- och planpolitiska villkor inte bör föreskrivas för dem som nu har lösningsrätt men väl för dem som får sådan rätt, om den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten flyttas fram. Endast i ett par yttranden görs det gällande att en lagändring i skärpande riktning bör träffa också dem som nu är lösningsberättigade.

Kommitténs åsikt att krav på sammanläggning inte bör uppställas när inlösen sker av mark från flera fastigheter vinner också allmän anslutning hos remissinstanserna. Endast i tre yttranden hävdas att sammanläggning bör föreskrivas. Som skäl härför åberopas att bruksenheter som består av flera registerfastigheter vållar olägenheter i skilda sammanhang.

Departementschefen. Syftet med ensittarlagstiftningen angavs vid tillkomsten av 1918 års lag vara att skydda de egna hem som då fanns uppförda på arrenderad mark. Detta ansågs angeläget från såväl allmän som enskild synpunkt. Att lagstiftningen på sin tid fyllde en betydelsefull so-

cial uppgift kan det inte råda någon tvekan om. I dagens läge torde det emellertid endast undantagsvis förekomma att egna hem uppförs på arrenderad mark. Antalet äldre egna hem som ligger på sådan mark minskar också för varje år som går. Ett belägg härför är att det årliga antalet ensittarförrättningar, som under 1930-talet översteg 1 000, numera uppgår till omkring 200.

I fråga om fritidshus är läget emellertid ett annat. Enligt det av 1962 års fritidsutredning avgivna betänkandet »Friluftslivet i Sverige, del I» (SOU 1964:47) finns det omkring 100 000 fritidshus som är belägna på arrenderad mark. De problem som är förknippade med dessa arrendeupplåtelser behandlas utförligt i arrendelagsutredningens betänkande »Bostadsarrende m. m.» (SOU 1966:26). På grundval av detta betänkande har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till nya bestämmelser om bl. a. bostadsarrende. Förslaget syftar till en kraftig förstärkning av de s. k. sommarstugearrendatorernas rättsställning. Jag ämnar inom kort anmäla denna fråga för remiss till lagrådet. Att tillerkänna nämnda grupp av arrendatorer lösningsrätt enligt ensittarlagen har jag inte ansett kunna komma i fråga.

Av vad jag nu har anfört torde framgå att ensittarlagen snart spelat ut sin roll. Redan vid tillkomsten av 1918 års lag betonades f. ö. att lagen endast innebar en övergående reglering i syfte att råda bot på vissa missförhållanden. I likhet med kommittén anser jag därför att frågan om en tidsbegränsning av ensittarlagen bör tas upp till prövning.

Kommitténs förslag i övrigt bör bedömas mot den bakgrund som jag nyss tecknat. En första förutsättning för att några mera genomgripande ändringar i ensittarlagen nu skall kunna komma i fråga är givetvis att ett påtagligt praktiskt behov därav visats föreligga. Kommitténs undersökningar ger inte stöd för att det, som 1937 års riksdag ifrågasatt, skulle finnas något behov av att införa lösningsrätt även i de fall då jordägaren har del i boningshuset på det arrenderade området eller att göra bestämmelserna om lösningsrätt tvingande. Jag ansluter mig därför till kommitténs uppfattning att någon lagändring inte bör ske i dessa hänseenden.

Vad angår frågan huruvida en mer fullständig prövning i jord- och planpolitiskt hänseende bör komma till stånd vid ensittarförrättningar ligger saken något annorlunda till. Att den nuvarande ordningen innebär vissa olägenheter vid jordbruks- och bebyggelseplaneringen är obestridligt. Dessa olägenheter kan antas växa i takt med det ökade behovet av planering på dessa områden. Här kräver emellertid också andra synpunkter beaktande. Som kommittén anfört skulle ett införande av skärpta jord- och planpolitiska villkor strida mot ensittarlagens sociala syfte. Jag delar därför kommitténs uppfattning att en sådan lagändring inte bör ske. Detta gäller också för det fall att tidsbestämningen i 1 § ensittarlagen flyttas fram. Jag vill emellertid understryka att de olägenheter från allmän synpunkt som den

ofullständiga jord- och planpolitiska prövningen för med sig måste tillmätas betydelse bl. a. när man bedömer frågan om och i vad mån en sådan framflyttning bör ske.

Med anledning av att några remissinstanser föreslagit åtgärder för att tillgodose jordbrukets och skogsbrukets intressen vill jag erinra om att det redan i gällande rätt finns ett visst skydd för dessa näringar. Jag syftar på bestämmelserna i 2 § andra stycket ensittarlagen enligt vilka lösningsrätt inte föreligger, om avståendet av marken skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastigheten eller därmed sambrukad fastighet som har samme ägare. Om olägenheten kan undvikas genom att man från inlösen undantar annan del av marken än den där boningshuset är beläget, får enligt samma lagrum marken i övrigt lösas. Viss betydelse i detta sammanhang torde också få tillmätas föreskriften i 8 § andra stycket ensittarlagen om att jordägaren och nyttjanderättshavaren har möjlighet att komma överens om jämkning av gränserna för lösningsområdet, såvida inte detta ingår i tomtindelning. Förrättningsmännen synes inom ramen för sin rådgivande verksamhet i åtskilliga fall kunna påverka sakägarna att med stöd av denna bestämmelse ge lösningsområdet sådan storlek och utformning att olägenheter för jordbruket på huvudfastigheten som annars skulle bli följderna av inlösen undviks.

Jag ansluter mig till kommitténs bedömning att frågan om införande av krav på sammanläggning vid inlösen av mark från flera fastigheter saknar större praktisk betydelse. Någon lagändring i detta syfte bör således inte komma till stånd.

Det i 1 § ensittarlagen inskrivna villkoret att nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj skall ha funnits på marken redan den 1 januari 1919 har uppenbarligen kommit att utestänga åtskilliga nyttjanderättshavare från lösningsrätt, trots att de varit i en lika osäker situation som de vilka uppfyllt kravet. I riksdagen har vid upprepade tillfällen väckts förslag om en utvidgning av lösningsrätten genom en framflyttning av den för inlösningsrätten avgörande tidpunkten. Förslagen har avvisats, i regel under åberopande av principiella skäl. Bl. a. har gjorts gällande att en framflyttning skulle kunna ge anledning till antaganden om ytterligare framflyttningar och att detta skulle leda till rättsosäkerhet. Denna invändning synes förlora sin bärkraft, om en framflyttning kombineras med en avveckling av ensittarlagen. Jag anser mig därför böra ta upp kommitténs förslag i fråga om en framflyttning av den aktuella tidpunkten till närmare prövning.

Förslaget om att nyttjanderättshavare skall ha varit bosatt på marken i fråga innebär en skärpning av det nu gällande bostadskravet. Skärpningen har ett nära samband med den nyss diskuterade framflyttningen.

Den av kommittén upptagna frågan om en jämkning av bestämmelsen i 1 a § andra stycket ensittarlagen om vissa villkor för inlösen inom tomt-

indelad mark torde vara av ringa praktisk betydelse, men eftersom bestämmelsen uppenbarligen inte är tillfredsställande utformad bör detta tillfälle att ändra paragrafen utnyttjas.

I det följande kommer jag att i särskilda avsnitt behandla frågan om framflyttning av den i 1 § angivna tidpunkten, kravet på att nyttjanderättshavaren skall ha haft stadigvarande bostad på området i fråga, jämkningar i 1 a § och avvecklingen av ensittarlagen.

De skilda förslagen

Framflyttning av den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919

Kommittén. Kommittén erinrar om att 1918 års ensittarlag innehöll krav på att nyttjanderättshavare den 1 januari 1918 ägde på marken uppförda byggnader som lämnade nöjaktig bostad åt honom och hans familj. Grunden för detta villkor synes ha varit att lösningsrätten ansågs böra så mycket som möjligt göras oberoende av åtgärder som en nyttjanderättshavare kunde komma att vidta endast i syfte att förvärva äganderätt till marken. Lagstiftningen blev därigenom till sin verkan uteslutande retroaktiv så, att upplåtelse av mark för bebyggande som en jordägare gjorde efter den angivna tidpunkten inte berördes av lagen. Sedan tidsbestämningen i 1920 års ensittarlag flyttats fram till den 1 januari 1919, förordades i 1921 års förslag en ytterligare framflyttning till den 1 januari 1921. Förslaget avstyrktes emellertid på denna punkt av lagrådet. Det framhölls därvid bl. a., att det mot bakgrunden av ensittarlagstiftningens retroaktiva innebörd inte kunde anses rimligt att allteftersom tiden gick flytta fram tidpunkten i fråga och sålunda göra lagen tillämplig på upplåtelser som vid den ursprungliga lagens tillkomst ännu inte skett. Vidare anfördes att en framflyttning av tidpunkten ännu en gång lätt gav anledning till antagande att ytterligare framflyttningar skulle ske. Detta kunde leda till rättsosäkerhet och rubba tilltron till de lagstiftande myndigheterna.

Kommittén anser det vara uppenbart att den av lagrådet framställda anmärkningen på sin tid hade goda skäl för sig. Att för andra gången inom loppet av några år efter ensittarlagstiftningens införande framflytta den ifrågavarande tidpunkten måste utan tvivel ha varit ägnat att inge starka betänkligheter. Det är emellertid lika tydligt att läget nu är ett annat. Sedan år 1922 har mer än fyrtio år förflutit utan att någon framflyttning av tidpunkten skett. Vidare ämnar kommittén föreslå, att ensittarlagens giltighetstid begränsas. Någon ytterligare framflyttning är därför inte att räkna med. Mot bakgrunden härav måste de i lagrådets utlåtande anförda synpunkterna numera i stort sett sakna aktualitet.

En annan invändning av principiell art som skulle kunna riktas mot en utvidgning av lösningsrätten är att såväl jordägaren som nyttjanderättshavaren vid områdets bebyggande haft anledning utgå från att någon inlösen inte skulle kunna komma till stånd. Kommittén anser emellertid att

någon avgörande betydelse inte kan tillmätas denna invändning, eftersom samma förhållande förelegat beträffande de nyttjanderättshavare som fått lösningsrätt genom den tidigare lagstiftningen. Kommittén kommer därför till den slutsatsen att något hinder i principiellt hänseende inte föreligger mot en framflyttning och att frågan bör — i överensstämmelse med de bedömanden som gjordes vid införandet av 1918 års ensittarlag — avgöras efter en avvägning mellan nyttjanderättshavarens och jordägarens intressen och med beaktande av allmänna intressen.

