

## Nr 57

*Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående begränsad giltighetstid för lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område samt ändrad lydelse av 1 och 1 a §§ samma lag, dels motioner i ämnet, dels ock motioner om tillämpning av ensittarlagen på kronans mark.*

Genom en den 6 oktober 1967 dagtecknad proposition, nr 144, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat 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.

### 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.

### Lagförslaget

Det vid propositionen fogade lagförslaget har följande lydelse.

**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 §§ lagen<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 1 a § införd genom 1939:74.

*(Nuvarande lydelse)*

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

*(Föreslagen lydelse)*

skall i ty fall lösningrätt äga rum till tomten eller, där jordägaren ej äger hela tomten, den del därav som tillhör denne. *I sist angivna fall äge lösningrätt dock ej rum, 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.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

Föreligger lösningrätt 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.

### Motionsyrkanden

I anledning av propositionen har väckts följande motioner, nämligen

A. motionen I: 891 av herrar *Alexanderson* och *Ernulf*, vari hemställes

»att riksdagen måtte besluta att § 1 a sista satsen i den s. k. ensittarlagen får följande lydelse: 'Avser nyttjanderätt endast del av tomten, äge lösningrätt ej rum, om värdet av denna del jämte värdet av byggnaderna understiger värdet av *någon* annan tomtdel, som är i en ägares hand'»;

B. de likalydande motionerna I: 892 av herr *Dahlberg m. fl.* samt II: 1106 av fru *Löfqvist m. fl.*, vari hemställes

»att riksdagen med ändring av Kungl. Maj:ts förslag måtte ge 1 § lagen 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättsinnehavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område ändrad lydelse enligt följande:

*(Propositionens förslag)*

## § 1.

Den som med nyttjanderätt

föreligger:

dels att -----

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

*(Av oss föreslagen lydelse)*

## § 1.

Den som med nyttjanderätt

föreligger:

dels att -----  
tio år;

dels att marken sedan den 1 januari 1948 varit bebyggd med nyttjanderättsinnehavare tillhörigt bostadshus, som under samma tid utgjort stadigvarande bostad åt honom och hans familj»;

C. motionen II: 1105 av herrar *Larsson* i Luttra och *Svensson* i Vä (båda cp), vari hemställes

»att riksdagen måtte besluta att bemyndiga Kungl. Maj:t att, i de fall där omständigheterna är sådana att om marken vore i enskild ägo ensittarlag kunde tillämpas, avyttra kronan tillhörig mark».

Utskottet har i samband med propositionen behandlat även de fristående motionerna I: 451 av herr *Andersson, Torsten*, och II: 574 av herr *Persson* i Heden. I dessa motioner hemställes

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte uttala sig för en sådan ändring i tillämpningen av bestämmelserna angående Kronans upplåtelse av mark i de fall, då uppenbart men ej drabbar Kronan, att Kronan skall vara skyldig att upplåta mark till innehavare av byggnader på ofri grund, på samma sätt som gällt därest enskilda varit innehavare av huvudfastigheten i fråga».

### Motiven till lagförslaget m. m.

Av motiven till lagförslaget redovisar utskottet endast de delar som är av särskilt intresse med hänsyn till de i ämnet väckta motionerna. I övriga delar hänvisar utskottet till propositionen.

Motionerna I: 891 samt I: 892 och II: 1106 redovisas under de avsnitt till vilka de närmast hänför sig. Övriga motioner behandlas under särskild rubrik.

### *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 nyttjanderätts-havaren 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 kom-

mittén 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 förra 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 av-

stå 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. Här-till 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 för-mån. 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 äganderät-ten 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 tid-punkten den 1 januari 1919 bör flyttas fram.

När det gäller att bestämma hur långt en sådan framflyttning bör ske, an-ser 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 ock-så med hänsyn till enskilda intressen. Samtidigt som de nyttjanderättshavare vilka kan åberopa de tyngst vägande skälen för en lagändring därige-nom 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 tidsbestäm-ningen 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 innehafts 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 föreligga för en lagändring. Liknande uttalanden görs av *några länsstyrelser*. *Hovrätten för Nedre Norrland* efterlyser ett fyllicare 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 vilkas 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 § åberopas 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 åberopas främst ett av lagrådet år 1922 avgivet utlåtande. Bakgrunden till detta utlåtande var att den för lösningsrätten avgörande tidpunkten, som i 1918 års ensittar-

lag 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 anføres 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 kategori-

klyvning 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 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 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.

**Motioner.** I motionerna I: 892 av herr Dahlberg m. fl. och II: 1106 av fru Löfqvist m. fl. anförs bl. a. att den föreslagna nya tidpunkten, den 1 januari 1928, valts på ett sätt som utestänger alltför många människor, för vilka liknande sociala skäl föreligger som de som ursprungligen motiverade lagens tillkomst. Av olika anledningar förekom nämligen, säger man, i vissa delar av landet bostadsbyggande på nyttjanderättsmark i samma former, som motiverat lagens tillkomst, ända fram till dess den på 1946 års riksdagsbeslut grundade nya bostadspolitiken fördes ut i verkligheten. Lagändringen anses sålunda inte motsvara hela det faktiskt föreliggande behovet. Enligt motionärernas uppfattning har det sociala motivet för att tillförsäkra inlösningsrätt även åt de nyttjanderättshavare som tillkom under 1930-talet — under förutsättning att det gäller stadigvarande bostad — en sådan tyngd att den tidsmässiga utvidgningen av inlösningsrätten bör göras så stor att även dessa får del av den.

