

Nr 54

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till förköpslag m. m. jämte motioner i ämnet, dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, m. m., till den del propositionen ännu icke behandlats av riksdagen, dels motioner om samhälleligt ägande av mark som förutsättning för stadsplanläggning.

Genom en den 31 mars 1967 dagtecknad proposition, nr 90, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och av lagrådets protokoll föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

- 1) förköpslag;
- 2) lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 57 § och 4 kap. 10 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;
- 3) förordning om ändrad lydelse av 5 § stämpelskatteförordningen den 21 maj 1964 (nr 303).

Kungl. Maj:t har vidare genom en den 31 mars 1967 dagtecknad proposition, nr 121, under återopande av propositionen bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och av lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

- 1) lag angående ändring i lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag,
- 2) lag angående ändring i lagen den 18 juni 1925 (nr 221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom,
- 3) lag om ändring i jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290),
- 4) lag om ändring i gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314).

I anledning av sistnämnda proposition, nr 121, som hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har riksdagen den 25 maj i år

dels beslutat att till höstsessionen med innevarande års riksdag uppskjuta behandlingen av propositionen i vad avser de ändringar som sammanhänger med lagstiftningen om kommunal förköpsrätt, *dels ock* — med

förklaring att riksdagen icke för närvarande kunnat taga ställning till propositionen i dess helhet — för sin del antagit de framlagda lagförslagen med de ändringar däri, som föranletts av att riksdagen icke till prövning kunnat upptaga de delar av förslaget som är betingade av lagstiftningen om kommunal förköpsrätt.

Huvudsakligt innehåll i propositionen om förköpsrätt

I propositionen om förköpsrätt föreslås att kommun skall ha förköpsrätt vid försäljning som omfattar sådan mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Förslaget innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Syftet med den föreslagna lagen är att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen och därigenom åstadkomma en dämpning av prisutvecklingen i fråga om sådan mark.

Om säljare eller köpare bestrider förköpsrätt måste kommunen söka tillstånd till förköpet hos Kungl. Maj:t. Härvid prövas om marken behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar. Är så inte fallet skall tillstånd vägras. Tillstånd skall vägras också i vissa andra fall, t. ex. om det med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller till villkoren för eller omständigheterna vid köpet framstår som obilligt att förköp sker.

I vissa fall får förköpsrätt inte utövas, t. ex. om försäljningen avser fastighet med en areal som understiger 3 000 m² och ett taxeringsvärde som är lägre än 200 000 kronor eller om staten är säljare eller köpare eller om försäljningen äger rum mellan nära släktingar.

När förköp sker kan köpevillkoren i vissa fall jämkas på talan av kommunen. Kommunen skall ersätta säljaren för dennes förlust på grund av jämkningen. Så snart förköp fullbordats skall kommunen ersätta köparen för dennes utlägg i samband med köpet och för nödvändiga kostnader som han lagt ned på fastigheten.

I fråga om tomträttslagstiftningen innebär propositionen att minimitiden för avgäldsperioderna i fråga om tomträtt som upplåts för bostadsändamål förkortas från 20 år till 10 år. Syftet med ändringen är att skapa bättre förutsättningar för det allmänna att tillgodogöra sig värdestegringen på mark.

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

Lagförslag

A. De vid *propositionen nr 90* om förköpsrätt fogade lagförslagen har följande lydelse.

Förslag till Förköpslag

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

2 §.

Förköpsrätt får utövas, om sådan egendom som avses i 1 § helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område eller inom det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Om egendomen helt eller delvis är belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna kommun samtycker till förköpet.

3 §.

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. den sålda fastigheten eller, när försäljningen avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor,

2. staten är säljare och försäljningen icke sker enligt 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,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärfvar gemensamt, endera av dem är säljarens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, adoptivbarn, syskon eller adoptivbarns eller syskons avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning, om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, tillstånd till avstyckning meddelats.

Som värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet,

i vilken fastigheten ingår, året före det år då försäljningen skedde. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, gäller i stället taxeringsvärdet året före det år då lagfart sökes eller, om särskilt taxeringsvärde icke finns för det året, det värde som lägges till grund för bestämmandet av stämpelskatten.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

4 §.

Har ägare av fast egendom skriftligen erbjudit den kommun där egendomen är belägen att till bestämt pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendomen och vill kommunen antaga erbjudandet, åligger det kommunen att underrätta säljaren om detta inom tre månader. Om detta ej skett eller om kommunen avvisat erbjudandet, får förköp med anledning av försäljning av egendomen, som äger rum inom två år efter erbjudandet, ske endast om priset är lägre eller villkoren för försäljningen tillsammans antagna är avsevärt ogynnsammare för ägaren än de som gällde för erbjudandet till kommunen.

Har kommun förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning inom dess område, får förköp ej ske med anledning av försäljningen.

5 §.

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Kommunens förvärv kallas förköp.

Säljaren är skyldig att på anmodan av kommunen upplysa om de bestämmelser som gäller för försäljningen och som icke framgår av köpehandlingen. Bestämmelse som kommunen varken ägde eller bort äga kännedom om när förköpsrätten utövades får göras gällande mot kommunen endast om särskilda skäl föreligger.

Villkor som avtalats mellan säljaren och köparen får jämkas, om det är oundgängligt med hänsyn till arten av köparens åtagande gentemot säljaren. Kommunen skall ersätta säljaren för dennes förlust på grund av jämkningen.

Väcker kommunen ej talan om jämkning inom tre månader från det förköpet fullbordades, är rätten till talan förlorad. Om kommunen när förköpet utövades ej ägde kännedom om den bestämmelse som föranleder jämkningen räknas tiden dock från den dag då det blev avgjort att bestämmelsen får göras gällande mot kommunen.

6 §.

Lös egendom som ingår i förköpet skall undantagas från detta, om köparen yrkar det. På yrkande av kommunen skall lös egendom undantagas, om egendomen utan olägenhet kan skiljas från återstoden. Undantages egendom, skall köparen betala så mycket av köpeskillingen som belöper på det som undantages och kommunen betala återstoden. Väcker ej köparen eller kommunen talan om undantagande inom tre månader från det förköpet fullbordades, är rätten till talan förlorad.

Talan av köparen om undantagande av lös egendom från förköpet väckes mot kommunen. Talan av kommunen väckes mot köparen. Rätten skall underrätta säljaren om rättegången. Denne äger föra talan i målet såvitt angår hans rätt. Bifalles talan om undantagande, skall rätten fastställa vad köparen och kommunen har att betala till säljaren.

7 §.

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsdomaren med företeende av bevis om underrättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) eller lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

8 §.

Talan mot kommuns beslut om förköp prövas som om beslutet gällt förvärv efter frivillig överlåtelse.

9 §.

Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av Konungen. Tillstånd skall vägras, om

1. egendom som avses i 1 § ej ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område eller inom kommunblock som anges i 2 §,

2. enligt 4 § första stycket förköp ej får ske,

3. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsdomaren skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till Konungen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, äger den kommun där egendomen är belägen påkalla att Konungen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning skall ha inkommit till Konungen, inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköpet skall vägras, om förköpsrätt ej får utövas enligt 2 §.

10 §.

Sedan kommunens beslut om förköp vunnit laga kraft samt tillstånd till förköpet givits eller tiden för bestridande av förköpsrätten enligt 9 §

första stycket eller för ansökan enligt 9 § tredje stycket utgått utan att bestridande anmälts eller ansökan gjorts, är förköpet fullbordat.

11 §.

När förköp fullbordats, anses egendomen ha övergått från säljaren till kommunen vid tidpunkten för försäljningen genom frivillig överlåtelse på de villkor som avses i 5 §. Därvid skall dock följande iakttagas.

Har köparen innan förköpet fullbordades fullgjort åtagande som grundar sig på köpet, får kommunen tillgodoräkna sig detta i förhållande till säljaren.

Sedan förköpsrätt utövats, får säljaren icke med verkan mot kommunen häva köpet under återopande av att köparen brustit i något åtagande som skulle ha fullgjorts före den tidpunkt då förköpet fullbordades.

Vid tillämpning beträffande förköp av vad som gäller om rätt för köparen av fast egendom att häva köpet, fordra avdrag på köpeskillingen eller kräva ersättning för skada skall frågan om köparens goda tro och vad denne förutsatt vid köpet utöver köpehandlingens innehåll hänföras till kommunen och bedömas med hänsyn till tidpunkten för förköpsrättens utövande.

12 §.