Såsom ett avgörande skäl för införande av en lösningsrätt åberopades vid tillkomsten av 1918 års ensittarlag det allmännas intresse av att bevara befintliga egna hem. Denna synpunkt kan, framhåller kommittén, knappast numera tillmätas samma betydelse som tidigare. Under senare tid synes det av olika skäl endast undantagsvis ha förekommit att egna hem uppförts på ofri grund. Den äldre bostadsbebyggelse som är belägen på sådan mark motsvarar i sin tur ofta ej nutida krav på bostadsstandard och kan kanske inte heller till rimlig kostnad genom ombyggnad och reparation uppnå sådan standard. Emellertid torde åtskilliga exempel finnas på att nyttjanderättshavare satt husen i sådant skick att dessa fortfarande utgör lämpliga bostäder. Att sådana egna hem bevaras måste även i dagens läge vara av intresse från allmän synpunkt.

Kommittén understryker att också andra allmänna intressen skulle beröras av en utvidgning av lösningsrätten, nämligen önskvärdheten av konsekvens i lagstiftningen och av en från samhällssynpunkt lämplig fastighetsindelning. Härvid hänvisar kommittén till sitt tidigare gjorda ställningstagande att en mer fullständig jord- och planpolitisk prövning inte bör införas ens om tidpunkten i 1 § ensittarlagen flyttas fram. Enligt kommittén skulle från nyss angivna synpunkter några mera vägande invändningar knappast kunna resas mot en framflyttning av tidsgränsen till den 1 januari 1928, medan en längre framflyttning skulle te sig mera betänklig. I detta sammanhang erinras om att enligt jorddelningslagens promulgationslag får jordavsöndring och ägostyckning verkställas med stöd av äldre lag om markförvärven skett före lagens ikraftträdande den 1 januari 1928. Vidare påpekas att sämjedelning som tillkommit före samma tidpunkt får legaliseras utan jord- och planpolitisk prövning enligt lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m.

Kommittén övergår därefter till att undersöka hur saken ställer sig från den enskilde jordägarens och nyttjanderättshavarens synpunkt. Den avvägning mellan parternas intressen som ägde rum vid ensittarlagstiftningens införande i vårt land var förhållandevis okomplicerad eftersom de nyttjanderättshavare som det då var fråga om utgjorde en tämligen enhetlig grupp. Förhållandena är nu annorlunda. Det har blivit mycket vanligt att fritidsstugor uppförs på ofri grund. Vidare förekommer det i inte obetydlig omfattning att äldre bebyggelse på sådan mark förvärvas för fritidsändamål

av personer som bor i tätorter. Enligt 1962 års fritidsutrednings betänkande »Friluftslivet i Sverige, del I» (SOU 1964: 47) finns i landet omkring 100 000 fritidshus som är belägna på arrenderad jord. En inte ringa del av dessa stugor torde vara beboeliga året runt och således uppfylla det i ensittarlagen uppställda kravet på nöjaktig bostad. Dessa nyttjanderättshavare kan uppenbarligen inte åberopa lika starka skäl för att få lösningsrätt som de vilka är stadigvarande bosatta på lägenheterna. Kommittén anser därför att frågan huruvida en framflyttning av tidsbestämningen i 1 § ensittarlagen bör ske skall bedömas med utgångspunkt från de sistnämnda arrendatorernas förhållanden. Om en framflyttning finnes vara motiverad uppkommer alltså spørsmålet huruvida man bör undanta dem som inte uppfyller ett krav på permanent bosättning från lösningsrätt. Slutligen måste man överväga frågan om undantag för de nyttjanderättshavare som har lösningsrätt enligt gällande lag men som inte uppfyller bosättningskravet.

I fråga om de arrendatorer som bosatt sig på lägenheten i tiden nära efter den 1 januari 1919 åberopar kommittén följande uttalande som departementschefen gjorde vid tillkomsten av 1918 års ensittarlag.

Mot jordägarens intresse står husägarens. För den förre är det fråga om ett jordområde, som sedan länge brukats skilt från hans övriga egendom och som i regel icke utgör någon mera betydande eller värdefull del av egendomen. För den senare gäller det byggnader och andra anläggningar, på vilka han under ett flertal år nedlagt arbete och kostnader och vilka ofta utgör den enda grundvalen för hans bärgning. Utan lagstiftningens ingripande är han i jordägarens händer. Denne kan förr eller senare tvinga honom att lämna området utan annan rätt för brukaren än att bortföra vad som kan bortföras. Att detta därigenom i huvudsak förlorar sitt värde ligger i sakens natur. Billighet och rättfärdighet talar starkare för att jordägaren skall avstå en ringa del av sin jord mot full ersättning än att resultatet av husägarens arbete och kostnader skall väsentligen förspillas.

Till stöd för en lösningsrätt för dessa nyttjanderättshavare åberopar kommittén också att de efter inlösen skulle kunna in-teckna lägenheten och därigenom förbättra sina möjligheter att få lån för behövliga reparationer. Också andra värden än rent ekonomiska står emellertid på spel. Det är här ofta fråga om människor i framskriden ålder som tillbringat huvuddelen av sin levnad på platsen och kommit att knytas till denna med starka band. Att på äldre dagar tvingas lämna sitt gamla hem och försöka inplantera sig i en ny miljö måste för dem innebära svåra personliga påfrestningar. Redan tanken på ett uppbrott torde för många vara ägnat att fördystra deras tillvaro. Härtill kommer att det i dagens läge ofta torde ställa sig bekymmersamt för dem att få en annan lämplig bostad. Det kan enligt kommitténs mening inte råda delade meningar om att en jämförelse mellan den enskilde jordägarens och husägarens intressen i de fall som nu berörts utfaller till den senares förmån. Tydligt är emellertid att situationen för nyttjanderättshavaren inte

alltid är lika ömmande. Generellt kan väl sägas att de argument som talar till dennes förmån minskar i tyngd ju senare bosättningen på lägenheten ägt rum. Å andra sidan måste jordägarens intresse av att få behålla äganderätten till marken anses alltmer förtjänt att beaktas ju kortare tid marken varit ur hans händer.

Vid en samlad bedömning av de sålunda anförda synpunkterna finner kommittén övervägande skäl tala för att den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919 bör flyttas fram.

När det gäller att bestämma hur långt en sådan framflyttning bör ske, anser kommittén att det numera inte finns anledning att utan vidare anknyta till tidpunkten för tillkomsten av 1925 års ensittarlag. Frågan bör i stället avgöras med hänsyn till vad som framstår såsom rimligt vid en avvägning av skilda intressen. Tidpunkten för jorddelningslagens ikraftträdande den 1 januari 1928 markerar härvid en gränslinje på så sätt att man från allmän synpunkt kan rikta vägande invändningar mot en framflyttning till senare tidpunkt. Att förlägga tidsgränsen till nämnda datum synes godtagbart också med hänsyn till enskilda intressen. Samtidigt som de nyttjanderättshavare vilka kan åberopa de tyngst vägande skälen för en lagändring därigenom i regel får lösningsrätt, tillgodoses jordägarnas intresse av att återfå mark som under inte alltför lång tid varit utarrenderad.

Antalet stadigvarande bosatta nyttjanderättshavare som får lösningsrätt om kravet på bebyggelse ändras till att avse den 1 januari 1928 uppskattar kommittén med stöd av tillgängliga uppgifter till åtminstone 2 000. Med hänsyn till att flertalet av dessa har familj, anser kommittén att det inte med fog kan påstås, att den ifrågasatta lagändringen skulle få betydelse för ett så fåtal personer att den av denna orsak är opåkallad.

I enlighet med dessa överväganden föreslår kommittén att tidsbestämningen i 1 § ensittarlagen flyttas fram till den 1 januari 1928.

Remissyttrandena. En mycket klar majoritet bland remissinstanserna godtar den förordade framflyttningen av tidsbestämningen i 1 § ensittarlagen. På flera håll betonar man emellertid att en förutsättning härför är att kommitténs förslag om en skärpning av kravet på bosättning och om en tidsbegränsning av lagens giltighetstid samtidigt genomförs.

Bland de remissinstanser som accepterar kommittéförslaget kan nämnas *Göta hovrätt, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, bostadsstyrelsen, arrendelagsutredningen, häradshövdingeföreningen, lantmätareföreningen och kommunal-tekniska föreningen.*

Några remissinstanser anser att en ytterligare utvidgning av lösningsrätten är påkallad. *Överlantmätaren i Örebro län* — vars yttrande biträds av *länsstyrelsen i länet* — menar att man helt kan slopa kravet på att nyttjanderättshavarens boningshus skall ha funnits uppfört på området vid viss tidpunkt, om gällande lags krav på en upplåtelsestid av tio år behålls eller

eventuellt skärps till att avse tjugo år och om på sätt kommittén förordat lösningsrätten begränsas till att bara gälla egentliga egna hem. Överlantmätaren framhåller därvid att det i 1925 års ensittarlag upptagna villkoret om en tioårig upplåtelsestid efter hand i realiteten skärpts genom att man behållit kravet på att bostadsbyggnaden skall ha uppförts före den 1 januari 1919. Lösningsrätten är sålunda f. n. (år 1965) begränsad till lägenheter som innehafvs av nyttjanderättshavare i mer än 46 år, och kommitténs förslag innebär en sänkning av denna tid till 38 år. Förslaget innebär därför att de sociala intressena inte tillgodoses i tillnärmelsevis samma utsträckning som vid tillkomsten av ensittarlagen. Överlantmätaren uttalar vidare att hus som är mer än 40 år gamla ofta är av sådan beskaffenhet att det knappast är ekonomiskt lämpligt att rusta upp dem så, att de motsvarar dagens krav på bostadsstandard. Det synes därför mer angeläget att ge de egnahemsägare som har något yngre hus på ofri grund tillfälle att genom inlösen skaffa sig möjligheter att belåna fastigheterna och på så sätt få kapital för reparationer. Överlantmätaren påpekar också att de planpolitiska villkoren vid fastighetsbildning fått sitt nuvarande innehåll i samband med den nya byggnadslagstiftningens ikraftträdande år 1948. Om dessa restriktioner skall tas till utgångspunkt vid bestämmandet av tidsgränsen i 1 § ensittarlagen, bör denna lämpligen anges till den 1 januari 1948. *Lantbruksnämnden i Örebro län* anser att tidpunkten kan framflyttas till den 1 januari 1948 utan att detta medför något mera omfattande ingrepp i jordäganderätten, under förutsättning att inlösningsrätten begränsas till enbart permanent bebodda lägenheter. En sådan framflyttning skulle underlätta för nyttjanderättshavare att efter inlösen skaffa medel för upprustning och modernisering av bostaden. Enligt *överlantmätaren i Västmanlands län* kan man skäligen flytta fram tidpunkten förslagsvis ett tiotal år längre än kommittén föreslagit för att utvidga lösningsrätten till att omfatta bostäder som är av betydelse för den sociala bostadsförsörjningen.