Motionärerna hänvisar till att ett par remissinstanser framhåller året 1948 såsom ett lämpligt gränsår med tanke på önskvärdheten av att nyttjanderättshavare efter inlösen får ökad möjlighet att lånevägen upprusta bostaden. En remissinstans anser att man, för att utvidga lösningsrätten till bostäder som är av betydelse för den sociala bostadsförsörjningen, skäligen kan flytta fram tidpunkten ett tiotal år längre än kommittén föreslagit, alltså till omkring 1938. Med tanke på vad som sagts i motionerna om den nya bostadspolitikens införande år 1946 är det tveksamt om en gränsdragning vid 1938 ger det önskade bostadssociala skyddet åt hela den grupp frågan gäller. Av detta skäl anser motionärerna det rimligast att tidsgränsen i ensittarlagens 1 § anges till den 1 januari 1948.

### ***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 förutsätt-

ning 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 tomtedelar. Vidare erinras om att såväl 26 § stadsplanlagen 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 tomtedelar 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 osäkerhet. *Överlantmätaren* förmodar att därmed skall avses boningshus samt uthus o. d. inom 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 be-



stämmelserna också har andra brister. Sålunda påpekas att lagtexten anger att det är den tomtedel 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 tomtedel 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 tomtedel jämte värdet av där befintliga, nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnader understiger värdet av någon annan tomtedel 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 tomtedel skall inräknas också värdet av jordägarens där uppförda byggnader. I båda de nu angivna hänseendena anknyter 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 tomtdels värde skall således anses lika med hela den ersättning som vid expropriation skall utgå för tomtdelen.

**Motion.** I motionen I: 891 av herrar Alexanderson och Ernulf anförs att ändringen i 1 a § har föranletts av att den nu gällande lydelsen icke helt stämmer med den motivering, som ligger till grund för lagrummet, nämligen att denna paragraf och reglerna i 46 § byggnadslagen om s. k. tomtexpropriation skall korrespondera med varandra. Enligt motionärernas mening fyller emellertid inte heller den i propositionen föreslagna regeln denna uppgift. Bl. a. ger den nyttjanderättshavaren i princip lösningsrätt till jordägarens hela markinnehav inom tomten även om den med nyttjanderätt upplåtna delen med därå uppförda byggnader har lägre värde än den del av tomten, som tillhör jordägaren och ej utarrenderats. Situationen kan sålunda vara den att jordägaren, även om »ensittaren» ägt icke blott byggnaden utan även den upplåtna marken, skulle varit berättigad att enligt byggnadslagen inlösa mark och byggnader. En viss spärr kan ligga i 2 §

andra stycket ensittarlagen, men denna är skriven med tanke på olägenhet för den fastighet som jordägaren efter inlösningen har kvar och passar ej väl för detta fall. I varje fall bör ej ens principiell lösningsrätt föreligga, som på detta sätt direkt strider mot byggnadslagens reglering.

### Motioner angående friköp av kronojord m. m.

Här skall till en början nämnas att enligt 19 § ensittarlagen 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. Beträffande försäljning av fast egendom som står under domänstyrelsens förvaltning gäller förordningen den 26 maj 1945 (nr 262) angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. Förordningen innefattar bemyndigande för domänstyrelsen att under vissa förutsättningar och på vissa villkor sälja kronan tillhörig fast egendom. Är egendomen bebyggd och innehas den med nyttjanderätt skall den i regel hembjudas nyttjanderättshavaren.

Här må även omnämnas att riksdagen under vårsessionen innevarande år medgett (prop. 1967: 99, JoU 23, rskr 279), att Kungl. Maj:t fr. o. m. den 1 juli 1967 tills vidare utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall får besluta om försäljning av staten eller allmänna arvsfonden tillhörig fast egendom, om taxeringsvärdet på egendomen uppgår till högst 500 000 kr., då egendomen förvaltas av postverket, televerket, statens järnvägar, statens vägverk, luftfartsverket, statens vattenfallsverk eller domänstyrelsen, samt i annat fall till högst 300 000 kr., eller, om taxeringsvärde inte är åsatt, det vid särskild uppskattning utränta saluvärdet uppgår till högst nämnda belopp. Kungl. Maj:t skall då anses lämpligt i viss utsträckning kunna överlämna beslutanderätten rörande sådana försäljningar åt underlydande myndigheter.

I motionen II: 1105 av herrar Larsson i Luttra och Svensson i Vä anfördes att det inte finns något att erinra mot de i propositionen föreslagna ändringarna i ensittarlagen. Däremot anser motionärerna det angeläget att den princip som ensittarlagen bygger på utsträcker att omfatta även sådan mark som är i statens ägo. Motsvarande förvärvsrätt, som i dag gäller för den som innehar annans mark, bör sålunda införas för den som innehar kronan tillhörig mark för bostads- eller jordbruksändamål. En sådan förändring skulle inte medföra att staten behövde avhända sig några näm-

värda markområden, men torde vara av avsevärd betydelse för det fåtal enskilda människor, som därmed skulle ges möjlighet att friköpa marken till sina bostadshus eller jordbruk.