Köp av fast egendom är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker. Är frågan om förköp ännu ej avgjord, skall beträffande lagfart sådant hinder anses möta som avses i 10 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42) angående lagfart å fång till fast egendom.

Har lagfart beviljats i strid med första stycket, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 2 § andra stycket jordförvärvslagen eller i strid med 5 § andra stycket lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag.

När förköpet fullbordats, skall köparen till kommunen överlämna de handlingar angående fastigheten som köparen innehar och som är av betydelse för kommunen såsom ägare av fastigheten.

13 §.

När förköpet fullbordats, skall kommunen ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som kommunen på grund härav har att utge skall kommunen betala sex procent ränta. Kommunen skall dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit.

Har köparen avverkat skog annat än till husbehov eller avhänt egendomen annat än dess vanliga avkastning, äger kommunen erhålla ersättning härför. Detsamma gäller om köparen skadat egendomen eller eljest föranlett att den minskat i värde, om och i den mån det med hänsyn till förfarandets beskaffenhet och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

14 §.

Twist om fråga som avses i 5 § andra eller tredje stycket, 6 § eller 13 § upptages av rätten i den ort där den fasta egendomen är. Ligger egendomen under flera domstolar, upptages tvisten av den rätt under vilken huvuddelen ligger.

I mål som avses i första stycket skall kommunen svara för å ömse sidor uppkomna kostnader i underrätten, i den mån annat ej föränledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att kommunen, om annat ej föränledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall bära såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att kommunen fullföljt talan.

15 §.

Har underrättelse enligt 4 § första stycket eller enligt 7 § första stycket av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen ha fullgjort vad som ankommer på kommunen.

Ligger egendomen inom skilda inskrivningsdomares områden anses anmälan enligt 7 eller 9 § gjord först när anmälan skett till samtliga inskrivningsdomare.

16 §.

Bestämmelserna i 1—15 §§ om försäljning av fast egendom äger motsvarande tillämpning, när sådan egendom går i byte.

17 §.

Närmare bestämmelser för tillämpningen av denna lag, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte som skett före ikraftträdandet. Vad som enligt 3 § första stycket 6 gäller för det fall att andel förvärvats genom gåva avser icke andelsförvärv genom gåva som fullbordats före ikraftträdandet.

Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 2 kap. 57 § och 4 kap. 10 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 2 kap. 57 § och 4 kap. 10 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)***2 KAP.****57 §.**

Sker försäljning — — — — — särskilt stadgat.

Motsvarande sätt — — — — — i byte.

Arrendatorn äger icke förköpsrätt om kommun förvärvar fastigheten genom förköp enligt förköpslagen den 1967 (nr).

4 KAP.**10 §**

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period *tjugu* år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period *tio* år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas kortare tidsperioder än i första stycket sägs, dock minst tio år.

¹ Senaste lydelse av 2 kap. 57 § se 1943:883 och av 4 kap. 10 § se 1953:415.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

I fråga om tomträtt som upplåtits före lagens ikraftträdande äger äldre lag fortfarande tillämpning. Fastighetsägaren och tomträttshavaren äger dock överenskomma, att period som anges i 4 kap. 10 § första stycket får understiga tjugu men ej tio år. Angående sådan överenskommelse gäller 4 kap. 21 §.

Förslag
till
Förordning
om ändrad lydelse av 5 § stämpelskatteförordningen
den 21 maj 1964 (nr 308)

Härigenom förordnas, att 5 § stämpelskatteförordningen den 21 maj 1964 skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Överlåtes köp — — — — — avse inskrivning.

Överlåtes fång — — — — — första fånget.

Har skatt — — — — — 42 § 2 mom.

Begäran om — — — — — denna handling.

*Tredje stycket äger motsvarande
tillämpning vid förvärv genom för-
köp enligt förköpslagen den
1967 (nr).*

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1968.

B. De vid *propositionen nr 121* fogade lagförslagen — såvitt nu är i fråga — är av följande lydelse.

Förslag

till

Lag

angående ändring i lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag

Härigenom förordnas, att 5 § lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

5 §.

Ansökan om — — — — — eljest avvisas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen den 1967 (nr) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke föreligger.

Göres ej — — — — — stycket utgått.

Sökes tillstånd — — — — — till Konungen.

Över länsstyrelses — — — — — är stadgad.

Närmare föreskrifter — — — — — av Konungen.

Är i — — — — — fast egendom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968 men äger ej tillämpning på ansökan som avser köp eller byte som skett före ikraftträdandet.

Förslag

till

Lag**om ändring i jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290)**

Härigenom förordnas att 2 § jordförvärvslagen den 14 maj 1965 skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

2 §.

Har förvärvstillstånd — — — — — eljest avvisas.

Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte får ej prövas, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen den 1967 (nr) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke föreligger.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968 men äger ej tillämpning på ansökan som avser köp eller byte som skett före ikraftträdandet.

Motioner

I samband med propositionen om förköpsrätt har utskottet behandlat tio *i anledning av propositionen* väckta motioner, nämligen

I. de likalydande motionerna I: 839 av herrar *Bengtson* och *Dahlén* samt II: 1046 av herrar *Ohlin* och *Hedlund*, i vilka motioner hemställs

»att riksdagen vid sin behandling av Kungl. Maj:ts proposition nr 90 måtte

1. besluta att även statens markförsäljningar skall omfattas av den kommunala förköpsrätten;

2. besluta att begreppet ägovidd i 3 § i förköpslagen endast skall avse markarealen;

3. besluta att i 7 § förköpslagen införes en formulering av innebörd att säljaren och köparen i samband med underrättelsen om kommunens beslut att utöva förköpsrätt erinras om deras bestridanderätt enligt 9 §;

4. besluta de ändringar i förköpslagstiftningen som föranledes av de i motionen anförda synpunkterna rörande 9 §, 13 § och 15 §;

att utskottet måtte utarbeta erforderliga ändringar i lagtexten»;

II. de likalydande motionerna I: 840 av herr *Holmberg m. fl.* och II: 1043 av herr *Bohman m. fl.*, i vilka motioner hemställs

»att riksdagen måtte avslå det i Kungl. Maj:ts proposition nr 90 framlagda förslaget till förköpslag»;

III. de likalydande motionerna I: 841 av herr *Larsson, Thorsten, m. fl.* och II: 1044 av herr *Grebäck m. fl.* i vilka motioner hemställs

»att riksdagen — därest den skulle bifalla Kungl. Maj:ts proposition nr 90 angående förköpslag m. m. — måtte besluta att lantbruksnämnd skall yttra sig över varje kommunalt markförvärv»; samt

IV. de likalydande motionerna I: 842 av herr *Werner* och II: 1045 av herr *Nilsson* i Gävle *m. fl.*, i vilka motioner hemställs

»att riksdagen — med bifall i övrigt till Kungl. Maj:ts proposition nr 90 — måtte besluta,

att stycke ett i § 5 får följande lydelse:

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren på villkor som för orten kan anses skäligt. Vid oenighet härom hänskjutes markprisets skälighet till prövning av länsstyrelsens marknämnd. Kommunens förvärv kallas förköp.»;

V. de likalydande motionerna I: 862 av herr *Pettersson, Arne* och herr *Augustsson* samt II: 1067 av herrar *Henrikson* och *Svenning*, i vilka motioner hemställs

att riksdagen vid sin behandling av proposition nr 90 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om skyndsamt utredning i syfte att åstadkomma en effektiv kontroll över markprisutvecklingen.

För innehållet i nämnda motioner redogöres nedan under de särskilda avsnitt som har samband med motionerna.

Utöver nyssnämnda motioner har utskottet behandlat två *fristående* motioner, nämligen I: 236 av herr *Werner* och II: 304 av herr *Nilsson* i Gävle *m. fl.* I motionerna yrkas

»att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om förslag till sådan lagstiftning att samhälleligt ägande av marken göres till förutsättning för att stadsplanläggning av densamma skall kunna ske».

I dessa fristående motioner, som väckts sedan markvärdekommittén publicerat sitt betänkande men före den ifrågavarande propositionen om förköpsrätt, riktas kritik mot kommitténs ställningstaganden på åtskilliga punkter. Motionärerna anför till stöd för sitt yrkande avslutningsvis följande.