Förslaget att framflytta tidsgränsen avstyrks av bl. a. *hovrätten för Nedre Norrland*, *kammarkollegiet*, *advokatsamfundet* och *RLF*.

Ett flertal av de avstyrkande remissinstanserna framhåller att de principiella invändningar mot en framflyttning som gjordes inom lagrådet år 1922 fortfarande har giltighet. *Hovrätten för Nedre Norrland* anser med tanke på de enskilda parternas intressen att invändningarna med åren vuxit i styrka och kräver större beaktande än förr. Såväl lägenhetsinnehavare som jordägare har på grund av de uttalanden som gjordes i samband med lagstiftningens tillkomst haft anledning utgå från att något friköp framdeles inte skulle komma i fråga för de lägenheter som upplåtits efter utfärdandet av den nu gällande lagen. Lagen har nu gällt i mer än fyra decennier, och en ändring som innebär att man utvidgar lösningsrätten måste därför i princip betraktas som ett allvarigare ingrepp i bestående privata rättsförhållanden och till jordägarens förfång än det som gjordes när lagen tillkom. Det kan

inte heller utan vidare tas för givet att betänkligheterna inför en utvidgning blir mindre, om man i förväg bestämmer sig för och i lagen inskriver hur länge den skall vara gällande. Hovrätten påpekar därvid att det inte finns något hinder för en ytterligare framflyttning av tidpunkten, även om det f. n. saknas anledning att räkna med en sådan.

I åtskilliga yttranden ifrågasätts det praktiska behovet av reformen. *Kammarkollegiet* anser vissa omständigheter tyda på att den av kommittén gjorda uppskattningen av antalet nyttjanderättshavare som skulle beröras av den föreslagna framflyttningen är avsevärt för hög. Antalet är sannolikt obetydligt. Kollegiet finner redan av denna anledning inte tillräckliga skäl föreliggande för en lagändring. Liknande uttalanden görs av *några länsstyrelser*. *Hovrätten för Nedre Norrland* efterlyser ett fylligare underlag än vad kommittén redovisat för bedömande av frågan om ett tillräckligt starkt behov föreligger för en vidgad lösningsrätt.

Flera remissinstanser betonar att nyttjanderättshavaren i dagens läge inte kan åberopa lika starka sociala skäl till stöd för en lösningsrätt som när ensittarlagstiftningen infördes. *RLF* uttalar att samhället i dag har en helt annan struktur än år 1925 och att ägare av boningshus på ofri grund som hittills inte gjort sin lösningsrätt gällande till övervägande del torde utgöras av personer som använder husen mer eller mindre för fritidsändamål. *Kammarkollegiet* hänvisar till att äganderätt till marken inte är nödvändig för erhållande av statslån till upprustning av äldre bostadshus.

Från skilda håll uttalas att nyttjanderättshavarnas intresse av trygghet mot att tvingas lämna sin bostad vid arrendetidens utgång bör tillgodoses genom ändring i arrendelagstiftningen. Man erinrar härvid om att arrendelagsutredningen har att överväga hithörande frågor. *Hovrätten för Nedre Norrland*, som intar denna ståndpunkt, påpekar att den utvidgade lösningsrätten inte kommer att omfatta de egna hem som efter den 1 januari 1928 uppförts på arrenderad mark, trots att dessa egna hem kanske i högre grad än de som uppförts under 1920-talet fyller nutida krav på bostadsstandard och är förtjänta av att bevaras. Detta förhållande kan enligt hovrätten framstå som inkonsekvent och otillfredsställande också från den synpunkten att ifrågavarande nyttjanderättshavare slutit sina avtal under samma förutsättningar som de villkas bosättning ägt rum under åren 1919—1927. I stort sett samma synpunkter framförs bl. a. av *kammarkollegiet* och *några länsstyrelser*.

Distriktslantmätaren i Göteborgs norra distrikt avstyrker en utvidgning av lösningsrätten under åberopande att ensittarförrättningarna främst leder till bildande av stora fritidsfastigheter, vilket i expansiva trakter med stor efterfrågan på mark försvårar utnyttjandet av de begränsade marktillgångarna.

Vissa remissinstanser som avstyrker eller ställer sig tveksamma inför en utvidgning av lösningsrätten förordar, för den händelse en sådan ändå

skulle finnas påkallad, en mera begränsad framflyttning av tidpunkten i 1 § ensittarlagen än den kommittén föreslagit. Uttalanden i denna riktning görs av *kammarkollegiet* samt *länsstyrelsen* och *överlantmätaren i Uppsala län*. Dessa föreslår att framflyttningen inskränks till tidpunkten för ensittarlagens ikraftträdande den 1 september 1925. Länsstyrelsen och överlantmätaren uttalar att något bärande skäl för att förlägga tidsgränsen till den 1 januari 1928 inte föreligger. En förskjutning av tidpunkten till den 1 januari 1926 för att underlätta utredningen om boningshusets ålder anses emellertid tänkbar.

Ett par remissinstanser tar upp frågan om inte också den i 3 § kyrkliga försäljningslagen angivna tidpunkten den 1 januari 1926 bör framflyttas. *Överlantmätaren i Älvsborgs län* ifrågasätter om inte följdriktigheten bjuder att så sker. *Kammarkollegiet* anser däremot att en sådan lagändring inte är påkallad. Kollegiet framhåller att det mellan 3 § kyrkliga försäljningslagen och ensittarlagen föreligger den väsentliga skillnaden att den förra bestämmelsen inte grundar någon tvångsrätt till inlösen utan bara innefattar ett bemyndigande att under vissa förutsättningar medge försäljning. Detta bemyndigande synes f. ö. numera efter de ändringar som vidtagits i 2 § kyrkliga försäljningslagen ha förlorat självständig betydelse, och 3 § återopas mycket sällan i ärenden angående försäljning av kyrklig jord.

Departementschefen. Som jag anfört tidigare talar vissa skäl för att den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919 flyttas fram till den 1 januari 1928. Kommitténs förslag härom godtas också av en mycket klar majoritet bland remissinstanserna. Exempel på kritiska röster saknas emellertid inte. Invändningar görs från såväl principiella som praktiska utgångspunkter. I principiellt hänseende återopas främst ett av lagrådet år 1922 avgivet utlåtande. Bakgrunden till detta utlåtande var att den för lösningsrätten avgörande tidpunkten, som i 1918 års ensittarlag bestämts till den 1 januari 1918, i 1920 års ensittarlag flyttats fram till den 1 januari 1919 och att förslag väckts om en ytterligare framflyttning. Lagrådet avstyrkte förslaget om framflyttning under motivering att upprepade framflyttningar inte kunde anses förenligt med ensittarlagstiftningens retroaktiva innebörd och att de kunde ge anledning till antaganden om ytterligare framflyttningar och på så vis skapa rättsosäkerhet och rubba förtroendet för de lagstiftande myndigheterna.

Kommittén har funnit att lagrådets uttalanden numera i stort sett saknar aktualitet. Till stöd härför anförs att mer än 40 år förflutit utan att den kritiska tidpunkten framflyttats och att någon ytterligare framflyttning inte är att räkna med, eftersom en avveckling av ensittarlagen samtidigt föreslås. Jag kan inte finna annat än att kommitténs ställningstagande på denna punkt är välgrundat. En remissinstans har mot kommitténs resonemang invänt att en tidsbegränsning av lagen inte ger några säkra garantier

mot en ytterligare framflyttning av tidpunkten, även om anledning f. n. saknas att räkna med en sådan. Detta kan väl i och för sig vara riktigt. Enligt min mening torde det emellertid knappast för någon framstå som antagligt att ännu en framflyttning kommer att ske. Några ogynnsamma verkningar av det slag 1922 års lagråd antydde synes därför inte behöva befaras, om en framflyttning nu sker.

I likhet med kommittén anser jag vidare att avgörande betydelse inte kan tillmätas den invändningen att såväl nyttjanderättshavaren som jordägaren vid upplåtelsen haft anledning räkna med att någon inlösen inte skulle kunna komma till stånd. Att man lagstiftningsvägen ingriper i gällande privaträttsliga förhållanden kan inte under alla omständigheter bedömas som förkastligt och har tidigare skett vid skilda tillfällen.

På grund av vad sålunda anförts delar jag kommitténs uppfattning att något hinder i principiellt hänseende inte möter mot en framflyttning och att frågan härom bör avgöras efter en avvägning mellan nyttjanderättshavarens och jordägarens intressen och med beaktande av allmänna intressen.

Vad först gäller de allmänna intressena har kommittén å ena sidan funnit att samhällets intresse av att bevara de på annans mark uppförda egna hemmen inte kan tillmätas samma avgörande betydelse som vid tillkomsten av ensittarlagstiftningen men att ett sådant intresse kan föreligga åtminstone i vissa fall. Kommittén har å andra sidan kommit till den slutsatsen att man från allmänna synpunkter knappast kan resa några mera vägande invändningar mot en mindre framflyttning av den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten. De av kommittén sålunda gjorda bedömningarna har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Även jag kan ansluta mig till kommitténs ställningstaganden på denna punkt.

Vid övervägande av frågan hur en framflyttning ter sig från jordägarnas och nyttjanderättshavarnas synpunkter har kommittén gjort en kategorisklyvning i fråga om nyttjanderättshavarna. Eftersom det enligt kommitténs mening är uppenbart att de arrendatorer som använder marken för fritidsändamål inte kan åberopa lika starka skäl för en lösningsrätt som de vilka är stadigvarande bosatta på platsen, anses frågan om en framflyttning böra bedömas enbart med utgångspunkt från de sistnämnda arrendatorernas förhållanden. Om en lagändring därvid finnes motiverad, blir det en senare fråga att pröva huruvida ett undantag från den utvidgade lösningsrätten bör göras beträffande övriga nyttjanderättshavare.

I fråga om de arrendatorer som bosatt sig på platsen den närmaste tiden efter den 1 januari 1919 anser kommittén delade meningar inte kunna råda om att en avvägning av jordägarens och nyttjanderättshavarens intressen utfaller till den senares förmån. Mot kommitténs uttalande på denna punkt har vid remissbehandlingen från flera håll gjorts den allmänna invändningen att nyttjanderättshavaren i dagens läge inte kan åberopa lika starka

sociala skäl till stöd för en lösningsrätt som vid ensittarlagstiftningens genomförande. Detta är naturligtvis riktigt såtillvida att en uppsägning för nyttjanderättshavaren inte längre behöver medföra att han kommer att ställas utan tak över huvudet eller annars lida nöd. Emellertid hindrar detta inte att nyttjanderättshavarens intresse av att förvärva äganderätt till marken kan väga betydligt tyngre än jordägarens intresse av att behålla äganderätten. Så är fallet beträffande de nyttjanderättshavare som bosatt sig på marken de närmaste åren efter den 1 januari 1919.