Frågan om försäljning av kronan tillhörig mark som upplåtits med nyttjanderätt berörs även i de fristående motionerna I: 451 av herr Andersson, Torsten, och II: 574 av herr Persson i Heden.

Motionärerna anför att det på vissa platser i vårt land finns lägenheter, där innehavaren äger bostadshus och ekonomibyggnader under det att kronan genom domänverket äger jorden. Såsom exempel på sådana platser nämns kronoparken i Västra Marks kommun i Älvsborgs län. Inom denna kommun finns sex à sju lägenheter, där byggnaderna ägs av arrendatorerna. I flera fall har dessa enligt vad motionärerna anför ägt byggnaderna under mycket lång tid. En av dem har därjämte i cirka 50 års tid arbetat åt domänverket. I ett annat fall innehas byggnaderna sedan fyra generationer tillbaka av samma släkt. I detta liksom i andra likartade fall var lägenheterna anlagda redan innan domänverket inköpte områdena och bildade kronoparker av dem. Man påpekar också att flera av lägenheterna är belägna nära invid allmän landsväg. En avstyckning av lägenheter invid sådan kan ej enligt motionärernas åsikt anses lända innehavaren av huvudfastigheten till uppenbart men.

Motionärerna förklarar att innehavarna av byggnader i flera fall har meddelats att domänverket inte medger dem friköp. I ett fall har ett par framställningar ingetts, bl. a. till Kungl. Maj:t, om rätt att friköpa byggnaderna. Framställningarna har emellertid avslagits.

I motionerna sägs vidare att man inte kan finna att det är motiverat att ställa innehavarna av byggnader på ofri grund i sämre läge, därest huvudfastigheten ägs av kronan än om huvudfastigheten äges av en enskild. Avsikten torde enligt motionärernas mening ha varit att kronan skulle behandla innehavarna av byggnader på ofri grund på sina domäner lika gynnsamt som om huvudfastigheterna ägts av enskilda.

I motionerna I: 451 och II: 574 nämns ett fall där ansökan om friköp avslagits. Motionärerna torde härmed åsyfta ansökan av Oskar Lundin att få friköpa skogsjordbruket Slättåsalid på kronoparken Gallåsen i Marks revir. Ansökan avslogs av domänstyrelsen den 16 oktober 1963. Lundin anförde därefter besvär över styrelsens beslut. Kungl. Maj:t lämnade emellertid den 26 mars 1965 besvären utan bifall. Även ansökan av Lundin att få förvärva ett mindre område av det nämnda skogsjordbruket har avslagits.

De huvudsakliga omständigheterna i ärendet framgår av domänstyrelsens utlåtande till Kungl. Maj:t den 22 december 1964 i anledning av Lun-

dins besvär över domänstyrelsens nämnda avslagsbeslut den 16 oktober 1963. Styrelsen anförde:

Skogsjordbruket Slättåsalid är beläget inom kronoparken Gallåsen ca 7 km från Björketorps och Horreds stationssamhällen. Inom kronoparken Gallåsen finnas ännu spridda skogsjordbruk och enskilt ägda jordbruk bildande enklaver. Trots i regel undermålig bebyggelse ha dessa spridda bosättningar hakat sig kvar i skogsbygden. Medelåldern på de kvarboende människorna är hög. Ungdomen söker sig i stor utsträckning industriarbete i Viskadalen samt bosätter sig även därstädes. Alla serviceorgan är knutna till Horred och Björketorp vid väg och järnväg i Viskadalen.

Lantbruksnämnden har i yttrande den 24 juli 1962 uttalat att det icke finns förutsättningar för Slättåsalid att bestå som självständig jordbruksenhet. Nämnden har dock, med hänsyn till att Lundin och hans förfäder ha innehaft arrendet så länge samt att de äga byggnaderna, tillstyrkt förvärv av ca 3 ha mark.

Länsbostadsnämnden har i yttrande den 11 september 1963 avstyrkt försäljning till Lundin på grund av det ensliga läget och stora avståndet till serviceorgan. Nämnden anser att stöd endast kan beviljas för begränsade bostadsförbättringsåtgärder.

Ehuru Lundin, om marken icke ägts av kronan, skulle vara berättigad att inlösa marken enligt ensittarlagen, hemställer domänstyrelsen att Lundins besvär över domänstyrelsens beslut, att icke medgiva Lundins förvärv av Slättåsalid, lämnas utan bifall.

Domänstyrelsen avser att även i fortsättningen upplåta marken till skogsjordbruket Slättåsalid till Lundin på arrende, så länge han önskar arrendera marken och orkar sköta arrendet. Alternativt är domänstyrelsen villig att lösa Lundin från arrendet och inlösa byggnaderna om Lundin så önskar.

### Remissyttranden i anledning av motionerna I: 451 och II: 574

Över motionerna I: 451 och II: 574 har utskottet på sätt § 46 riksdagsordningen föreskriver inhämtat utlåtanden från domänstyrelsen och bostadsstyrelsen. På begäran av utskottet har yttrande därjämte avgetts av Riksförbundet Landsbygdens folk.