Utan att här ta avgjord ställning mot kommitténs olika förslag, vilka måhända efter justeringar samt under vissa betingelser skulle kunna innebära någon fördel för kommunerna, vill vi på nytt resa frågan om betydligt radikalare tillvägagångssätt för lösandet av de samhällliga markfrågorna. Sålunda finner vi ofrånkomligt med en så betydande ändring av gällande lag-

stiftning att samhället ges möjlighet att bestämma över markdisponering och bebyggelseutveckling. Denna möjlighet kan skapas genom att samhällsligt ägande av marken göres till förutsättning för att stadsplaneläggning av densamma skall kunna ske. Om endast kommunalt och statligt ägd mark kan stadsplaneläggas blir den privata markspekulationens möjligheter på ett avgörande sätt beskurna. Privat mark, tänkbar för bebyggelse, måste i så fall förr eller senare avyttras till det allmänna. Möjligheterna till spekulationsvinster på markaffärer blir då radikalt beskurna.

Utskottet övergår härefter till att lämna en redogörelse för vissa avsnitt ur prop. nr 90 om förköpsrätt.

Markfrågan

Såvitt gäller tidigare förslag och reformer, den översiktliga redogörelsen för kommitténs förslag, frågan om samhällsingripande mot oförtjänt markvärdestegring samt remissyttranden i dessa delar hänvisas till prop. nr 90 s. 13—24.

Departementschefen

Den starka expansion som kännetecknar samhällsbyggandet i åtskilliga tätorter eller tätortsregioner för med sig att marken i dessa områden i ökande utsträckning får ändrad användning. Mark som förut använts för jordbruk eller skogsbruk behövs för bebyggelse av skilda slag, för trafikleder eller liknande anordningar eller för fritidsändamål. Även mark som redan är bebyggd får ändrad användning. Förut bebyggda områden friläggs i viss utsträckning för att tillgodose trafikens krav på ökade utrymmen. Av särskild betydelse är den fortgående omdaning av tätorternas centrala delar.

Genom den ändrade användningen av marken stiger avkastningen av det kapital som marken utgör. Eftersom markens värde är beroende av den avkastning marken ger eller väntas ge, sker en successiv värdeökning beträffande mark av det slag som nu angetts. Självfallet ligger det i och för sig inte något osunt i en sådan prisutveckling. Den är ett uttryck för en förskjutning i relationen mellan olika markområdets ekonomiska värde och bidrar i sin mån till att marken kommer till ändamålsenlig användning. Erfarenhetsmässigt kan emellertid en utveckling av detta slag lätt föra med sig en alltför stark stegring av markpriserna. Kommittén har analyserat de faktorer som påverkar prisbildningen på mark, de olägenheter som blivit en följd av prisutvecklingen och skälen för ett samhällsingripande. I likhet med flertalet remissinstanser kan jag i allt väsentligt instämma i kommitténs uttalanden. Jag vill endast tillägga att utvecklingen på fastighetsmarknaden gett upphov till en osund spekulering i värdestegringsvinster som ofördel-

aktigt påverkat hela kapitalmarknaden. Som framhållits under remissbehandlingen kan följden av alltför höga markpriser bli inte bara höjda bostadskostnader utan också en försämrad bostadsmiljö. Från samhällsynpunkt kan det inte heller vara likgiltigt vem markvärdestegringen tillfaller. Det gäller härvid inte bara en rättvisefråga, dvs. att hindra eller motverka att enskilda tillförs oförtjänta förmögenhetsvärden, utan minst lika mycket att genom indragning av värdestegringen till samhället ge detta resurser för det fortsatta samhällsbyggandet.

Att markvärdestegringens problem inte lämpligen kan inom ramen för rådande samhällssystem lösas genom en enda generell metod, varigenom värdeökningen förs över till det allmänna, torde ha klargjorts genom tidigare företagna undersökningar på området. Resultatet av markvärdekommitténs arbete bör ses som en bekräftelse härpå. Härefter ligger emellertid inte att samhället skulle vara hänvisat till att godta den oförtjänta markvärdestegringen som något med samhällsutvecklingen förenat, oundvikligt ont. Det är i stället fråga om att ge ansträngningarna en mera realistisk inriktning.

För att kommunerna skall kunna fullgöra sina uppgifter inom samhällsbyggandet måste de förvärva mark och säkerställa att den görs tillgänglig för tätbebyggelse till skäliga priser. Till väsentlig del sker markförvärven genom frivilliga uppgörelser. Särskilda medel står emellertid kommunerna till buds för att tillgodose markbehovet, i första hand den i byggnadslagen givna rätten att lösa mark, främst zonexpropriation, samt möjligheterna att erhålla expropriation för tätbebyggelse. Viss prövning av priset på mark kan vidare utövas inom ramen för den statliga bostadslånegivningen och hyresregleringslagstiftningen. I de fall då kommuner inom expanderande områden lyckats att genom en aktiv markförvärvspolitik skapa tillfredsställande markberedskap har detta haft en gynnsam inverkan på markprisutvecklingen. Av skilda anledningar har kommunerna emellertid ofta haft svårt att i god tid försäkra sig om tillräckliga markreserver. Detta har, som kommittén framhållit, i sin tur gett upphov till nödlösningar som ogynnsamt påverkat markprisutvecklingen och även haft negativa verkningar både för bebyggelseplaneringen och bostadsförsörjningen.

Kommitténs uppfattning att samhället bör ingripa med ytterligare åtgärder i syfte att stärka kommunernas möjligheter att genom eget markinnehav få ett avgörande inflytande på fastighetsmarknaden delas av det alldeles övervägande antalet remissinstanser. Några har emellertid ansett att kommunerna med de medel som för närvarande står till förfogande har tillräckligt inflytande över prisbildningen på tätbebyggelsemarken. För egen del tvekar jag inte om att ytterligare åtgärder från samhällets sida på detta område är påkallade.

Kommittén föreslår flera mindre genomgripande reformer som i samverkan antas komma att erbjuda en godtagbar lösning av markvärdesteg-

ringens problem. Reformerna anges ha som huvudsyfte att dämpa markprisstegringen men avses också — inom ramen för detta huvudsyfte — tillgodose önskemålet att dra in oförtjänt värdestegring till det allmänna. Förslagen bärs upp av det markpolitiska syftet att förbättra balansen mellan tillgång och efterfrågan på bebyggelsemark. Detta syfte avser man att uppnå genom att utbudet av sådan mark ökas och konkurrensen om marken minskas. Förslagen tar till stor del sikte på att vidga kommunernas möjligheter att föra en aktiv markpolitik.

Remissinstanserna har i allmänhet anslutit sig till såväl kommitténs sätt att angripa markvärdestegringens problem genom partiella reformer som dess bedömning av syftet med reformerna och dessas inriktning. För egen del vill jag som en särskild fördel framhålla att man med de metoder som kommittén anvisat får möjligheter att samordna samhällsinslag mot oförtjänt markvärdestegring med andra mark- och bostadspolitiska strävanden. För såväl bebyggelseplaneringen som bostadsförsörjningen är det av största betydelse att kommunerna får resurser att föra en aktiv och framsynst markpolitik. Genom kommitténs förslag till åtgärder mot oförtjänt markvärdestegring kan ingripandena inordnas i eller eljest samordnas med den kommunala verksamheten på mark- och bostadsområdet.

Kommittén har i anslutning till den allmänna målsättningen föreslagit åtgärder på skilda områden. Sålunda föreligger förslag till lagstiftning om kommunal förköpsrätt. Avsikten är att denna skall skapa gynnsammare förutsättningar för kommunala markförvärv. Vidare föreslås vissa ändringar i tomträttslagstiftningen, varigenom ökade möjligheter skapas för att behålla marken i kommunal ägo. För att undanröja vissa av skattelagstiftningen föranledda verkningar på utbudet av mark föreslår kommittén vidare ändringar i bestämmelserna om beskattning av realisationsvinster och jordstyeckningsrörelse.

Reformer inom de av kommittén angivna områdena är enligt min mening ägnade att tillgodose de syften som ett samhällsinslag enligt vad jag tidigare anfört bör inriktas på. I det följande behandlas enbart frågorna om kommunal förköpsrätt och ändringar i tomträttslagstiftningen. Som jag inledningsvis nämnt bereds de skatterättsliga frågorna inom finansdepartementet och de kommer att anmälas senare av chefen för finansdepartementet.

Kommunal förköpsrätt

Beträffande bestämmelser om statens och arrendators förköpsrätt m. m., utländsk lagstiftning om förköpsrätt samt kommuns befogenhet att förvärva mark genom frivilliga köp och genom expropriation hänvisas till prop. s. 27—33.