Ett par remissinstanser hävdar att starka skäl talar för att också nyttjanderättshavare som har hus som uppförts under senare tid bereds tillfälle att lösa in marken. Sådana skäl kan givetvis föreligga, men i dessa fall väger jordägarens intresse av att återfå marken tyngre än i de tidigare åsyftade, och detta intresse måste anses alltmer förtjänt att beaktas ju kortare tid marken varit ur jordägarens besittning. Någon längre framflyttning är därför inte tänkbar. Ännu mindre kan det, såsom föreslagits från något håll, komma i fråga att helt slopa kravet på att ett nyttjanderättshavaren tillhörigt boningshus skall ha funnits uppfört på området vid viss angiven tidpunkt.

Några remissinstanser anser att nyttjanderättshavarnas intresse av trygghet i besittningen bör tillgodoses genom en ändring av arrendelagstiftningen och inte genom en utvidgad lösningsrätt. Som redan nämnts har beredningen av detta ärende samordnats med beredningen av arrendelagsutredningens betänkande om bostadsarrenden m. m., och ett förslag till ändringar i arrendelagstiftningen ämnar jag, som nämnts, anmäla inom kort. Vad som i detta sammanhang är av intresse är de nya regler som föreslås i fråga om bostadsarrende. Sådant arrende föreligger när arrendatorn äger eller tänker uppföra bostadshus på marken. Förslaget syftar till en förstärkning av dessa arrendatorers rättsställning. Bl. a. föreslås att arrendetiden skall vara bestämd och utgöra minst fem år. Vidare föreslås att arrendatorn skall få s. k. optionsrätt, dvs. rätt till förlängning av arrendetiden.

Även om den föreslagna reformen av arrendelagstiftningen innebär en betydande förbättring av bostadsarrendatorernas rättsställning i förhållande till vad som f. n. gäller, kan det knappast göras gällande att skälen för en utvidgad rätt till inlösen vid äldre nyttjanderätter därigenom bortfaller helt. Det är först genom rätten till inlösen som nyttjanderättshavarna får ett fullständigt skydd mot att behöva lämna det hem de skapat åt sig. Även bortsett från trygghetssynpunkten måste det framstå som betydelsefullt för de berörda arrendatorerna att kunna bli ägare till den mark där deras bostadshus ligger och sålunda göra sig helt oberoende av jordägaren.

På grund av vad sålunda anförts finner jag i likhet med kommittén övervägande skäl tala för att den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919 flyttas fram.

I frågan hur långt framflyttningen bör ske anser kommittén att det nume-

ra inte finns anledning att utan vidare anknyta till tidpunkten för tillkomsten av 1925 års ensittarlag. Frågan bör i stället avgöras med hänsyn till vad som framstår som rimligt vid en avvägning mellan skilda intressen. Enligt kommitténs mening är tidpunkten för jorddelningslagens ikraftträdande den 1 januari 1928 godtagbar med hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen. Några remissinstanser vill inskränka framflyttningen till tidpunkten för ensittarlagens ikraftträdande den 1 september 1925 eller till den 1 januari 1926. Enligt dessa remissinstanser saknas bärande skäl att bestämma tidpunkten till den 1 januari 1928.

Enligt min mening utgör tidpunkten för jorddelningslagens ikraftträdande en skiljelinje som inte kan fränkännas betydelse i det nu aktuella hänseendet. Jag syftar på det förhållandet att jordpolitiska bestämmelser med generell giltighet då för första gången infördes i vår lagstiftning. Däremot anser jag inte några sakliga skäl kunna åberopas till stöd för att tidpunkten för ensittarlagens ikraftträdande tillmäts avgörande betydelse när det gäller att fastställa den nya tidsgränsen. Jag föreslår alltså att framflyttningen sker till den 1 januari 1928.

Kommittén beräknar att antalet stadigvarande bosatta nyttjanderättshavare som skulle få lösningsrätt vid en framflyttning av tidsbestämningen till den 1 januari 1928 uppgår till åtminstone 2 000. Enligt kommitténs mening kan det därför inte med fog göras gällande att lagändringen skulle beröra ett så litet antal personer att den av denna orsak framstår som opåkallad. Från några håll har man vid remissbehandlingen gjort gällande att antalet berörda nyttjanderättshavare är avsevärt lägre än kommittén antagit och att det på grund därav inte föreligger tillräckliga skäl för en lagändring. Även om den av kommittén angivna siffran skulle vara något för hög, är det enligt min mening tydligt att en framflyttning av tidpunkten till den 1 januari 1928 berör ett inte alldeles obetydligt antal personer. Med hänsyn härtill och till den stora vikt lagändringen kommer att få för dessa anser jag att den bör genomföras.

I likhet med kammarkollegiet finner jag inte anledning till att man som en följd av den nu föreslagna lagändringen flyttar fram den i 3 § kyrkliga försäljningslagen angivna tidpunkten den 1 januari 1926.

Utformningen av bostadskravet

Kommittén. Kommittén framhåller att det vid tillkomsten av 1918 års ensittarlag torde ha varit en främmande tanke för lagstiftaren att inlösen skulle kunna ske av mark som används för fritidsändamål. Vad som skulle vinnas med lagen var att befintliga egna hem bevarades. För att lösningsrätten skulle begränsas i enlighet härmed uppställdes ett krav på att nyttjanderättshavarens byggnader skulle bereda nöjaktig bostad åt honom och hans

familj. Samma villkor togs upp också i 1920 och 1925 års ensittarlagen. I rättspraxis har för att detta villkor skall vara uppfyllt krävts att huset är beboeligt året runt men däremot inte att nyttjanderättshavaren bor i huset hela året. I praktiken torde det också vara ganska vanligt att inlösen enligt ensittarlagen kommer till stånd på ansökan av personer som förvärvat huset för fritidsändamål. Enligt kommitténs uppfattning strider denna rättstillämpning i varje fall mot lagens ursprungliga syfte. Kommittén anser, som redan nämnts, uppenbart att dessa nyttjanderättshavare inte kan åberopa lika starka skäl för att få lösningsrätt som de vilka är stadigvarande bosatta på lägenheterna. Och för jordägaren kan det te sig obilligt att han skall tvingas avstå den mark han kanske tycker sig behöva till förstärkning av sitt jordbruk för ett ändamål som han ofta anser mindre angeläget.

Också i allmänhetens ögon måste det enligt kommitténs mening synas egendomligt, om en viss kategori ägare av fritidshus på ofri grund tillerkänns lösningsrätt, medan övriga helt kommer att sakna möjligheter att skydda sig mot uppsägning. Att utjämna denna olikhet genom att införa lösningsrätt enligt ensittarlagen för samtliga sommarstugearrandatorer kan emellertid inte komma i fråga. Detta skulle innebära att ensittarlagen helt förlorade sin karaktär av övergångslagstiftning och i stället framstod som en expropriationslag. Följden skulle också med säkerhet bli att arrendeupplåtelse för fritidsbebyggelse i framtiden helt omöjliggjordes. Med hänsyn till det alltmer växande behovet av mark för fritidsändamål är en sådan utveckling inte önskvärd. De skyddsbestämmelser till förmån för sommarstugearrandatorerna som kan finnas påkallade bör i stället tas upp i arrendelagstiftningen och vara enhetliga för hela denna grupp av nyttjanderättshavare.

Vägande skäl anses således tala för att sommarstugearrandatorerna inte skall åtnjuta lösningsrätt enligt ensittarlagen. Det bör emellertid enligt kommitténs mening inte komma i fråga att beröva de nyttjanderättshavare som redan har lösningsrätt denna. Undantaget bör därför endast avse de sommarstugearrandatorer som skulle bli lösningsberättigade genom den föreslagna framflyttningen av tidsbestämningen i 1 § ensittarlagen.

En lagändring i nu angiven riktning behöver enligt kommitténs mening inte försvåra bedömningen av lösningsanspråken, om kommitténs förslag beträffande den lagtekniska konstruktionen godtas. För övrigt måste skälen för en lagändring anses så starka att man inte bör väja för vissa tillämpningssvårigheter.

Kommittén finner således, att sommarstugearrandatorerna bör undantas från lösningsrätt. Detta syfte skulle uppnås, om i 1 § ensittarlagen infördes ett krav på permanent bosättning och i övergångsbestämmelserna föreskrivs dispens från detta krav beträffande de nyttjanderättshavare som är lösningsberättigade enligt gällande lag.

Eftersom lösningsrätt enligt ensittarlagen bör vara oberoende av åtgärder

som en nyttjanderättshavare kan komma att vidta i syfte att förvärva äganderätt till jorden, bör enligt kommittén kravet på permanent bosättning avse inte bara lösningstillfället utan också den tidigare angivna, för lösningsrätten avgörande tidpunkten den 1 januari 1928. Om ett sådant krav införs, torde det nu gällande villkoret att nyttjanderättshavarens boningshus skall lämna nöjaktig bostad åt honom och hans familj vid berörda tidpunkter bli överflödigt. Ett tämligen svårtolkat rekvisit skulle därmed kunna utgå ur lagen.

När det gäller att i lagtexten ange kravet på permanent bosättning, anser kommittén lämpligt att begagna terminologin i folkbokföringsförordningen den 28 juni 1946 (nr 469). I förslaget föreskrivs därför att nyttjanderättshavare skall ha varit bosatt på lägenheten sedan den 1 januari 1928.

Kommittén anför att det i regel inte synes föreligga några svårigheter att fastställa om detta villkor är uppfyllt. I de allra flesta fall torde utdrag ur församlingsboken eller mantalslängden visa om nyttjanderättshavare under hela den kritiska tidsperioden varit kyrkobokförd eller mantalsskriven på den ifrågavarande fastigheten. I sådana fall bör någon tvekan inte råda om att kravet är uppfyllt. Annars får saken avgöras på grundval av de faktiska upplysningar som kan inhämtas vid förrättningen och genom en tolkning av lagbestämmelsen efter dess syfte. Tillfälliga avbrott i bosättningen torde inte böra tillmätas betydelse för lösningsrätten, under förutsättning att nyttjanderätten bestått hela tiden.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag på denna punkt tillstyrks eller lämnas utan erinran av det stora flertalet remissinstanser, däribland *Göta hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, kammarkollegiet, bostadsstyrelsen, häradsövdingeföreningen, advokatsamfundet, lantmätareföreningen* och *kommunal-tekniska föreningen*.