*Domänstyrelsen* anser det inte erforderligt att riksdagen gör något uttalande i frågan. *Bostadsstyrelsen* förklarar sig inte ha något att erinra mot en analog tillämpning av ensittarlagens grunder för inlösen av kronojord. *Riksförbundet Landsbygdens folk* tillstyrker motionerna.

*Domänstyrelsen* erinrar om att den första ensittarlagen, som antogs den 28 juni 1918 (SFS 1918: 569), ersattes av en ny lag den 26 mars 1920 (SFS 1920: 132), vilken lag i sin tur ersattes av nu gällande ensittarlag av den 18 juni 1925 (SFS 1925: 334). Styrelsen anför i fortsättningen följande.

Vid överläggningen i riksdagen angående 1918 års lag framhöll departementschefen (II: 78:21 f) att undantaget beträffande kronojord berodde på, att man velat tillämpa samma principer som beträffande expropriation, och att man dessutom ansett, att något praktiskt behov av en utsträckning

av lagens tillämpning till kronojord knappast förelegat, då man därefter som dittills fick förutsätta, att kronan skulle underlätta för brukaren att lösa den jord, han brukat.

Undantaget i fråga om mark, som tillhör kronan, är inskrivet i 19 § i gällande ensittarlag. Genom ändring av denna paragraf år 1929 gjordes ensittarlagen tillämplig på samfälld mark, vari kronan äger andel, som icke utgör mer än hälften. I propositionen angående denna lagändring anförde vederbörande departementschef beträffande huvudregeln om kronojords undantagande från ensittarlagens tillämpning bl. a. (prop. 1929: 36 s. 18) att detta undantag, frånsett vissa principiella skäl utan större praktisk betydelse, föranletts av att något egentligt behov av lagens tillämpning i dylikt fall icke ansetts vara för handen, enär viss rätt till friköpning tillförsäkrats nyttjanderättshavare med egna hus på sådan jord genom bestämmelserna i 5 § förordningen den 17 december 1926 angående grunderna för upplåtande från vissa kronoegendomar av jordbrukslägenheter under åborätt enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord samt av egnahems-lägenheter (SFS 1926: 509).

Nämnda 1926 års förordning ersattes av ny förordning den 27 juni 1929 angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. (SFS 1929: 176). I denna förordning motsvarade bestämmelserna i 10 § vad som i ifrågavarande avseende varit stadgat i 5 § i 1926 års förordning. I propositionen angående förordningen återgav departementschefen (prop. 1929: 138 s. 47) utan erinran de sakkunnigas (kronojordssakkunniga) uttalande, att för vinnande av i görligaste mån likartade normer angående ensittares rätt till inlösen av den mark de nyttjade och bebyggt, var önskvärt att bestämmelserna beträffande kronojord i ifrågavarande hänseende utformades i så nära överensstämmelse som möjligt med ensittarlagen och lagen den 4 januari 1927 angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tomträtt. Utskottet påpekade (1L JoU 1929:1 s. 30) att tillämpningsföreskrifterna till 10 § i 1929 års förordning innehöll, att sådant särskilt förhållande, vilket kunde utgöra hinder för hembuds rätt, skulle anses föreligga om lägenhetens frånskiljande medförde men för kronoegendom och anmärkte att eftersom enligt ensittarlagen dylikt men kunde åberopas såsom hinder mot inlösen allenast såframt det kunde anses vara avsevärt, samma regel syntes böra tillämpas i förevarande fall. Förordningen av år 1929 ersattes av den nu gällande förordningen den 25 maj 1945 angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. (SFS 1945: 262). Av sistnämnda förordning framgår (JoU 1945: 35 s. 13) att någon omläggning av principerna inte var avsedd. Utskottet förutsatte, att de nya bestämmelserna icke skulle tillämpas på ett sådant sätt, att arrendatorerna i förevarande avseende kom i oförmånligare läge än det som dittills varit rådande.

Domänstyrelsen konstaterar med stöd av det anförda att riksdagens me-

ning är att ensittare på mark, som tillhör kronan, icke skall förvägras en förmån motsvarande den som jämlikt ensittarlagen skulle tillkomma honom därest marken vore i enskild ägo. Enligt domänstyrelsens förmenande är det inte erforderligt, att riksdagen gör förnyat uttalande i frågan.

*Bostadsstyrelsen* anför bl. a. att de för bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna gällande låneförfattningarna om bostadslån och förbättringslån tillgodoser tillfredsställande det bostadssociala intresset att genom lån till ombyggnad eller förbättring lösa uppkommande bostadsproblem även för den som äger byggnad på annans mark. Styrelsen uttalar vidare — efter att ha redogjort för nämnda bestämmelser såvitt avser säkerhetsfrågan — att det i motionerna berörda spörsmålet är av ringa bostadspolitiskt intresse. Bostadsstyrelsen har emellertid inte något att erinra mot en analog tillämpning av ensittarlagens grunder för inlösen av mark på fall som avser friköp av kronojord. En så långt det är möjligt lika bedömning av förutsättningarna för inlösen synes särskilt önskvärd, då kronan förvärvat mark med därå befintlig, av annan ägd byggnad och byggnadens ägare senare aktualiserar inlösenfrågan.