Behovet av en kommunal företrädesrätt till mark m. m.

I fråga om kommitténs uttalanden i frågan, en skiljaktig mening samt remissyttrandena i frågan hänvisas till prop. s. 33—41.

Departementschefen

Kommitténs förslag att införa en kommunal förköpsrätt vid fastighetsförsäljningar syftar i första hand till att förbättra kommunernas möjlighet att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen. Enligt kommitténs mening kan en generellt utformad förköpsrätt för kommunerna antas bidra till att minska konkurrensen om bebyggelsemarken och därmed också dämpa markvärdestegringen.

Det övervägande antalet remissinstanser ansluter sig till kommitténs bedömning och anser att en kommunal förköpsrätt är ett värdefullt markpolitiskt instrument, som kommer att bidra till att kommunerna bättre kan göra sig gällande på fastighetsmarknaden. I fråga om den föreslagna lagstiftningens prisdämpande effekt är meningarna delade. De remissinstanser som ställer sig positiva till förslaget anser i allmänhet att en sådan effekt bör kunna uppnås åtminstone på längre sikt. I den kritik som framförs mot förslaget uttalas däremot farhågor för att förköpsrätten tvärtom kan komma att leda till prisstegringar, genom att enskilda markköpare kan föranledas att erbjuda mycket högre priser i syfte att förmå kommunerna att avstå från att utöva förköpsrätten. Risken för att förköpsinstitutet skall föranleda en splittrad prispildning på bebyggelsemark påtalas också i flera remissyttranden. Övriga invändningar mot förslaget tar främst sikte på olägenheterna för fastighetsomsättningen och för enskilda säljare och köpare och det ifrågasätts om en kommunal förköpsrätt kan antas få sådan betydelse som markpolitiskt medel att de med institutet förenade olägenheterna uppvägs.

För egen del anser jag att en kommunal förköpsrätt erbjuder vissa bestämda fördelar som ett medel i den kommunala markförvärvspolitiken vid sidan av förvärv genom frivilliga försäljningar och genom expropriation. Kommunerna får tillfälle att följa vad som händer på fastighetsmarknaden och kan försäkra sig om sådan för bebyggelseutvecklingen värdefull mark som av en eller annan anledning inte kan förvärvas genom vanliga köp. Denna senare förvärvsform blir naturligen ändå den normala men den kan på ett fördelaktigt sätt kompletteras genom ett förköpsinstitut. Förköpet skiljer sig från förvärv genom expropriation därigenom att förvärvet alltid sker först när ägaren är beredd att avhända sig marken och till ett pris som parterna själva kommit överens om. Inslaget av tvångsmoment är således betydligt mera begränsat vid förköp än vid expropriation och förköps-

möjligheten kan i åtskilliga fall leda till att ett tidsödande och dyrbart expropriationsförfarande undviks.

Kommunerna kan genom förköpsinstitutet få information på ett mycket tidigt stadium om försäljningar av sådan mark som kan komma i fråga för tätbebyggelse. I anslutning härtill kan kommunerna i god tid överväga det framtida markbehovet. Betydelsen av att kommunerna lägger ett långsiktigt perspektiv på markförvärvspolitiken har understrukits från många håll. Det kan från denna utgångspunkt enligt min mening ifrågasättas om inte förköpsinstitutet kan få sin kanske största betydelse genom att tjäna som informationskälla i kommunernas strävan att föra en framsynt markförvärvspolitik.

Den av kommittén åsyftade dämpningen av markprisernas utveckling kan få verklig effekt bara om de kommunala markförvärven sker innan värdestegringen på grund av förväntan om tätbebyggelse sätter in.

Det är emellertid inte bara långsiktighet i markpolitiken som är nödvändig för att ett förköpsinstitut skall kunna få den inverkan på markprisutvecklingen som är åsyftad. Den kommunala markpolitiken måste dessutom drivas på sådant sätt att kommunen ställer för tätbebyggelse iordningställd mark till förfogande i tillräcklig omfattning. I annat fall uppstår risk för prisupptrivande konkurrens om råmarken.

Farhågorna att förköpsrätten skall medföra en splittrad prisbildning på mark är enligt min mening överdrivna. Om kommunen beslutar att utöva förköpsrätt beträffande en eller flera fastigheter inom visst område, kan detta givetvis tas som uttryck för att kommunen räknar med att området kan komma att behövas för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar. Förköp kan med hänsyn härtill i det enskilda fallet leda till prisstegringar. I detta avseende skiljer sig emellertid förköpet inte från sådana kommunala markförvärv som sker på grundval av frivilliga uppgörelser. De prisstegringar, som förväntan om marks användning för tätbebyggelse för med sig, bör som nyss antyddes motverkas genom att kommunerna förvärvar marken på ett mycket tidigt stadium.

Det skall dock inte bestridas att förköpsinstitutet såsom det utformats av kommittén kan få viss ogynnsam inverkan på markprisutvecklingen. Jag syftar på bestämmelserna i 6 § kommittéförslaget. Dessa bestämmelser innebär att kommunen särskilt skall fatta beslut huruvida förköpsrätt kommer att utövas inom kommunens område. Kommunen kan därvid begränsa utövningen till viss del av kommunen. Det finns risk för att beslut av denna natur kan leda till omotiverad splittring i prisbildningen på mark med olyckliga konsekvenser såväl för den enskilde som för samhällsplaneringen. Enligt min mening bör därför förköpsinstitutet i princip ha generell giltighet. I den mån man vill undanta mark från tillämpningen bör man ta sikte på vissa kategorier av fastigheter och inte på mark inom lokalt avgränsade delar av kommunernas områden. Jag återkommer till denna fråga senare.

En lagstiftning om förköpsrätt medför med nödvändighet viss belastning för fastighetsomsättningen och kreditgivningen därigenom att köp måste hållas svävande under den tid kommunen behöver för att ta ställning till förköpsfrågan. Detta bör dock inte i och för sig hindra att en kommunal förköpsrätt införs. Förköpsinstitutet bör emellertid utformas så att de fastighetsförsäljningar som generellt sett är utan större intresse för kommunerna lämnas utanför förköpsrätten. Belastningen för fastighetsomsättningen kan också i viss utsträckning begränsas om förköpsförfarandet i förekommande fall samordnas med tillståndsprövningen enligt annan lagstiftning. Även dessa frågor behandlas senare.

Det ligger i sakens natur att en legal förköpsrätt griper in i enskildas intressen. En säljare av fast egendom kan av skilda skäl ha intresse av att försäljningen sker till den ursprunglige köparen, och denne, som går miste om sitt fastighetsförvärv, kan få svårt att genom annat förvärv bli lika väl tillgodosedd som genom det ursprungliga förvärvet. Vid avvägningen mellan säljarens och köparens nu antydda intresse samt det allmänna intresset att tillförsäkra kommunerna ökat inflytande över fastighetsmarknaden, bör det allmänna intresset väga över men givetvis är det angeläget att de enskildas intressen blir tillgodosedda så långt det är möjligt utan att lagstiftningens effektivitet äventyras. Jag återkommer härtill.

I den allmänna debatten har förköpsinstitutet kritiserats för att det inte skulle vara tillräckligt effektivt. Det skulle sålunda vara ganska enkelt för markägare att hindra kommunerna att utöva sin förköpsrätt. Förköpsrätten skulle med hänsyn härtill inte ha något berättigande. Lagförslaget borde i effektivitetens intresse byggas ut med nya tvångsmoment av skilda slag, exempelvis någon form av prövning av köpeskillingens skälighet. Denna kritik är enligt min mening inte träffande därför att den utgår från att förköp skulle tilläggas funktioner som är främmande för ett sådant institut. Förköpsinstitutet har som jag tidigare framhållit sitt värde som ett komplement till möjligheten att förvärva mark genom vanliga köp. Institutet kommer till sin rätt, om det utformas på sådant sätt att förfarandet blir enkelt, snabbt och billigt. Det bör ge kommunen en lagfäst rätt att få del av de utbud av fast egendom som med hänsyn till samhällsbyggandet kan vara av intresse för kommunen. Om kommunen vill förvärva egendomen bör det fortsatta förfarandet helst vara i det närmaste lika enkelt som vid frivilligt köp. Så blir inte fallet om rättsinstitutet kompletteras med nya tvångsmoment. Förköpsinstitutet kan ändå aldrig ersätta expropriationsförfarandet. Om ett behövligt markförvärv inte kan ske genom vanligt köp eller genom utövande av förköpsrätt, bör expropriationsförfarandet anlitas. I den mån detta senare förfarande är behäftat med brister och olägenheter av skilda slag bör man — hellre än att utrusta förköpsrätten med något för densamma främmande tvångsmoment — inrikta sig på att förbättra expropriationslagstiftningen. En effektivisering av expropriationsinstitutet sker ju också successivt.