Några av de tillstyrkande remissinstanserna, bland dem *kammarkollegiet*, ger uttryck åt viss tvekan inför reformen under hänvisning till att tillämpningssvårigheter kan väntas uppkomma. *Lantmätareföreningen* framhåller däremot att det vid ensittarförrättningar enligt gällande lag varit svårt att med bestämdhet avgöra om det i 1 § upptagna villkoret angående beskaffenheten av nyttjanderättshavarens boningshus vid den i paragrafen angivna tidpunkten är uppfyllt eller inte och att kommittéförslaget, som eliminerar dessa bekymmer, därför måste hälsas med tillfredsställelse.

Vissa av de i sak positiva remissinstanserna anser att den föreslagna lagtexten bör förtydligas. *Länsstyrelsen i Älvsborgs län* samt *länsstyrelsen* och *överlantmätaren i Norrbottens län* ifrågasätter sålunda om inte kravet på oavbruten bosättning bör markeras tydligare. För att det redan av lagtexten skall framgå att lösningsrätten inte avser fritidsbostäder finner *överlantmätaren i Gotlands län* lämpligt att man i 1 § anger att nyttjanderättshavaren skall ha varit stadigvarande bosatt på lägenheten. *Distriktslantmätaren i Ud-*

devalla norra distrikt anser att det är önskvärt med ett klarläggande av hur lång tid ett avbrott i bosättningen får vara innan lösningsrätten går förlorad. *Lantmätareföreningen* anser lagtexten inte vara fullt entydig och klar i så måtto att det kan vara tveksamt om uttrycket »sedan den 1 januari 1928» också hör till satsen »och där varit bosatt». Enligt föreningen skulle en tydligare formulering möjligen vara att föredra, förslagsvis »sedan den 1 januari 1928 ej mindre ägt å marken uppfört boningshus än även där varit bosatt». Ett liknande uttalande görs av *biträdet åt nyttjanderättshavare i Göteborgs och Bohus län*.

I vissa yttranden uttalas att en ytterligare skärpning av inlösningsvillkoren är påkallad. På några håll anser man därvid att krav på stadigvarande bosättning bör uppställas också beträffande nyttjanderättshavare som redan nu är lösningsberättigade. *Överlantmätaren i Örebro län* framhåller — med instämmande av *länsstyrelsen i länet* — att det är naturligt att en rättstillämpning som strider mot lagstiftarens syfte ändras genom en korrigering av lagtexten. Några betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt bör detta inte föranleda, eftersom man kan förutsätta att behövliga skyddsbestämmelser till förmån för sommarstugearrendatorer kommer att tas upp i arrendelagstiftningen. Liknande synpunkter framförs av *överlantmätaren i Västmanlands län* och *lantbruksnämnden i Jönköpings län*. *Blekinge länsförbund av RLF* anser att man bör kräva att boningshuset också framdeles kommer att begagnas som permanent bostad.

En lindring av kravet på permanent bosättning ifrågasätts av *lantmäteristyrelsen*, som framhåller att det kan bli svårt att bedöma om bosättningen varat under hela tidsperioden från den 1 januari 1928. Kommitténs avsikter torde kunna anses tillgodosedda genom ett krav på bosättning under exempelvis de senaste fem åren före prövningen.

De remissinstanser som avstyrker att man inför ett krav på permanent bosättning åberopar främst att ett sådant krav knappast är praktiskt motiverat och att det i vissa fall skulle föranleda betydande utredningsarbete och tolkningssvårigheter för förrättningsmännen. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* anser det föga ändamålsenligt att ensittarlagen utrustas med två olika bosättningsvillkor för skilda inlösningsfall under lagens återstående begränsade giltighetstid enligt förslaget. Detta kan komma att leda till komplikationer i den praktiska verksamheten, eftersom en sådan skillnad måste te sig svårförståelig för allmänheten. Ändringen tillgodoser inte heller något egentligt allmänt intresse. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* uttalar att den föreslagna skärpningen av lösenvillkoren kan befaras komma att drabba just den kategori för vilken lösningsrätten av sociala skäl är av största betydelse. En inte obetydlig del av de nyttjanderättshavare som kan komma i fråga vid en utvidgning av lagens tillämpningsområde utgörs nämligen av personer som på grund av tilltagande ålder och behov av omvårdnad inte längre kan bo kvar året runt i omoderna boningshus utan tidvis, särskilt under vin-

terhalvåret, vistas hos anhöriga eller på pensionärshem. Enligt länsstyrelsens mening bör denna kategori inte uteslutas från lösningsrätten enbart av den anledningen att boningshusen för dem övergått till att bli mer eller mindre sommarbostäder. Ett liknande uttalande görs av *överlantmätaren i Älvsborgs län*.

Som ytterligare ett skäl mot den föreslagna skärpningen av villkoren för lösningsrätten åberopar *länsstyrelsen i Jämtlands län* att ägande av fritidshus alltmera kommit att uppfattas som en företeelse som från social synpunkt bör accepteras och även betraktas som önskvärd. Liknande uttalanden görs av *överlantmätaren och lantbruksnämnden i länet*.

Den av kommittén valda lagtekniska lösningen att införa kravet på permanent bosättning i 1 § ensittarlagen och att i en övergångsbestämmelse ge dispens från detta krav beträffande nu lösningsberättigade nyttjanderättshavare kritiseras i några remissyttranden. *Överlantmätaren i Blekinge län* — vars yttrande på denna punkt biträds av *länsstyrelsen i länet* — konstaterar att förslaget inte är avsett att åstadkomma någon som helst förändring i rättsläget för den största gruppen inlösningsberättigade, alltså för dem som redan nu har lösningsrätt. Med hänsyn härtill borde rimligtvis den nuvarande lagen få gälla oförändrad för denna grupp under den begränsade tid lagen ännu skall äga bestånd. För den nytillkommande mindre gruppen skulle då få införas en särskild bestämmelse. Kommittén har emellertid förfarit precis tvärtom, vilket överlantmätaren finner egendomligt och otillfredsställande. Även *lantmäteristyrelsen och lantmätareföreningen* håller före att såväl den nu gällande som den föreslagna regleringen med viss fördel från tillämpningssynpunkt kan inflyta i lagtexten.

Departementschefen. Den fråga som diskuteras i detta avsnitt gäller utformningen av bostadskravet i ensittarlagen. Kommitténs förslag innebär en skärpning av detta krav i förhållande till gällande rätt. Förslaget har särskild betydelse med hänsyn till den utvidgning av lösningsrätten som ligger i framflyttningen av den i 1 § angivna tidpunkten till den 1 januari 1928.

Kommittén har funnit vägande skäl tala för att de s. k. sommarstugearrendatorerna inte bör åtnjuta lösningsrätt enligt ensittarlagen. Till stöd härför anförs främst att dessa nyttjanderättshavare inte kan åberopa lika starka skäl för lösningsrätt som de vilka är stadigvarande bosatta på lägenheterna. Denna bedömning har godtagits av nästan samtliga remissinstanser.

Några remissinstanser har emellertid uttalat att en inskränkning av lösningsrätten till att omfatta bara de nyttjanderättshavare som är stadigvarande bosatta på lägenheterna kan befaras drabba just den kategori för vilka lösningsrätten har den största betydelsen från social synpunkt. Det görs gällande att ett inte obetydligt antal nyttjanderättshavare på grund

av tilltagande ålder och vårdbehov inte kan bo kvar i sina hus hela året utan tidvis vistas hos anhöriga eller på pensionärshem.

Jag delar uppfattningen att det inte finns lika starka skäl för en lösningsrätt när det gäller den grupp av nyttjanderättshavare som kommittén betecknat som sommarstugearrendatorer. Jag kan emellertid också instämma i de nyss återgivna uttalandena från vissa remissinstanser. Kommittén torde inte heller ha åsyftat att undanta dessa nyttjanderättshavare, som faller utanför den kategori som avses med beteckningen sommarstugearrendatorer.

Med hänsyn till önskvärdheten av att lösningsrätten begränsas till fall där den verkligen har en funktion att fylla och kan motiveras från allmänna och enskilda synpunkter ansluter jag mig till kommitténs uppfattning att nyttjanderätt för fritidsändamål inte bör grunda lösningsrätt enligt ensittarlagen. Detta innebär dock inte att jag inte anser att ifrågasvarande arrendatorers rättsställning bör stärkas. I likhet med kommittén är jag emellertid av den uppfattningen att de behövliga skyddsbestämmelserna för dessa bör tas upp i arrendelagstiftningen. Förslag till sådana bestämmelser läggs som jag tidigare nämnt fram inom kort.

Begränsningen av lösningsrätten bör enligt kommitténs mening komma till uttryck i lagtexten genom ett krav på att nyttjanderättshavaren vid tidpunkten för lösningsrättens utövande skall vara stadigvarande bosatt på lägenheten. För att undvika att lösningsrätten blir beroende av åtgärder som nyttjanderättshavaren vidtar enbart för att förvärva äganderätt till marken föreslår kommittén att kravet på permanent bosättning anknyts till förhållandena inte bara vid lösningstillfället utan också vid den tidigare föreslagna tidpunkten den 1 januari 1928. Härigenom blir enligt kommittén det nu gällande, ganska svårtolkade villkoret att nyttjanderättshavarens bostadshus vid dessa båda tillfällen skall lämna nöjaktig bostad åt honom och hans familj överflödigt. Kommittén föreslår därför att detta villkor ersätts med ett krav på att stadigvarande bosättning skall ha förelegat sedan den 1 januari 1928.

Jag kan i princip ansluta mig till kommitténs förslag. Förslaget aktualiserar emellertid frågan hur man skall ställa sig till de nyttjanderättshavare som har lösningsrätt enligt gällande rätt men som skulle berövas denna rätt om kommitténs förslag genomfördes. Enligt kommitténs mening bör förslaget ej påverka den rätt till inlösen som en nyttjanderättshavare kan ha enligt gällande lag. Detta föreslås komma till uttryck i en övergångsbestämmelse. Kommitténs ställningstagande har mött erinringar vid remissbehandlingen. Några remissinstanser hävdar sålunda att villkoret om bosättning bör gälla beträffande samtliga nyttjanderättshavare. Jag anser emellertid att det inte är försvarligt att ta ifrån de nyttjanderättshavare som nu har lösningsrätt men som av någon anledning inte utövat denna möjligheten att friköpa marken och biträder därför kommittéförslaget.