*Riksförbundet Landsbygdens folk* anför att motionerna synes innefatta förslag till att kronan skall — under de förutsättningar som angives i ensittarlagen — medge lösningsrätt till mark gentemot innehavare av byggnader på ofri grund. Förbundet tillstyrker förslaget och förklarar sig utgå från att kronan gentemot nyttjanderättshavare ej skall intaga mer restriktiv ställning än en enskild markägare skulle kunna tvingas till, då ensittarlagen är tillämplig.

### Utskottet

Den gällande ensittarlagen uppställer som villkor för inlösen bl. a. att på det område som nyttjanderättshavaren innehar skall finnas ett bostadshus som tillhör nyttjanderättshavaren och som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj. Vidare skall boningshus som tillhörde nyttjanderättshavare och lämnade bostad åt honom och hans familj ha funnits uppfört på marken den 1 januari 1919.

I propositionen föreslås den ändringen i lagen att som förutsättning för inlösen skall krävas 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. Framflyttningen av den för tillämpning av lagen avgörande tidpunkten innebär en utvidgning av lösningsrätten. Kravet på att huset skall ha utgjort nyttjanderättshavarens stadigvarande bostad medför däremot en begränsning av denna rätt på så sätt att nyttjanderätt för fritidsändamål inte kan åberopas som skäl för inlösen. Villkoret skall vidare i princip ha varit uppfyllt under hela ti-

den från den 1 januari 1928 till inlösningsstillfället. De nyttjanderättshavare som nu har lösningsrätt men som av någon anledning inte utövat denna möjlighet att friköpa marken skall dock vara bibehållna vid sin rätt.

Särskilda regler för inlösen av mark inom detaljplanerade områden ges i 1 a § i lagen. Är marken tomtindelad gäller enligt andra stycket av samma paragraf 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. Från regeln finns emellertid ett undantag. 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». I propositionen föreslås att den sistnämnda bestämmelsen får det innehållet att när jordägaren inte äger hela tomten lösningsrätt inte föreligger 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. Ändringen sker i syfte att förtydliga bestämmelsen och för att bringa den i överensstämmelse med de grunder som anfördes vid dess tillkomst år 1939.

I propositionen föreslås slutligen att ensittarlagen skall upphöra att gälla vid utgången av år 1976.

Lagändringarna avses träda i kraft den 1 januari 1968.

I motionerna I: 892 av herr Dahlberg m. fl. och II: 1106 av fru Löfqvist m. fl. hemställs att den för tillämpning av ensittarlagen avgörande tidpunkten skall framflyttas till den 1 januari 1948.

I motionen I: 891 av herrar Alexanderson och Ernulf yrkas att undantagsbestämmelsen i 1 a § andra stycket skall formuleras i enlighet med kommitténs förslag. Då nyttjanderätten avser endast del av tomten skall således lösningsrätt inte föreligga om värdet av denna del jämte värdet av byggnaderna understiger värdet av någon annan tomtedel, som är i en ägares hand.

I motionen I: 1105 av herrar Larsson i Luttra och Svensson i Vä hemställs att riksdagen skall bemyndiga Kungl. Maj:t att avyttra kronan tillhörig mark, när omständigheterna är sådana att lösningsrätt enligt ensittarlagen förelegat om marken varit i enskild ägo. Det i motionerna I: 451 av herr Torsten Andersson och II: 574 av herr Persson i Heden framställda yrkandet innebär att riksdagen skall uttala sig för en analog tillämpning av ensittarlagens bestämmelser vid prövning av ärenden om försäljning av kronomark till nyttjanderättshavare.

Utskottet har för sin del inte något att erinra mot att tidpunkten den 1 januari 1919 flyttas fram till den 1 januari 1928 och att utformningen av bostadskravet i anslutning härtill ändras på sätt föreslås i propositionen. På frågan om en ytterligare framflyttning av tidpunkten bör ske såsom yrkas i motionerna I: 892 och II: 1106 vill utskottet anlägga följande synpunkter. Under senare år synes det endast i tämligen obetydlig utsträckning ha förekommit att egna hem uppförts på ofri grund. I en del fall torde friköp

ha skett senare. I andra fall åter används husen numera endast för fritidsändamål, och enighet synes råda om att nyttjanderätt för fritidsändamål inte bör grunda lösningsrätt enligt ensittarlagen. En ytterligare framflyttning av tidpunkten skulle därför sannolikt beröra endast ett ringa antal personer. Utskottet hänvisar till att redan det praktiska behovet av den nu föreslagna reformen ifrågasatts av flera remissinstanser. Som departementschefen anför måste jordägarens intresse av att återfå marken också anses vara alltmer förtjänt av att beaktas ju kortare tid marken varit ur hans besittning. De sociala skäl, som motionärerna berör, kan vidare enligt utskottets mening till stor del tillgodoses på annat sätt än genom en utvidgning av lösningsrätten. De gällande författningarna angående bostadslån och förbättringslån beaktar sålunda det bostadssociala intresset av att lån till ombyggnad eller förbättring kan lämnas även till den som äger byggnad på annans mark. Vanligen går då säkerhet krävs men godtagbar sådan inte kan ställas av den lånesökande kommunerna i borgen för ifrågasatt lån. Av betydelse i detta sammanhang är också att riksdagen inom kort kommer att föreläggas förslag till ändring av arrendelagstiftningen, syftande till en förstärkning av rättsställningen för bl. a. de arrendatorer som äger bostadshus på den arrenderade marken. Förslaget torde komma att innehålla bestämmelse om att arrendetiden skall vara bestämd och utgöra minst fem år. Arrendatorn avses vidare få s. k. optionsrätt, dvs. rätt till förlängning av arrendetiden. Om dessa ändringar i arrendelagstiftningen genomförs uppkommer en betydande förbättring av bostadsarrendatorernas rättsställning. Även andra skäl, såsom att en fullständig jord- och planpolitisk prövning som vid avstyckning inte sker i ensittarärendena, talar mot en ytterligare framflyttning av tidpunkten. Särskilt tydligt framstår detta mot bakgrunden av att lagen nu föreslås avvecklad.