Sammanfattningsvis anser jag att det föreligger ett klart uttalat behov av den föreslagna lagstiftningen. En kommunal förköpsrätt bör tillmätas stort värde som markpolitiskt instrument, och de betänkligheter som anförts mot institutet kan inte anses vara av den art att de hindrar att lagstiftningen genomförs.

Jag vill i detta sammanhang ytterligare påpeka att en kommunal förköpsrätt för att tjäna det avsedda ändamålet måste utövas inom ramen för en aktiv och framsynt markpolitik och att utövningen i det enskilda fallet måste vara motiverad utifrån en realistisk markpolitisk bedömning. Finansieringsproblemen torde härvid tvinga kommunerna att handla med en viss försiktighet. Frågan om förstärkning av kommunernas ekonomiska resurser på detta område tas upp i annat sammanhang.

Motioner

I fråga om behovet av kommunal förköpsrätt till mark samt beträffande vissa närstående frågor anföres bl. a. följande i motionerna.

I: 839 och II: 1046

Motionärerna tillstyrker i princip lagbestämmelser om kommunal förköpsrätt inom de i propositionen föreslagna områdena. Motionärerna framhåller att förköpsinstitutet ger kommunerna information om fastighetsmarknaden och legala möjligheter att genomföra önskvärda och motiverade markförvärv även i de fall egendomen försålts till annan. Jämfört med ett tidsödande expropriationsförfarande är fördelarna med förköp uppenbara. Sannolikt, säger motionärerna, torde utövande av förköpsrätt i många fall komma att ersätta expropriation. Motionärerna framhåller vidare att förköpsrätt innebär ett betydligt mindre kännbart ingrepp för säljaren än expropriation. Denne kan ju själv avgöra tidpunkten för försäljningen, priset och köpevillkoren i övrigt. Behovet och värdet av en kommunal förköpsrätt bör emellertid enligt motionärerna inte överdrivas. Från alla synpunkter är frivilliga markförvärvsuppgörelser att föredra och bör därför eftersträvas. I vissa fall torde expropriation bli ofrånkomlig.

Motionärerna uttalar vidare att genom förköpsrätten ges kommunerna ökad möjlighet att förvärva mark som är bäst lämpad för framtida bebyggelse, varigenom kommunernas möjligheter att utbjuda välbelägen och färdigplanerad mark ökar. Motionärerna understryker i sammanhanget, att denna liksom andra reformer i syfte att underlätta den kommunala markpolitiken inte får leda till att kommunerna vid utbudet av den planlagda marken gynnar vissa företagsformer på de andras bekostnad. Motionärerna anser, att kommunerna i ökad utsträckning bör utnyttja sin ställning som markägare och marköverlåtare i syfte att åstadkomma en förbättrad konkurrens om byggande och förvaltning.

Slutligen framhåller motionärerna att en grundläggande förutsättning för en aktiv kommunal markpolitik samt för att de juridiska hjälpmedlen att föra en sådan politik effektivt skall kunna utnyttjas är att kommunerna bl. a. har tillräckliga ekonomiska resurser. Utan tillräckliga sådana är en förköpslagstiftning föga meningsfull.

I: 840 och II: 1043

Motionärerna anser sig inte kunna dela uppfattningen att kommunala markförvärv är en nödvändig förutsättning för att kommunerna skall kunna fullgöra sina mark- och bostadspolitiska uppgifter. Köp eller expropriation av mark och fastigheter från kommunerna måste närmast betraktas som ett komplement till övriga kommunala mark- och fastighetspolitiska ingripanden. De kommunala initiativen och resurserna bör enligt motionärerna främst inriktas på planlägningsarbetet. Det kommunala planmonopolet bör utnyttjas på sådant sätt att mark- och fastighetsägare inte själva genom ovisshet om de kommunala intentionerna spekulerar i stora förväntningsvärden. Den markvärdesstegring som bebyggelsemarken på vissa håll tar åt sig har nämligen ofta visat sig kunna hänföras till brister i kommunernas planering. Däremot torde det vara relativt sällsynt att markägare eller bebyggelseintressenter visar sig ovilliga att genomföra planlagd bebyggelse i den mån moderna byggnads- och stadsplaner upprättats. I de fall planlagd bebyggelse inte kommit till stånd inom rimlig tid föreligger f. ö. redan nu enligt gällande rätt utomordentligt goda möjligheter till tvångsinlösen av marken.

Motionärerna anser sig därför inte kunna finna att man ur denna synpunkt måste utvidga de kommunala förvärvsmöjligheterna. De anser för övrigt att för långt drivna kommunala markköp kan leda till en snedvridning av planeringen genom att fresta kommunen till detaljplanering av den kommunalägda marken på bekostnad av den översiktliga planeringen och detaljplaneringen av andra icke kommunägda områden. Motionärerna fortsätter:

Men även om man anser att kommunal äganderätt till marken skulle medföra fördelar för bebyggelseutvecklingen kan man ifrågasätta om en förköpsrätt av det slag som nu föreslås är ändamålsenlig ur denna synpunkt. Markanskaffning i en kommun måste ske efter en viss plan med hänsyn till de kommunala önskemålen om bebyggelsens framtida utveckling. Enligt förköpslagen blir emelertid markköpen först möjliga när ägaren från sina utgångspunkter finner för gott att avyttra sin egendom. Det kan lika gärna inträffa sextio som ett år efter det att en kommun planlagt ett förvärv. Möjligheterna att utnyttja förköpsrätten blir således beroende av tillfälligheter, vilket minskar dess tänkta fördelar ur samhällsplaneringens synpunkt.

Inte heller när det gäller syftet att dämpa prisutvecklingen torde den föreslagna lagstiftningen vara ändamålsenlig. Som bland annat framgår av remissbehandlingen är förköpsrättens verkningar på fastighetsprisbildningen ytterst svårbedömbara. Det kan i vissa fall uppstå risk att priserna skjuter

i höjden av den anledningen att köpare önskar förvärva viss mark och för att vara garderade mot förköp erlägger en högre köpeskilling än de eljest skulle ha gjort. I andra områden kan en viss prispress åstadkommas. I propositionen medges också, att förköpsinstitutet såsom det utformats av markvärdekommittén — innebärande att kommunen kan begränsa förköpsrätten till visst område — kan få en ogynnsam verkan på markpriserna och leda till en omotiverad splittring av prisutvecklingen. Denna olägenhet menar man emellertid skall undanröjas genom att förköpsrätten gives generell giltighet. Splittringen i prisbildningen lär emellertid icke kunna undvikas härigenom. Redan den omständigheten att förköpsrätt börjat tillämpas på en fastighetsförsäljning inom visst område och inte på försäljningar inom andra områden är ägnad att ge i stort sett samma verkningar som om kommunen på förhand upplyst om vilka områden som skulle bli underkastade förköp.

I motionen framhålles vidare att den allvarligaste invändningen mot förslaget ligger på det principiella planet. Det erinras om att i propositionen anges t. o. m. att anspråken på den sannolikhetsbevisning som kommunen har att prestera för att få inträda genom förköp inte får sättas alltför högt. Allmänna befolkningsprognoser, bostadsbyggnadsprogram eller industriutvecklingsplaner är sålunda tillräckliga att hänvisa till för att motivera att marken behövs för framtida tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. Inte heller tidsmomentet utgör någon begränsning. Propositionen talar om en utveckling som »med tillräcklig grad av sannolikhet kan överblickas för avsevärd tid framåt». I dessa fall bör förköp beviljas även om det kommer att dröja lång tid innan ändringar i markens användning blir aktuella. Någon reell begränsning av förköpet utöver areal och värdekravet är det sålunda icke fråga om. Medan i expropriationslagen i överensstämmelse med gängse rättsgrundsatser uppställs fasta normer rörande de fall då kommunen genom tvångsförvärv må övertaga enskild mark, ger sålunda den nu föreslagna förköpsrätten kommunerna en så gott som obegränsad generell rätt att inträda i de fastighetsköp som förekommer i kommunen.

Förslaget innebär sammanfattningsvis enligt motionärerna ett oacceptabelt ingrepp i avtalsfrihet och äganderätt. En betydlig rättsosäkerhet uppges kunna bli följden, framför allt kännbar för köpare av fastigheter. Motionärerna hemställer därför att propositionen avslås.