Mot de av kommittén framlagda lagförslagen har vid remissbehandlingen riktats vissa erinringar av mera detaljbetonad karaktär. Lantmäteristyrelsen har sålunda ifrågasatt om man inte bör nöja sig med att uppställa krav på bosättning under exempelvis de senaste fem åren före prövningen. En annan remissinstans anser att det bör krävas att huset också i fortsättningen kommer att användas som permanent bostad. Vidare hävdas i några yttranden att såväl de nu gällande som de föreslagna lösningsvillkoren bör inflyta i själva lagen. Den särskilda bestämmelsen till skydd för dem som redan har lösningsrätt skulle alltså inte tas upp som en övergångsbestämelse. En annan synpunkt gäller närmast den praktiska tillämpningen. Det påstås att kravet på stadigvarande bostad på den nyttjade marken kan leda till betydande utredningsarbete och tolkningssvårigheter för förrättningsmännen.

De sålunda framställda erinringarna kan enligt min mening i allt väsentligt avvisas. Den främsta förtjänsten med förslaget är att det i regel inte blir aktuellt att vid inlösenförrättningar tillämpa de äldre bestämmelserna och således pröva den ofta svårbedömda frågan om det hus som fanns på marken den 1 januari 1919 lämnade nöjaktig bostad åt nyttjanderättshavaren och hans familj. Förrättningsmännen torde nämligen i de allra flesta fall kunna konstatera att nyttjanderättshavare varit bosatt på lägenheten sedan den 1 januari 1928, och det lär bara undantagsvis komma i fråga att tillämpa äldre rätt. Jag kan inte finna annat än att detta innebär en från praktisk synpunkt smidig lösning.

I sitt förslag till lagtext har kommittén vid formuleringen av kravet på stadigvarande bosättning knutit an till terminologin i 1946 års folkbokföringsförordning och angett att nyttjanderättshavare skall ha varit bosatt på lägenheten sedan den 1 januari 1928. Av motiven framgår emellertid att kommittén anser att man vid tolkningen av bestämmelsen inte skall vara helt bunden av den innebörd bosättningsbegreppet har i förordningen. Själv är jag också av den uppfattningen att det skulle föra för långt att som villkor för lösningsrätt enligt ensittarlagen alltid kräva att nyttjanderättshavare sedan den 1 januari 1928 varit bosatt på lägenheten i den mening som avses i 1946 års folkbokföringsförordning. Detsamma gäller den nya folkbokföringsförordningen den 9 juni 1967 (nr 198) där bosättningsbegreppet lämnats oförändrat i sak. För undvikande av missförstånd synes det då lämpligt att man vid formuleringen av villkoret undviker att använda sig av bosättningsbegreppet. Kravet synes i stället kunna beskrivas så att det på marken uppförda boningshuset skall sedan den 1 januari 1928 ha tjänat som stadigvarande bostad åt nyttjanderättshavare och hans familj. Vid tillämpningen av denna bestämmelse torde förrättningsmännen först böra undersöka, om den nuvarande nyttjanderättshavaren och hans eventuella företrädare i nyttjanderätten varit kyrkobokförda eller mantalsskrivna på huvudfastigheten under den kritiska perioden. Kan detta konstateras får

villkoret i regel anses uppfyllt. I motsatt fall får man tolka bestämmelsen efter dess syfte. Av vad jag tidigare anfört torde framgå att detta syfte i första hand är att utestänga sommarstugearrendatorerna från lösningsrätt. Att nyttjanderättshavare tidvis vistats på annan plats och där kyrkobokförts eller mantalsskrivits, bör således inte under alla förhållanden medföra att lösningsrätten går förlorad. Att närmare ange hur lång tid ett avbrott i bosättningen får vara innan lösningsrätten upphör finner jag inte möjligt. Också andra förhållanden än avbrottets längd måste här tillmätas betydelse.

Jämkning av 1 a § andra stycket ensittarlagen

Kommittén. Ensittarlagen var ursprungligen inte tillämplig på mark inom detaljplanerade områden. Genom en lagändring år 1939 öppnades emellertid möjlighet till inlösen även i dessa fall. De särskilda reglerna härom finns i 1 a §. Enligt första stycket föreligger lösningsrätt bara om nyttjanderättshavarens boningshus i sin helhet är beläget på mark som enligt stadsplanen eller byggnadsplanen är avsedd för enskilt bebyggande. I andra stycket behandlas det fall att marken är tomtindelad. Som ytterligare förutsättning för lösningsrätt gäller då att boningshuset i sin helhet skall ligga på en tomt. Lösningsrätten skall avse denna tomt eller, om jordägaren inte äger hela tomten, den del av denna som tillhör jordägaren. Om nyttjanderätten avser bara del av tomten, »äge lösningsrätt ej rum, om värdet av denna del jämte värdet av byggnaderna understiger värdet av varje annan tomtedel, som är i en ägares hand».

Kommittén framhåller att enligt förarbetena grunden för den citerade bestämmelsen är att nyttjanderättshavaren inte bör få lösa jordägarens tomtedel med stöd av ensittarlagen, om han inte därigenom får möjlighet att senare med stöd av byggnadslagstiftningen lösa övriga tomtdelar. Vidare erinras om att såväl 26 § stadsplanelagen den 29 maj 1931 (nr 142), som gällde vid tillkomsten av 1 a § ensittarlagen, som 46 § byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385) vid inlösen ger företräde åt den vars tomtedel vid uppskattning åsätts största värdet. Den som innehar en tomtedel vars värde understiger någon av övriga tomtdelars kan således inte räkna med att få lösa dessa, utan sannolikheten talar i stället för att hans egen del blir löst.

Den nyss angivna grunden för den citerade bestämmelsen i 1 a § leder enligt kommitténs uppfattning till att nyttjanderättshavaren inte bör med stöd av bestämmelsen kunna lösa jordägarens del i tomten när värdet av denna tomtedel understiger värdet av någon annan tomtedel som är i en ägares hand. Kommittén anser att bestämmelsen bör formuleras om i enlighet härmed.

Remissyttrandena. Förslaget till ny lydelse av 1 a § andra stycket tillstyrks eller lämnas utan erinran i nästan alla remissyttrandena.

Bland dem som avstyrker är *överlantmätaren i Uppsala län* som framhåller att inlösen av tomtedel med stöd av 46 § byggnadslagen enligt hans erfarenhet används ytterst sällan, även om regeln tjänar som påtryckningsmedel i många fall. Han påpekar också att värdering vid inlösenförrättning och värdering vid expropriationsdomstol, särskilt om någon tid förflyter däremellan, kan leda till mycket skilda resultat och att ändring av tomtindelning kan ändra värdeförhållandena. De till stöd för lagändringen anförda motiven anser *överlantmätaren* därför inte bärande.

Överlantmätaren i Östergötlands län är tveksam om det finns anledning att genomföra lagändringen med hänsyn till att den sakliga betydelsen därav synes ringa och att kommittén samtidigt föreslår en avveckling av ensittarlagen.

På flera håll uttalas önskemål om andra ändringar i den nu aktuella bestämmelsen i 1 a §. *Lantmäteristyrelsen* anför sålunda att motivet till bestämmelsen synes vara att inlösen enligt ensittarlagen av del av tomt inte skall efterföljas av inlösen av samma tomtedel enligt 46 § byggnadslagen. Denna avsikt bör motsvaras av en lagbestämmelse som tar sikte på den genom förrättningen inlösta tomtdelen och inte, som den nuvarande lagtexten, på den tomtedel som nyttjanderättshavaren innehar. Styrelsen hänvisar därvid till att inlösen enligt 1 a § ensittarlagen kan avse större del av tomten än som upplåtits till nyttjanderättshavaren, eftersom all mark som tillhör jordägaren inom tomten skall övergå till inlösaren. Enligt styrelsens mening bör i paragrafen föreskrivas att lösningsrätten, om jordägaren inte äger hela tomten, skall begränsas till den del därav som tillhör honom, dock att inlösen inte får ske om värdet av denna del jämte värdet av byggnaderna därå understiger värdet av annan tomtedel som är i en ägares hand. Liknande uttalanden görs av *stadsförbundet* och *kommunal-tekniska föreningen*. Föreningen anser emellertid att den inskränkningen i lösningsrätten bör göras att inlösen inte får ske om värdet av den del av jordägarens tomtmark som inte omfattas av nyttjanderätten överstiger värdet av den upplåtna tomtdelen och nyttjanderättshavarens byggnader.

Överlantmätaren i Uppsala län tolkar den nu gällande lagtexten på samma sätt som nyssnämnda remissinstanser.

Vissa andra oklarheter i 1 a § andra stycket påtalas också. *Överlantmätaren i Älvsborgs län* framhåller att begreppet tomtedel inte är helt entydigt. I tomtbildningslängden betecknas nämligen som tomtedel varje område som kommer från en och samma stadsäga, medan »tomtdel i en ägares hand» i 1 a § ensittarlagen och 46 § byggnadslagen kan omfatta flera tomtdelar enligt tomtbildningslängden. Uttrycket »byggnaderna» i 1 a § andra stycket kan enligt *överlantmätaren i Uppsala län* ge anledning till osäker-

het. Överlantmätaren förmodar att därmed skall avses boningshus samt uthus o. d. i n o m den berörda tomten men påpekar att någon sådan begränsning inte framgår av lagtexten, vilket kan medföra att i totalvärdet medräknas också värdet av byggnader utanför tomten. *Lantmäteristyrelsen* och *överlantmätaren i Älvsborgs län* efterlyser vidare ett klarläggande av att i värdet på övriga tomtdelar skall inräknas värdet av där befintliga byggnader.

Hovrätten för Nedre Norrland anser att kommitténs förslag behöver kompletteras med övergångsbestämmelser. Eftersom kommittéförslaget i förhållande till gällande rätt innebär en inskränkning i ensittarens möjligheter att lösa marken, bör äldre lag tillämpas när lösningsrätt föreligger enligt denna men inte enligt den nya lagen.

Departementschefen. Som kommittén påpekat har 1 a § andra stycket sista meningen fått en avfattning som strider mot vad som i förarbetena angetts vara grunden för bestämmelsen. När nu kommittén tagit upp frågan och vissa ändringar ändå skall göras i ensittarlagen, synes det lämpligt att denna bristande överensstämmelse undanröjs, även om den praktiska betydelsen av en lagändring är begränsad.

Vid remissbehandlingen har från skilda håll uttalats att de aktuella bestämmelserna också har andra brister. Sålunda påpekas att lagtexten anger att det är den tomtdel nyttjanderättshavaren innehar i stället för, som det rätteligen bör vara, hela den jordägaren tillhöriga tomtdelen som skall jämföras med övriga tomtdelar. Enligt min mening kommer man vid en tolkning av lagtexten efter dess syfte fram till att innebörden måste vara den som sist angetts. En sådan tolkning kan inte heller anses oförenlig med lagtextens ordalydelse. För undanröjande av all tveksamhet om innebörden bör emellertid lagtexten jämkas.