På nu anförda skäl avstyrker utskottet motionerna I: 892 och II: 1106.

Den i propositionen och motionen I: 891 berörda undantagsbestämmelsen i 1 a § andra stycket är i sin gällande lydelse på flera punkter inte fullt entydig. Huvudspörsmålet får anses gälla frågan huruvida vid inlösen av tomtindelad mark någon värdejämförelse skall ske mellan å ena sidan den upplåtta tomtdelen och nyttjanderättshavarens byggnader och å andra sidan den del av jordägarens mark jämte byggnader som inte omfattas av nyttjanderätten. Lagtextens avfattning kan innebära att en sådan jämförelse är avsedd. Vissa vid bestämmelsens tillkomst gjorda uttalanden pekar emellertid i annan riktning. Någon rättspraxis på området synes inte föreligga. Departementschefen, som haft till utgångspunkt att någon saklig ändring i denna del nu då lagen står inför sin avveckling inte bör ske, har för sin del tolkat bestämmelsen på det sätt som motiven antyder. Utskottet anser att denna ståndpunkt bör godtas. En sådan tolkning kan leda till att nyttjanderättshavare medges inlösen — vilken som ovan nämnts inom tomtindelad mark skall omfatta tomten eller om jordägaren inte äger hela



tomten, den del därav som tillhör denne — även om värdet av det upplåtna området jämte byggnader understiger värdet av den tomtmark med eventuella byggnader som jordägaren behållit eller kanske t. o. m. är obetydligt i förhållande därtill. Detta torde dock inte vara avsikten. Ett förtydligande på denna punkt kunde därför tyckas erforderligt. Utskottet anser emellertid att otillfredsställande resultat i sådana fall kan förebyggas genom tillämpning av 2 § andra stycket, som stadgar att lösningsrätt inte äger rum bl. a. då avståendet av marken skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastighet. — Övriga ändringar i 1 a § möter inte någon erinran.

Utskottet avstyrker med hänsyn till vad nu sagts motionen I: 891 och tillstyrker propositionen såvitt avser 1 a §.

De delar av lagförslaget som inte behandlats särskilt ovan föranleder inte något uttalande från utskottets sida.

Som nämnts i den föregående redogörelsen har riksdagen under innevarande år medgett att Kungl. Maj:t utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall inom vissa värdegränser tills vidare beslutar om försäljning av kronan tillhörig fast egendom. Något särskilt bemyndigande av det slag som ifrågasatts i motionen II: 1105 är därför inte erforderligt. Utskottet förutsätter att Kungl. Maj:t och underlydande myndigheter prövar ärenden om friköp av mark i en positiv anda och att kronoarrendatorer i möjligaste mån ges samma möjligheter att lösa den jord de brukar som ensittarlagen tillförsäkrar nyttjanderättshavare på enskild mark. Motionerna I: 451 och II: 574 får härmed anses besvarade.

Utskottet hemställer

A. att riksdagen med avslag på motionerna I: 892 och II: 1106 antar det i propositionen nr 144 framlagda förslaget till ändrad lydelse av 1 § lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område;

B. att riksdagen med avslag på motionen I: 891 antar förslaget till ändrad lydelse av 1 a § nämnda lag;

C. att riksdagen bifaller propositionen i övrigt;

D. att följande motioner, nämligen

1. I: 451 och II: 574 samt

2. II: 1105

i vad de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 23 november 1967

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

---

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson (fp), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s), Ebbe Ohlsson\* (h), Erik Jansson\* (s), Nils-Eric Gustafsson (cp) och Ernulf (fp);

från andra kammaren: herrar Nyberg (fp), Hedin (h), Tobé (fp), Ekström i Iggesund (s), Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Hammarberg (s) och Josefson i Arrie (cp).