I: 842 och II: 1045

Motionärerna erinrar bl. a. om markvärdekommitténs konstaterande att oförtjänt markvärdestegring väsentligen är en effekt av samhällets utveckling och att värdestegringen orsakar beaktansvärda utgifter för både den enskilde och samhället. Även kortsiktiga kapitalplaceringar i bebyggelsemark har stundom, framhåller motionärerna, visat sig lönande. Vidare framhålls att markägaren ofta har något av en monopolställning som är

av stor betydelse för prisbildningen. Det faktamaterial som återfinnes i såväl kommitténs utredning som i propositionen ger enligt motionärerna anledning till betydligt kraftigare åtgärder än de föreslagna. Således ifrågasätter de om det inte vore till fördel för kommunerna och samhället i sin helhet att effektivisera expropriationslagstiftningen på sådant sätt att expropriation kan genomföras betydligt enklare, snabbare och billigare. Detta krav framstår desto mera ofrånkomligt mot bakgrunden av remissinstansernas framförda kritik mot förslaget och att förköpsrätten endast kan betraktas som ett komplement till expropriationslagstiftningen.

Förslaget om förköpsrätt ger enligt motionärerna inte heller något skydd mot att inte uppkomna markvärdestegringar även i fortsättningen hamnar hos markägarna. Kommunerna är enligt förslaget hänvisade att använda förköpsrätten först när den enskilde säljer marken och då till det pris säljaren begär. Det är svårt att förstå, säger motionärerna, att en sådan generositet gentemot mark- och fastighetsägare på något avgörande sätt kan förhindra fortsatt spekulation eller att markvärdestegringen kan komma samhället till godo. Vidare kan starkt ifrågasättas om de inskränkningar av förköpsrätten, som undantar alla fastigheter som understiger 3 000 m² och har lägre taxeringsvärde än 200 000 kronor, inte kommer att försvåra den samhällsplanering som kan anses erforderlig inom ett tätorts- eller cityområde. Samma hinder synes oss kunna uppkomma enligt 3 § punkt 4 rörande vissa fall av slätköp. Ytligt betraktat kan självfallet skäl anföras för att fastighet i första hand och vid försäljning skall tillförsäkras en nära anförvant. Det kan emellertid ifrågasättas huruvida detta betraktelsesätt är relevant i dessa avseenden. En ur samhällskollektivitetssynpunkt ofrånkomlig planering kan med dessa undantag förhindras eller starkt försvåras.

Motionärerna riktar vidare kritik mot innehållet i 5 § första stycket av innebörd att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. På grunder som närmare redovisas under 5 § i specialmotiveringen anser motionärerna att en prövning av markprisets skälighet lämpligen bör kunna ske genom en av länsstyrelsen tillsatt marknämnd.

Motionärerna erinrar slutligen om att förslaget till förköpslag ingår som en del i det av Kungl. Maj:t framlagda mark- och bostadspolitiska programmet. Som en del av detta program anser motionärerna det behäftat med stora svagheter och knappast fylla den roll man kunnat förvänta i detta avseende. Trots den redovisade kritiska granskningen av förslaget, anser motionärerna likväl en förköpslag vara motiverad med de ändringar som framställs i motionen.

I: 862 och II: 1067

Motionärerna anför att, eftersom förköpslagen ej kommer att medge någon prisförhandling mellan kommun och säljare, kommunernas betalnings-

förmåga kommer att få stor betydelse. Någon prisdämpande effekt har därmed ej åstadkommits. Motionärerna fortsätter.

Fråga är om inte ytterligare åtgärder bör övervägas för att komma till rätta med markprisstegringarna. Det förefaller angeläget att överväga en allmän prisreglering på mark, i första hand inom tätortsregionerna. Prisregleringen bör ta sikte på en så långt möjligt utjämnad prissättning regionalt men förutsättes även ta rimlig hänsyn till de verkliga kostnader som kan redovisas för skilda markområden.

Expropriationslagens bestämmelser beträffande grunderna för värdering är föremål för överväganden inom expropriationsutredningen. Enligt vårt förmenande är det av vikt att förslag i denna fråga snarast möjligt föreläggs riksdagen. Nuvarande bestämmelser synes nämligen ge ett mycket stort utrymme för oförtjänta markvärdestegringsvinster genom att de »förväntningsvärden», som den framtida markanvändningen skapar, bildar underlag vid markvärderingarna. Dessa värden är så gott som alltid ett resultat av samhällets åtgärder och bör därför ej påverka markprissättningen.

Med stöd av det anförda hemställs om utredning i syfte att åstadkomma en effektiv kontroll över markprisutvecklingen.

Utformningen av förköpsrätten

Beträffande kommitténs ställningstaganden, skiljaktiga meningar och remissyttranden hänvisas till propositionen nr 90

s. 45—49 beträffande frågor om begränsning genom anknytning till kommunallagens kompetensregler eller till expropriationsgrunderna eller genom uteslutning av vissa kategorier av fastigheter,

s. 49—50 beträffande frågan om rätt för kommunen att avstå från förköpsrätten för hela kommunområdet eller för del av detta,

s. 50—53 beträffande frågan om begränsning av förköpsrätten till kommunens eget område,

s. 53—58 beträffande statens och kyrkans markförsäljningar,

s. 58 beträffande frågan om statens och landstingskommuns fastighetsförvärv, annan kommuns försäljning eller förvärv av mark m. m.,

s. 59—60 beträffande frågan om slätköp, andelsförvärv och andra fall av intressegemenskap mellan säljare och köpare, den s. k. obillighetsregeln,

s. 61—63 beträffande förköpets innebörd,

s. 63—66 beträffande förfarandet i samband med utövande av förköpsrätt,

s. 66—71 beträffande den rättsliga prövningen, samt

s. 71—72 beträffande frågor om förköpsrätt vid försäljning av flera fastigheter eller vid försäljning av fastighet och lös egendom.

Tillämpningsområde

Departementschefen

Den fråga som träder i förgrunden när det gäller utformningen av en kommunal förköpsrätt är naturligtvis hur tillämpningsområdet bör bestämmas i skilda hänseenden. Kommittén föreslår en förköpsrätt av generell natur. Detta innebär emellertid inte att tillämpningsområdet för rättsinstitutet skulle vara helt obegränsat. Förköpsrätten syftar i första hand till att ge kommunerna bättre möjligheter att förvärva mark för tätbebyggelse och en viss begränsning bör således föreligga med hänsyn till ändamålet med markförvärvet. Det är också nödvändigt att tillse att inte viktiga allmänna och enskilda intressen träds för nära.

När det gäller begränsning av förköpsrätten med hänsyn till ändamålet med förvärvet hänvisar kommittén till den självklara begränsning i användningen av förköpsrätten som följer av de kommunala kompetensreglerna. Häri ligger att en kommun i princip inte får utöva förköpsrätt annat än för att tillgodose ett allmänt, till kommunen knutet intresse. I övrigt innebär kommitténs förslag att det skall tillkomma varje kommun att själv avgöra om och i vad mån förköpsrätt skall kunna utövas inom kommunområdet. Enligt kommittéförslaget skall kommun sålunda på förhand besluta om förköpsrätt över huvud taget skall kunna utövas inom kommunen och om utövningen i sådant fall skall vara begränsad till viss del eller vissa delar av kommunområdet. Kommittén är inte enig i detta ställningstagande. Två reservanter vill ha en snävare och klarare begränsning av tillämpningsområdet än som följer av de kommunala kompetensreglerna och anser att detta kan vinnas genom att förköpsrätten anknyts till expropriationsgrunderna. Reservanterna motsätter sig också att kommun skulle få begränsa förköpsrättens utövning till viss del eller vissa delar av kommunområdet.

Under remissbehandlingen av kommitténs betänkande har problem som hänger samman med förköpsrättens tillämpningsområde tilldragit sig betydande uppmärksamhet och förslaget har blivit utsatt för ganska stark kritik. Det övervägande antalet remissinstanser anser sålunda mindre lämpligt att låta den kommunala kompetensen bestämma gränsen för förköpsrättens tillämpningsområde utan vill i stället på ett eller annat sätt anknyta tillämpningen till expropriationsgrunderna. Från många håll förordas dessutom att ytterligare generella begränsningar görs i tillämpningsområdet bl. a. genom att man från förköpsrätten utesluter vissa kategorier av fastigheter som regelmässigt kan antas vara av mindre intresse från kommunal synpunkt. Förslaget att kommun själv skulle kunna begränsa tillämpningsområdet har mött invändningar från flera remissinstanser.