Vid remissbehandlingen har man också efterlyst ett klarläggande om att vid tillämpningen av bestämmelsen skall till värdet av jordägarens tomtdel läggas värdet endast av de byggnader som är belägna inom tomten och att i värdet av övriga tomtdelar skall inräknas värdet av där befintliga byggnader. Jag delar uppfattningen att bestämmelsen bör tolkas på det sätt som nu angetts och att lagtexten bör jämkas också på denna punkt.

I enlighet med de överväganden för vilka nu redogjorts förordar jag att den nu aktuella delen av 1 a § andra stycket får det innehållet att när jordägaren inte äger hela tomten lösningsrätt inte föreligger, om värdet av jordägarens tomtdel jämte värdet av där befintliga, nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnader understiger värdet av någon annan tomtdel som är i en ägares hand. Som påpekats i ett remissyttrande kan »tomtdel som är i en ägares hand» omfatta flera tomtdelar enligt tomtbildningslängden. I värdet av tomtdel skall inräknas också värdet av jordägarens där uppförda byggnader. I båda de nu angivna hänseendena an-

knyter terminologin till den som används i 46 § byggnadslagen. Uppskattningen av tomtdelarnas värde torde böra ske enligt de grunder som skall tillämpas vid bedömande av konkurrens mellan delägare i tomt om lösningsrätt enligt 46 § byggnadslagen. Varje tomtodels värde skall således anses lika med hela den ersättning som vid expropriation skall utgå för tomtdelen.

Tidsbegränsning av ensittarlagens giltighet

Kommittén. Syftet med ensittarlagstiftningen var, framhåller kommittén, att åstadkomma en övergående reglering för att avhjälpa vissa missförhållanden. Att lagstiftningen inte från början tidsbegränsades kan förklaras bl. a. av att antalet lösningsanspråk beräknades bli betydande. Sålunda uppskattades det sammanlagda antalet lägenheter på ofri grund till drygt 100 000. Detta skäl äger inte längre giltighet. Enligt kommitténs beräkningar uppgår antalet kvarvarande och enligt gällande lag lösningsberättigade nyttjanderättshavare till omkring 6 000. Den av kommittén föreslagna utvidgningen av lösningsrätten skulle medföra att ytterligare omkring 2 000 nyttjanderättshavare får rätt till inlösen. Till jämförelse härmed nämns att det enligt den officiella lantmäteristatistiken avslutades under 20-årsperioden 1928—47 sammanlagt 20 788 ensittarförrättningar.

Förutom att en tidsbegränsning av ensittarlagen skulle stämma överens med lagens karaktär av övergångslagstiftning talar också andra skäl för en sådan åtgärd. Kommittén erinrar om att någon fullständig prövning i jord- och planpolitiskt hänseende inte förekommer vid ensittarförrättningar. Detta förhållande innebär olägenheter från allmän synpunkt. I detta sammanhang bör särskilt understrykas de besvärligheter som ensittarlägenheterna vållar vid jordbruks- och bebyggelseplaneringen. Eftersom behovet av planering på dessa områden uppenbarligen kommer att växa starkt i framtiden, kommer också nämnda olägenheter att bli mera besvärande. Mot bakgrunden härav är det ett samhällsintresse att man begränsar ensittarlagens giltighetstid genom att införa en preklusionsfrist, efter vars utgång nya lösningsanspråk inte kan göras gällande.

Även för den enskilde jordägaren skulle det enligt kommitténs mening uppenbarligen vara av stort värde att inom överskådlig tid få besked om han i framtiden kommer att kunna disponera den utarrenderade marken till förstärkning av sitt eget jordbruk eller för annat ändamål. Också från en annan synpunkt torde en preklusionsfrist vara ägnad att förbättra jordägarens ställning. På detta sätt skulle han nämligen erhålla en garanti för att ytterligare framflyttningar av den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten inte kommer att ske. Han skulle därför med säkerhet kunna räkna med att i framtiden återfå besittningen till sådan utarrenderad mark som bebyggs

efter sagda tidpunkt. Detta skulle i sin tur medföra att han blev villigare att förnya dylika arrenden vid upplåtelse tidens utgång och således vara till fördel även för vissa nyttjanderättshavare.

För de nyttjanderättshavare som är lösningsberättigade torde enligt kommittén i regel några beaktansvärda olägenheter inte uppstå genom införandet av en preklusionsfrist, under förutsättning att den blir så lång att de får rådrum för att fatta beslut i inlösningsfrågan och skaffa nödiga medel till löseskillingen. Några svårigheter att hos nyttjanderättshavarna sprida kännedom om innebörden av en sådan lagändring föreligger inte i dagens samhälle. Rättsförluster till följd av försummelse att iaktta preklusionsfristen behöver därför knappast uppstå.

Kommittén upplyser att man vid en undersökning som gjorts under utredningsarbetet mött den synpunkten att frågan om införande av en preklusionsregel kompliceras av att en sådan bestämmelse bör förknippas med en föreskrift om rätt till ersättning åt vissa nyttjanderättshavare, nämligen sådana som erlagt arrende i förskott eller betalar ett arrende som är lägre än normalt och som därför lider förlust genom att tvingas göra ansökan om inlösen före nyttjanderättstidens utgång. Därvid torde, säger kommittén, ha åsyftats vissa avgöranden i rättspraxis, vilka innebär att löseskillingen för marken i berörda fall inte skall bestämmas till lägre belopp än annars (NJA 1930 s. 193 och 1933 s. 370). Av intresse i detta sammanhang är också att 1942 års riksdag på hemställan av andra lagutskottet (L²U 1942: 5) avsåg en motion (I: 176), vari yrkades sådan ändring i ensittarlagen att löseskillingen i dessa situationer skulle minskas med värdet av nyttjanderätten. Utskottet anförde därvid att det berodde på nyttjanderättshavaren om han ville göra sin rätt till inlösen gällande före upplåtelse tidens utgång, att flertalet ensittare redan fått sin lösenrätt prövad, samt att frågan var av väsentlig betydelse endast i ett jämförelsevis ringa antal inlösningsfall och därför syntes sakna större praktisk betydelse.

Visserligen skulle införandet av en preklusionsfrist medföra att nyttjanderättshavaren i vissa fall inte skulle kunna vänta med att ansöka om inlösen till nyttjanderättstidens utgång och på så sätt tillgodogöra sig rätten till marken. Med hänsyn till spörsmålets begränsade praktiska betydelse bör denna komplikation emellertid inte hindra en tidsbegränsning av ensittarlagen eller föranleda särskilda bestämmelser i denna lag om rätt till ersättning åt nyttjanderättshavare för förlorad förmån. I de fall då förskottsbetalning skett torde det för övrigt inte vara uteslutet att nyttjanderättshavaren i tvistemål vid allmän domstol med stöd av allmänna rättsregler berättigas återfå viss del av arrendesumman. Att avdrag å löseskillingen inte medges i ärendet om inlösen kan förklaras av hänsyn till berörda in-teckningshavare.

På grundval av dessa överväganden föreslår kommittén att ensittarlagens giltighetstid begränsas genom införande av en preklusionsfrist före vars ut-

gång lösningsanspråk skall göras gällande för att vinna beaktande. Av hänsyn till nyttjanderättshavarna bör preklusionsfristen inte göras alltför kort. Härför talar också att onödig arbetsanhopning hos berörda myndigheter bör undvikas. En preklusionsfrist av omkring tio år från lagändringens ikraftträdande synes från dessa utgångspunkter lämplig.

I lagtekniskt hänseende föreslås att preklusionsbestämmelsen utformas på det sättet att ensittarlagen förklaras upphöra att gälla vid viss tidpunkt. Som en övergångsbestämmelse föreskrivs att ärende om lösningsrätt som anhängiggjorts före nämnda tidpunkt skall handläggas och prövas enligt lagen. Lagen skall enligt förslaget upphöra att gälla den 1 januari 1976.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag att begränsa ensittarlagens giltighetstid tillstyrks eller lämnas utan erinran i alla remissyttranden utom ett. Flera remissinstanser hälsar förslaget med tillfredsställelse under framhållande bl. a. att ensittarlagen numera spelat ut sin roll och att den utgör ett irrationellt inslag i lagstiftningen.

Biträdet åt nyttjanderättshavare i Göteborgs och Bohus län avstyrker förslaget och påpekar därvid att lösningsrätten redan är tidsbegränsad genom villkoret att nyttjanderättshavaren tillhörigt bostadshus skall ha funnits uppfört på området vid viss tidpunkt. Om förutsättningarna enligt 1 § ensittarlagen för inlösen är uppfyllda, framstår det som orättvist att enbart den omständigheten att nyttjanderättshavaren av ekonomiska eller andra skäl inte före preklusionsfristens utgång gjort ansökan om inlösen skulle frånta honom möjligheten härtill. En preklusionsfrist av det slag som kommittén föreslagit skulle strida mot lagens ursprungliga syfte.

Överlantmätaren i Örebro län anser att en preklusionsfrist bör kombineras med bestämmelser om ersättning till nyttjanderättshavare som lider förlust genom att han tvingas ansöka om inlösen före nyttjanderättstidens utgång. Anledningen till att så många lösningsberättigade nyttjanderättshavare ännu inte påkallat inlösen torde vara att de först velat tillgodogöra sig förmånen av ett lågt arrende. I fråga om äldre upplåtelser synes det överlantmätaren närmast vara regel att arrendet till följd av inflationen inte tillnärmelsevis motsvarar en normal förräntning av jordvärdet. Om ensittaren efter inlösen skulle väcka talan vid allmän domstol om utbekommande av ersättning för förlorad förmån, torde jordägaren komma att invända att det stått ensittaren fritt att avstå från inlösningsrätten och utnyttja arrendeavtalets förmåner fullt ut. Överlantmätaren finner det knappast sannolikt att ersättning då skulle dömas ut utan stöd av en särskild lagregel. Med hänsyn härtill torde man kunna förutse att många lösningsberättigade kommer att dröja i det längsta med att begära inlösen, vilket skulle kunna medföra en anhopning av ärenden vid preklusionstidens utgång.