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

---

### Reservationer

#### Vid A. i utskottets hemställan

I. av herr Nyberg (fp), som ansett

a) att det avsnitt under rubriken Utskottet, som börjar med orden »Utskottet har» och slutar med »och II: 1106» bort ha följande lydelse:

Vad först gäller frågan om framflyttning av den i 1 § ensittarlagen angivna tidpunkten den 1 januari 1919 vill utskottet anföra följande. Den gällande bestämmelsen i 1 § har kommit att från lösningsrätt utestänga åtskilliga nyttjanderättshavare som i allt väsentligt befinner sig i samma läge som många lösningsberättigade. Utskottet anser det för sin del vara alldeles uppenbart att en framflyttning av tidpunkten bör ske. I frågan hur långt framflyttningen bör ske kan givetvis delade meningar råda, då valet måste träffas efter en avvägning mellan de olika intressen av skilda slag som gör sig gällande på området. Enligt utskottets uppfattning måste den största vikt fästas vid de sociala synpunkterna. Dessa har inte beaktats tillräckligt i Kungl. Maj:ts förslag. Framflyttningen till den 1 januari 1928 tillgodoser i motsvarande mån inte intresset av att bevara de på annans mark uppförda egna hemmen. Utskottet hänvisar till att det i vissa delar av landet förekom byggande av egna hem på ofri grund under samma former som motiverade lagens tillkomst ända till dess den på 1946 års riksdagsbeslut grundade nya bostadspolitikens fördes ut i verkligheten. De sociala skälen för att ge lösningsrätt åt dessa nyttjanderättshavare har sådan tyngd att de måste anses överväga de nackdelar, som från andra synpunkter kan anföras mot en längre gående framflyttning än Kungl. Maj:t föreslår. Ett rimligt beaktande av de bostadssociala synpunkterna leder enligt utskottets mening fram till att den för tillämpning av ensittarlagen avgörande tidpunkten bör bestämmas till den 1 januari 1948.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen i anledning av propositionen nr 144 och med bifall till motionerna I: 892 och II: 1106 för sin del antar

följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 1 § lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

1 §.

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 -----

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 uppskattnings ----- 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:

tio år;

dels att marken sedan den 1 januari 1948 varit bebyggd med nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus, som under samma tid utgjort stadigvarande bostad åt honom och hans familj;

Vid B. i utskottets hemställan

II. av herrar *Alexanderson* (fp), *Nils-Eric Gustafsson* (cp), *Ernulf* (fp) och *Nyberg* (fp), vilka ansett

a) att det avsnitt under rubriken Utskottet som börjar med orden »Den i» och som slutar med »avser 1 a §» bort ha följande lydelse:

Den i propositionen föreslagna ändringen i 1 a § andra stycket har i första hand till syfte att undanröja en viss onöjaktighet i den nu gällande lydelsen. I samband härmed har eftersträvat en närmare anknytning till bestämmelserna i byggnadslagens 46 § om inlösen av tomtdelar, som tillhör olika ägare. Den i propositionen föreslagna lydelsen leder emellertid såsom i motionen påpekats bl. a. till att nyttjanderättshavaren i princip får lösningsrätt till jordägarens hela tomtinnehav även om den med nyttjanderätt upplåtna delen med därå uppförda byggnader har lägre värde än den del av tomten, som tillhör jordägaren och ej utarrenderats. Denna effekt, som icke följer av nu gällande lydelse, är knappast avsedd och överensstämmer ej med byggnadslagens principer. Förhållandena illustreras närmare av exemplen i bifogade bilaga och skall här med hänsyn till sakens komplicerade beskaffenhet något närmare utvecklas.

Exemplet A. avser det enklaste fall, som avses i lagrummet, nämligen då jordägaren äger hela tomten men nyttjanderätten avser endast en del därav.

För detta fall stadgas då i första punkten av nu gällande lydelse, att lösningsrätt — under vissa förutsättningar beträffande husets läge — föreligger till hela tomten. I andra punkten göres emellertid den inskränkningen, att detta icke gäller, om värdet av nyttjanderättsdelen jämte därå uppförda byggnader understiger värdet av annan tomtedel, som är i en ägares hand, d. v. s. i detta fall den del av tomten, som ej är upplåten med nyttjanderätt. Denna reglering stämmer väl med byggnadslagens regler. Enligt propositionsförslaget hänför sig emellertid inskränkningen i andra punkten endast till det fall, att jordägaren icke äger hela tomten. Den är sålunda inte tillämplig i exemplet A. Den föreslagna regleringen är förenlig med byggnadslagens regler endast om jordägarens ej upplåtna tomtedel är mindre värd än nyttjanderättsdelen med därå uppförda byggnader. Är värdeförhållandet sådant, som antydes i bilagan, skulle nyttjanderättshavaren få en bättre ställning än om han redan ägde den arrenderade marken.

I exemplet B. avses det fall, att en del av tomten äges av tredje man och nyttjanderätten avser endast del av jordägarens markinnehav. Här framträder onöjaktigheter i gällande lydelse. Enligt byggnadslagens regler skall nämligen den delägare, som disponerar det största värdet inom tomten, ha rätt att inlösa övriga delar. Enligt gällande lydelse av nu ifrågavarande paragraf är emellertid nyttjanderättshavarens lösningsrätt utesluten endast om hans värde understiger värdet av *varje* annan tomtedel, som ingår i jämförelsen, d. v. s. är det minsta av de jämförda värdena. För att få överensstämmelse med byggnadslagens regler bör regeln i stället vara, att lösningsrätt föreligger endast om nyttjanderättshavarens värde är störst, d. v. s. den är utesluten om värdet understiger *någon* av de jämförda tomtedelarnas värde. Ordet *varje* i gällande lydelse bör således, såsom föreslagits både i propositionen och motionen, utbytas mot *någon*. Den i propositionen i övrigt föreslagna ändringen leder emellertid även i detta fall till mindre tillfredsställande resultat. Enligt detta förslag får nämligen nyttjanderättshavaren vid värdejämförelser alltid tillgodoräkna sig värdet av jordägarens hela tomtedel, vari även ingår värdet av jordägaren tillhöriga, därå uppförda byggnader om sådana finnes. Någon jämförelse mellan nyttjanderättsdelen med därå uppförda byggnader och den jordägaren tillhöriga icke utarrenderade tomtdelen kommer således icke heller i detta fall till stånd. Om jordägarens värde är större leder förslaget sålunda till en motsättning mot byggnadslagens regler.