Innan jag går närmare in på frågan om hur förköpsrättens tillämpnings-

område lämpligen bör bestämmas, vill jag anföra vissa allmänna synpunkter. En självklar utgångspunkt vid bedömningen måste vara att tillämpningsområdet för förköpsrätten inte får begränsas på sådant sätt och med sådana metoder att dess syfte förfelas. Som förut anförts avses förköpsrätten tjäna som medel för kommunerna att på ett tidigt stadium förvärva sådan mark som behövs för samhällsutvecklingen. I första hand kommer obebyggd och glesbebyggd mark som lämpar sig för framtida tätbebyggelse i fråga, men också sådan mark som behövs för city- och bostadssanering är av intresse i sammanhanget. En begränsning av tillämpningsområdet för förköpsrätten är inte godtagbar, om den innebär att mark av nu anförd beskaffenhet undantas i större utsträckning. Vidare måste beaktas att man måste undvika begränsningsregler som ger upphov till ett omständligt och kostsamt förfarande för kommunerna. Skälet härtill är främst att förköpsrätten har ett berättigande som ett medel i kommunernas markförvärvspolitik bara om förköpsförfarandet blir väsentligt enklare att tillämpa än expropriationsförfarandet.

Kommittén har betonat att förköpsrätten, om den utövas på rätt sätt, utgör ett väsentligt mindre intrång i enskildas rättsförhållanden än expropriation. Kommittén hänvisar härvid till att säljaren genom försäljningen visat sin vilja att göra sig av med fastigheten till det pris kommunen är skyldig att betala om förköp sker. Också för köparens del är enligt kommittén intrånget relativt ringa, eftersom denne när förköpsrätten utövas normalt ännu ej etablerat sig på fastigheten och dessutom bör ha goda möjligheter till ett acceptabelt ersättningsförvärv. I enskilda fall kan dock ett förköp ställa sig olägligt för såväl säljare som köpare eller endera av dem. Ekonomiska synpunkter kan spela in, men parternas intresse av att försäljningen genomförs kan ofta vara av annan än rent ekonomisk natur. Bl. a. med hänsyn härtill bör förköpsförfarandet omges med bestämda rätts säkerhetsgarantier. Man bör därvid eftersträva att tillgodose rättssäkerheten inom förköpsinstitutet i om möjligt samma grad som enligt expropriationslagstiftningen.

Otvivelaktigt kommer förköpsrätten att medföra en viss belastning på fastighetsomsättningen. Försäljningar av fast egendom måste hållas svävande under den tid som en kommun behöver för att ta ställning i förköpsfrågan. Parterna kommer att belastas också genom att de i en eller annan form måste underställa kommunen förvärven. Som kommittén anmärkt är denna effekt inte bara av ondo. Belastningen på fastighetsomsättningen kommer att i större eller mindre utsträckning begränsa efterfrågan på mark och därmed bidra till den eftersträlvade dämpningen av markprisstegringen. Som förut anförts är det emellertid betydande kategorier av fastigheter som helt faller utanför kommunens intresseområde. Jag syftar på områden där markanvändningen inte kommer att ändras inom överskådlig tid. Hit hör i stor utsträckning mark som används och för fram-

tiden skall användas för jordbruk och skogsbruk, villa- och egnahemsbyggnad samt mark för fritidsstugor. Utanför kommunernas intresseområde torde i regel också falla sådana bostads- och industriområden beträffande vilka några mera betydande ombyggnadsbehov inte kan väntas uppkomma under överskådlig framtid. För dessa och liknande kategorier av fastigheter skulle den belastning som förköpsrätten innebär inte tjäna något rimligt syfte. I sammanhanget måste beaktas att förköpsrätten föranleder administrativt besvär inte bara för parterna utan också för kommunerna själva och för de myndigheter som kommer att beröras av förköpsrätten. I den mån nu antydda kategorier av fastigheter kan undantas från förköpsrättens tillämpningsområde utan att syftet med institutet träds för när, vinnes därför betydande fördelar.

Utformningen av förköpsinstitutet bör ske med utgångspunkt från dessa allmänna bedömanden. Fråga uppstår därvid huruvida kommunallagstiftningens regler om den kommunala kompetensen när det gäller att förvärva fast egendom kan anses utgöra en lämplig gräns också för förköpsrättens tillämpningsområde.

Enligt 3 § kommunallagen äger kommun själv vårda sina angelägenheter, om inte handhavandet därav enligt gällande författningar tillkommer annan. Den begränsning av förköpsrätten som skulle följa av denna bestämmelse anses av reservanterna och flertalet remissinstanser ge kommunerna en alltför vidsträckt förvärvsrätt. Kommitténs majoritet menar däremot att området för fastighetsköp som faller inom ramen för den kommunala kompetensen i själva verket inte är mycket större än området för kommuns expropriationsrätt.

Det anförda belyser på sitt sätt det nuvarande svåröverskådliga rättstillståndet när det gäller gränserna för den kommunala kompetensen. Jag vill i detta sammanhang erinra om att kommunalrättskommittén har i uppdrag att göra en översyn av reglerna om borgerlig primärkommuns kompetens. I utredningsdirektiven anfördes bl. a. att tillämpningen av de kommunala kompetensreglerna när det gäller markförvärv bör uppmärksammas. Enligt min mening är de nuvarande gränserna för den kommunala kompetensen alltför ovissa och svårbestämbara för att kunna utgöra en av grundpelarna i en lagstiftning om kommunal förköpsrätt. En sådan lösning tillgodoser inte de rättssäkerhetskrav som enligt vad jag nyss anförde bör vara vägledande vid utformningen av förköpsinstitutet. De fördelar som kan vara förenade med denna gränsdragning när det gäller att uppnå ett enkelt och snabbt förfarande bör enligt min mening inte tillmätas avgörande betydelse och kan såsom närmare skall framgå av det följande vinnas på annat sätt.

Det av reservanterna och många remissinstanser framförda förslaget att anknyta förköpsrätten till expropriationsgrunderna innebär att förköpsrätten begränsas till sådana förvärv som tillgodoser ändamål, för vilka kommun kan få tillstånd till expropriation. Härvid är i första hand expropria-

tion för tätbebyggelse enligt 1 § 16 expropriationslagen av intresse. Enligt denna bestämmelse kan kommun få tillstånd till expropriation för att säkerställa att mark på skäligen villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar eller för att eljest i kommuns ägo överföra mark som inte är tätbebyggd för upplåtelse med tomträtt. Bestämmelsen tillkom år 1949 och grundar sig på ett av markutredningen framlagt förslag till ändring i expropriationslagen i syfte att ge kommun rätt att expropriera mark för tätbebyggelse. Utredningens förslag var emellertid mera långtgående än den regel som kom att inflyta i expropriationslagen. De skilda alternativ angående expropriationsrättens omfattning som diskuterades i det sammanhanget är belysande för bedömningen av den nu aktuella frågan.

Markutredningen föreslog att tillstånd till expropriation skulle få ges för att i kommuns ägo överföra mark som med hänsyn till kommunens framtida utveckling erfordras för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar. Frågan om kommunens behov att förvärva visst markområde borde enligt utredningens mening bedömas i första hand från synpunkten av en ändamålsenlig utveckling av kommunen. Om det kunde göras sannolikt att området behövdes för kommunens framtida utveckling, borde kommunen få tillstånd till expropriation. Därvid borde man inte ställa alltför stora anspråk på den sannolikhetsbevisning som kommunen hade att prestera. Om bebyggelsen utvecklades i sådan riktning att markområdet kunde komma att behövas för tätbebyggelse och det var antagligt att utvecklingen skulle fortgå i samma riktning, ansåg utredningen att en framställning om expropriation borde beviljas. Markägaren borde inte heller tillåtas hindra expropriation genom att förklara sig villig att själv svara för bebyggelsen.