Frågan om gottgörelse till nyttjanderättshavare för förlorad förmån dis-

kuteras också av andra remissinstanser. Dessa ansluter sig emellertid till kommitténs ståndpunkt att en särskild bestämmelse i ämnet inte är nödvändig. I yttrandet från *chefen för lantmäteriets specialenhet nr 1 i Göteborgs och Bohus län* åberopas — utöver vad kommittén anfört — som skäl härför den fortgående markvärdestegringen beträffande praktiskt taget all sådan mark som det här är fråga om. Eftersom löseskillingen skall bestämmas efter markens värde vid inlösningstillfället har det nästan undantagslöst — i varje fall under de båda senaste decennierna — varit ekonomiskt fördelaktigt för nyttjanderättshavaren att snarast möjligt utöva sin lösningsrätt, även om arrendeavtalet varit förmånligt för honom.

I fråga om preklusionstidens längd råder delade meningar. De flesta remissinstanser godtar kommitténs förslag att lagen skall upphöra att gälla den 1 januari 1976, men åtskilliga anser att denna frist är onödigt lång. *Kammarkollegiet* menar att fem år skulle vara fullt tillräckligt för att ge nu lösningsberättigade nyttjanderättshavare rådrom att fatta beslut i inlösningsfrågan och skaffa medel till löseskillingen, som i allmänhet torde bli relativt låg. Även för den nya grupp lösningsberättigade som tillkommer, om tidpunkten den 1 januari 1979 framflyttas, anses fem år vara en tillräckligt lång tid. Skulle antalet ansökningar medföra arbetsanhopning hos berörda myndigheter, vållas enligt kollegiet inte någon större olägenhet av att ärendena avarbetas successivt i den takt myndigheternas resurser medger.

Två remissinstanser ifrågasätter om inte preklusionsfristen bör vara längre än kommittén föreslagit. Enligt *överlantmätaren i Örebro län* kan en förlängning motiveras med att risken för anhopning av ärenden vid preklusionstidens utgång därigenom minskas. *Göta hovrätt* erinrar om att ifrågavarande nyttjanderättshavare i de flesta fall fått nyttjanderätt upplåten för en tid av 49 år. Med beaktande härav och med utgångspunkt från den av kommittén föreslagna tidsbestämningen den 1 januari 1928 anser hovrätten att den 1 januari 1977 är en lämpligare tidpunkt för lagens upphörande än den 1 januari 1976.

Blekinge läns landsting framkastar tanken på en föreskrift om att anspråk på lösningsrätt skall preliminärt anhängiggöras betydligt tidigare än den dag lagen upphör. Avsikten härmed skulle vara att minska de allvarliga svårigheter i det planpolitiska arbetet som ensittarlägenheterna vållar. Landstinget framhåller att det i de fall där nyttjanderätten avser så stort område att man kan förutse att detta av kostnadsskäl inte kommer att inlösas i sin helhet skulle vara till god hjälp i planarbetet, om besked kunde erhållas i frågan hur stor del av området nyttjanderättshavaren kommer att begära att få inlösa.

Behovet av upplysning om preklusionsfristen understryks på flera håll.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser lämpligt att en broschyr utarbetas inom departementet och för distribution tillställs i första hand länslantmäterikontoren och länsbostadsnämnderna.

Departementschefen. Förslaget att begränsa ensittarlagens giltighetstid har godtagits av en så gott som enhällig remissopinion. Också jag ansluter mig till detta förslag. Som kommittén förordat bör en preklusionsfrist bestämmas efter vars utgång nya lösningsanspråk inte kan göras gällande. En sådan frist behöver inte medföra att någon nyttjanderättshavare förlorar sin lösningsrätt, om fristen mäts ut så, att nyttjanderättshavarna får skäligt rådrum för att fatta beslut i inlösenfrågan och skaffa pengar till löseskillingen. Jag förutsätter också att åtgärder vidtas för att sprida kännedom om lagändringen. Spörsmålet i vilka former informationsverksamheten skall bedrivas torde få övervägas i ett annat sammanhang. Några svårigheter att på ett effektivt sätt underrätta nyttjanderättshavarna om innebörden av lagändringen föreligger inte. Till frågan om preklusionsfristens längd återkommer jag strax.

En remissinstans har hävdad att man i samband med införande av en preklusionsfrist bör meddela bestämmelser om ersättning till nyttjanderättshavare som lider förlust genom att han tvingas ansöka om inlösen före nyttjanderättstidens utgång. Hithörande frågor har behandlats ganska utförligt av kommittén, som kommit fram till att sådana bestämmelser inte behövs. Jag anser mig kunna biträda kommittéförslaget också på denna punkt, särskilt med hänsyn till att frågan, bl. a. beroende på markvärdestegringen, torde vara av begränsad praktisk betydelse. Att som antytts i remissyttrandet det skulle vara vanligt att nyttjanderättshavare dröjer med att söka inlösen bara för att tillgodogöra sig förmånen av ett lågt arrende synes över huvud föga troligt.

Kommittén har funnit en preklusionsfrist av ungefär tio år från lagändringens ikraftträdande vara lämplig. Vissa remissinstanser hävdar att fem år är en tillräckligt lång tid. Från annat håll sätts en förlängning av preklusionsfristen i fråga. Enligt min mening är en frist på fem år i knappaste laget med hänsyn till nyttjanderättshavarnas intressen. En längre frist än omkring tio år synes dock varken behövlig eller lämplig. En hovrätt har påpekat att nyttjanderättshavarna i regel fått nyttjanderätt upplåten för en tid av 49 år och att det med hänsyn härtill och till den av kommittén föreslagna tidsbestämningen den 1 januari 1928 kan vara lämpligt att låta preklusionsfristen löpa ut den 1 januari 1977. Jag ansluter mig till detta förslag.

Jag anser att frågan bör lagtekniskt lösas på det sättet att ensittarlagen förklaras äga giltighet endast till preklusionsfristens utgång. Samtidigt bör föreskrivas att ärende om lösningsrätt som då är anhängigt skall hand-

läggas och prövas enligt lagen. Ett system med förhandsanmälningar skulle visserligen fylla en praktisk funktion, men det skulle samtidigt medföra komplikationer och kräva åtskilliga ytterligare bestämmelser. Jag är därför inte beredd att i detta läge föreslå några bestämmelser i ämnet.

Hemställan

I enlighet med vad förut anförts har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till *lag angående dels begränsad giltighetstid för lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, dels ändrad lydelse av 1 och 1 a §§ samma lag*. Lagförslaget torde få fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*¹.

Jag hemställer, att lagrådets utlåtande över förslaget för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten

¹ Bilagan har uteslutits här. Den är, bortsett från vissa redaktionella jämkningar, likalydande med det lagförslag som är fogat vid propositionen.

Bilaga 1

Fastighetsbildningskommitténs

förslag till

Lag

om ändring i lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-
havare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område samt om
begränsning av samma lags giltighetstid

Häri genom förordnas, att 1 och 1 a §§ lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives samt att nämnda lag skall upphöra att gälla den 1 januari 1976.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

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 — — — — — 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 — — — nyttjanderättshavarens byggnader.

Avlider nyttjanderättshavare — — — särskilt stadgat.

Ändå att — — — om nyttjanderättshavare.

Vid uppskattning — — — varit förutsatt.

Den som med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål innehar annan tillhörig mark vare berättigad att i den ordning denna lag stadgar tillösa sig marken under förutsättning:

dels att nyttjanderättshavare *sedan den 1 januari 1928 ägt å marken uppfört boningshus och där varit bosatt;*

1 a §.

Ingår mark — — — — boningshuset ligger.

Är marken tomtindelad, gälle såsom förutsättning för lösningsrätt därjämte, att boningshuset i sin helhet skall vara beläget å en tomt; och skall i ty fall lösningsrätt äga rum till tomten eller, där jordägaren ej äger hela tomten, den del därav som

Är marken tomtindelad, gälle såsom förutsättning för lösningsrätt därjämte, att boningshuset i sin helhet skall vara beläget å en tomt; och skall i ty fall lösningsrätt äga rum till tomten eller, där jordägaren ej äger hela tomten, den del därav som

¹ 1 a § införd genom 1939:74.

(Nuvarande lydelse)

tillhör denne. Avser nyttjanderätten endast del av tomten, äge lösningsrätt ej rum, om värdet av denna del jämte värdet av byggnaderna understiger värdet av *varje* annan tomtedel, som är i en ägares hand.

(Föreslagen lydelse)

tillhör denne. Avser nyttjanderätten endast del av tomten, äge lösningsrätt ej rum, om värdet av denna del jämte värdet av byggnaderna understiger värdet av *någon* annan tomtedel, som är i en ägares hand.

Denna lag träder i kraft den _____ . 1 § i den äldre lagen skall fortfarande tillämpas i de fall, då lösningsrätt föreligger enligt detta stadgande men ej enligt den nya lagen.

Utän hinder av att lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område skall upphöra att gälla den 1 januari 1976, skall ärende om lösningsrätt, som anhängiggjorts före nämnda tidpunkt, prövas och handläggas enligt lagen.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 22 september 1967.

N ä r v a r a n d e:

f. d. justitierådet LIND,
justitierådet ALEXANDERSON,
regeringsrådet RINGDÉN,
justitierådet WESTERLIND.

Enligt lagrådet den 18 september 1967 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 25 augusti 1967, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till lag *angående dels begränsad giltighetstid för lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, dels ändrad lydelse av 1 och 1 a §§ samma lag.*

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av hovrättsassessorn Olof Nordström.

Lagrådet lämnade förslaget utan erinran.

Ur protokollet:
Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 6 oktober 1967.

Närvarande:

Statsråden ANDERSSON, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över det till lagrådet remitterade förslaget till *lag angående dels begränsad giltighetstid för lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, dels ändrad lydelse av 1 och 1 a §§ samma lag.*

Föredraganden upplyser, att lagrådet lämnat lagförslaget utan erinran, och hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslaget med vissa redaktionella jämkningar.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten

Innehållsförteckning

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
Utdrag av statsrådsprotokollet den 25 augusti 1967	4
Inledning	4
Huvudinnehållet i ensittarlagen	5
Framförda krav på ändringar i ensittarlagen	8
Allmänna synpunkter	12
Kommittén	12
Remissyttrandena	13
Departementschefen	13
De skilda förslagen	17
Framflyttning av den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919	17
Kommittén	17
Remissyttrandena	20
Departementschefen	23
Utformningen av bostadskravet	26
Kommittén	26
Remissyttrandena	28
Departementschefen	30
Jämkning av 1 a § andra stycket ensittarlagen	33
Kommittén	33
Remissyttrandena	34
Departementschefen	35
Tidsbegränsning av ensittarlagens giltighet	36
Kommittén	36
Remissyttrandena	38
Departementschefen	40
Hemställan	42
Bilaga 1. Fastighetsbildningskommitténs förslag	43
Utdrag av lagrådets protokoll den 22 september 1967	45
Utdrag av statsrådsprotokollet den 6 oktober 1967	46