Exemplet C. illustrerar det specialfall, som närmast föranlett propositionens förslag om ytterligare ändring i lagtexten utöver det förut nämnda utbytet av ordet *varje* mot *någon*. Det gäller här det fall, att nyttjanderättshavarens värde väl är större än värdet av jordägarens ej utarrenderade tomtedel men endast med inräknande av sistnämnda värde är större än värdet av tomtedel, som tillhör tredje man. För detta fall ger propositionsförslaget tillfredsställande resultat medan motionens och fastighetsbildnings-

kommitténs förslag icke tillgodoser här anlagda synpunkter. Så kan emellertid ske genom ett speciellt för detta fall avsett tillägg utan att man samtidigt åstadkommer olämpliga regler för fallen A. och B. Ett sådant tillägg bör innehålla, att vid jämförelse med tomtedel, som tillhör annan än jordägaren, hänsyn skall tagas till värdet av hela den tomtedel, som tillhör jordägaren.

I motionen har antytts, att de icke avsedda resultaten måhända kan undvikas genom tillämpning av den s. k. obillighetsregeln i 2 § andra stycket. Emellertid synes det olämpligt att ändra gällande lydelse på sådant sätt, att för helt normala fall ej avsedda effekter uppstår, och för deras neutralisering hänvisa till en allmän obillighetsregel. Då paragrafen i allt fall innehåller klara regler om värdejämförelser bör eftersträvas, att de åtminstone för normala fall leder till önskvärda resultat. På grund härav finner utskottet, att paragrafen bör ges den lydelse, som föreslås i motionen, med det här ovan angivna tillägget.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen i anledning av motionen I: 891 antar följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 1 a § nämnda lag:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

1 a §.

Ingår mark, — — — — — boningshuset ligger.

Är marken tomtindelas, 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 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.*

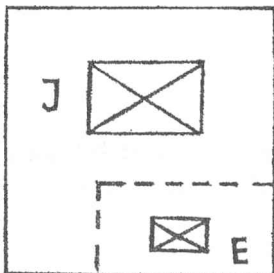
Är marken tomtindelas, gälle såsom förutsättning för lösningsrätt därjämte, att boningshuset i sin helhet skall vara beläget å en tomt; och skall i ty fall lösningsrätt äga rum till tomten eller, där jordägaren ej äger hela tomten, den del därav som tillhör denne. *Avser nyttjanderätten endast del av 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. Vid jämförelse med tomtedel, som tillhör annan än jordägaren, skall hänsyn tagas till värdet av hela den tomtedel, som tillhör jordägaren.*

## Exempel på tillämpning av 1 a § ensittarlagen

E = område upplåtet med nyttjanderätt.  
 J = jordägarens ej utarrenderade område.  
 T = tredje man tillhörig tomtedel.

Värdet av tomtdelarna (i förekommande fall inklusive byggnader) åskådliggöres genom storleken av respektive ytor.

A.

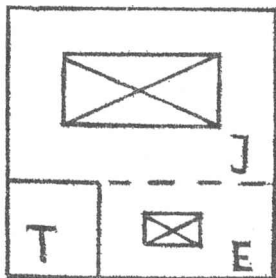


Gällande lag: Nyttjanderätten avser ej hela tomten; lösningsrätt föreligger ej eftersom värdet av E. är mindre än J.

Fastighetsbildningskommittén (motionen): Samma resultat; ej lösningsrätt.

Propositionen: Då jordägaren äger hela tomten är undantagsregeln ej tillämplig. E. har sålunda rätt att lösa hela tomten (om övriga förutsättningar föreligger).

B.

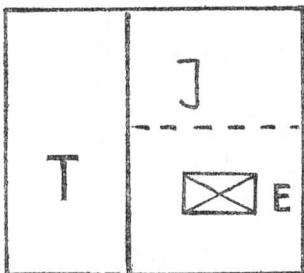


Gällande lag: Nyttjanderätten avser ej hela tomten; lösningsrätt föreligger till hela J:s mark med byggnad, eftersom värdet av E. ej är mindre än varje annan tomtedel.

Fastighetsbildningskommittén (motionen): Lösningsrätt föreligger ej, då värdet av E. är mindre än J.

Propositionen: Undantagsregeln skall tillämpas, då jordägaren ej äger hela tomten, men leder till att E. får lösa J., då värdet av E. + J. är större än T.

C.



Gällande lag: Lösningrätt föreligger, om E:s värde är högre än J:s.

Fastighetsbildningskommittén (motionen): Lösningrätt föreligger ej, då E:s värde är mindre än T:s.

Propositionen: E. har rätt att lösa J., då  $E. + J.$  är större än T.