Under beredningen i departementet blev utredningens förslag modifierat i vissa avseenden. Enligt det förslag som antogs av 1949 års riksdag får fastighet exproprieras för tätbebyggelseändamål i första hand bara om det behövs för att säkerställa att mark på skäligen villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. En vidsträcktare expropriationsrätt föreligger emellertid, om tvångsförvärvet syftar till att marken skall upplåtas med tomträtt. Enligt föredragande departementschefen bör kommunen få expropriera mark först och främst, när markägaren över huvud taget inte går med på att marken exploateras för tätbebyggelse. Vidare bör expropriation få ske för att kommun skall kunna genom konkurrens på tomtmarknaden få till stånd rimliga priser. Oberoende av hur den aktuella tomtmarknaden gestaltar sig bör dessutom expropriationsrätt föreligga, om marken skall upplåtas med tomträtt. I samtliga fall måste en tillfyllestgörande utredning visa att marken behövs för tätbebyggelseändamål.

Av det anförda torde framgå att expropriation för tätbebyggelse enligt 1 § första stycket 16 expropriationslagen i första hand är avsedd att tillgodose ett någorlunda aktuellt markbehov. När det gäller mark som inte är avsedd att upplåtas med tomträtt, krävs att marken inte annars på skäligen villkor

blir tillgänglig för tätbebyggelse. Om förköpsrätten anknyts till expropriationsgrunderna kommer således dessa begränsningar att gälla.

I fråga om markförvärv inom saneringsområden skulle en anknytning till expropriationslagstiftningen medföra att förköpsrätten bl. a. kommer att begränsas av bestämmelsen om zonexpropriation i 44 § byggnadslagen. Zonexpropriation kan beviljas beträffande område som är i behov av genomgripande ombyggnad såvida denna inte lämpligen kan ske annat än i ett sammanhang. En förutsättning för zonexpropriation är vidare att fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för området.

Jag vill i detta sammanhang erinra om att det ingår i expropriationsutredningens arbetsuppgifter att överse expropriationslagstiftningen i belysning av erfarenheterna under de år som förflutit sedan 1949 års lagändring.

Som jag anfört tidigare är ett av huvudsyftena med en kommunal förköpsrätt att underlätta för kommunerna att i mycket god tid, dvs. innan några mera betydande prisstegringstendenser med anledning av förväntningar om tätbebyggelse slagit igenom, förvärva mark som utbjuds på öppna marknaden och ligger inom kommunens intresseområde. Det rör sig alltså här om förvärv på relativt lång sikt, låt vara att förköpsrätten också bör kunna utnyttjas för att tillgodose mera aktuella och näraliggande markbehov. Härav följer att kravet på aktualitet i fråga om markbehov inte gärna kan upprätthållas lika strängt inom en förköpslagstiftning som inom den nuvarande expropriationslagstiftningen. Om så blev fallet skulle otvivelaktigt den prisdämpande effekt som eftersträvas med förköpsrätten i betydande utsträckning utebli.

Det nu anförda visar att den begränsning av förköpsrättens tillämpningsområde, som skulle följa av reglerna om den kommunala kompetensen inte kan ersättas genom att förköpslagstiftningen anknyts till expropriationsgrunderna. Enligt min mening bör en annan lösning väljas. Förköpsrättens tillämpningsområde bör ges en allmän begränsning genom en särskild regel som är avpassad med hänsyn till lagstiftningens syfte.

Vid bestämmandet av denna allmänna begränsning anser jag markutredningens nyss redovisade överväganden vara av värde. Vad utredningen anfört till stöd för att ge kommun rätt att expropria mark för tätbebyggelse stämmer väl överens med den markpolitiska bedömning som ligger till grund för förslaget om kommunal förköpsrätt. Utredningen föreslog som nämnts att expropriationsrätt skulle föreligga i fråga om sådan fast egendom som med hänsyn till kommunens framtida utveckling erfordras för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. En regel med ett sådant innehåll är enligt min mening lämplig som allmän begränsning av förköpsrätten. Jag föreslår därför att i 1 § tas upp en bestämmelse av i huvudsak detta innehåll.

Vid prövningen av om förutsättning föreligger att utöva förköpsrätt med

hänsyn till denna bestämmelse skall inriktningen av den kommande samhällsutvecklingen och behovet av mark för olika ändamål bedömas. Är det fråga om ett område beträffande vilket generalplan upprättats och antagits av vederbörande kommunala organ och är den aktuella marken enligt planen avsatt för bostads- eller industribbyggelse eller sådana ändamål som trafikleder, allmänna platser, fritidsområden m. m. bör förutsättning för att utöva förköpsrätt i allmänhet föreligga. Bedömningen bör utfalla på samma sätt om området i antagen regionplan avsatts för angivna ändamål. Skulle stadsplan eller byggnadsplan för området vara under utarbetande bör detta förhållande kunna utgöra tillräcklig grund för kommunen att få förköpsrätt till den mark som planen är avsedd att omfatta. Även om planlägningsarbetet ej fortskridit så långt att vare sig general- eller regionplan upprättats eller förslag till detaljplan föreligger, bör förköpsrätt kunna utövas om marken med hänsyn till belägenheten och kommunens utveckling kan antas behövas för ifrågavarande ändamål. Anspråken på den sannolikhetsbevisning som kommunen har att prestera för att få inträda genom förköp bör inte få sättas alltför högt. Ett påstående som inte är underbyggt av någon utredning att viss mark krävs för tätbebyggelse är å andra sidan givetvis inte tillräckligt. Lämpligt underlag för bedömningen i sådana fall då varken översiktliga eller detaljerade planer föreligger kan vara t. ex. befolkningsprognoser, bostadsbyggnadsprogram eller industriutvecklingsplaner.

Det finns inte någon anledning att utöver vad som ligger i det sagda begränsa förköpsrätten med hänsyn till den tid som kan komma att förflyta till dess marken skall exploateras. Om utvecklingen med tillräcklig grad av sannolikhet kan överblickas för avsevärd tid framåt, bör förköp kunna få ske även om det kommer att dröja lång tid innan ändringen i markens användning blir aktuell.

Med den nu föreslagna allmänna begränsningen av förköpsrättens tillämpningsområde kommer förköpsrätt att i huvudsak föreligga i fråga om obebyggd eller glesbebyggd mark i anslutning till expanderande tätorter samt beträffande saneringsområden och andra områden där behov att omdana bebyggelsen gör sig gällande. Utanför förköpsrätten faller däremot sådan mark beträffande vilken någon förändring av användningen inte kan förväntas. Uppenbarligen är det ett mycket stort antal fastigheter beträffande vilka förköp således inte kommer i fråga.

Prövningen av om en fastighet i det enskilda fallet omfattas av förköpsrätten enligt begränsningsregeln i 1 § blir med nödvändighet svår och beroende av flera olika svårbedömda omständigheter som varierar från fall till fall. Med hänsyn härtill måste tillämpningen av regeln i sista hand anförtros ett offentligt organ och ges formen av överprövning i det enskilda fallet av kommuns beslut att utöva förköpsrätt. Jag återkommer senare till den betydelsefulla frågan hur denna prövning skall vara anordnad.

I förevarande sammanhang är det emellertid av intresse att slå fast att regeln i 1 § inte helt befriar de fastigheter beträffande vilka förköpsrätt inte skall gälla från den belastning som förköpsrätten kan sägas innebära. Kommunen kommer själv att primärt ta ställning till förköpsfrågan och den enskilde bör sedan ha rätt till överprövning av kommunens beslut. Behovet av att begränsa förköpsrätten på sådant sätt att belastningen kommer att omfatta ett mindre antal fastigheter kvarstår alltså oberoende av regeln i 1 §.

Under remissbehandlingen har från flera håll framhållits att en begränsning av förköpsrätten till vissa kategorier av fastigheter skulle vara av värde. För att syftet med en sådan begränsning skall kunna uppnås, bör reglerna vara schablonmässiga och helst så enkla att tillämpa att någon myndighetsprövning inte skall behöva komma till stånd.

Den under remissbehandlingen väckta tanken att från förköpsrätten undanta fastigheter med en areal som understiger viss gräns är från sist anförda synpunkt tilltalande. Den bebyggda marken är vanligen uppdelad i byggnadstomter med begränsad tomtyta. En sådan regel skulle därför i stort sett begränsa förköpsrätten till den obebyggda eller glesbebyggda marken. Genom en arealregel av angivet slag skulle ett mycket betydande antal fastigheter som kommunen normalt saknar intresse att förvärva automatiskt ställas utanför förköpsrätten. Emellertid bör uppenbarligen inte all bebyggd mark tas undan. I synnerhet inom områden med saneringsmogen bebyggelse kan, som jag tidigare anført, en kommunal förköpsrätt vara av värde i vissa fall då förutsättningar för zonexpropriation inte föreligger. En arealregel skulle därför behöva modifieras så att fastigheter av sistnämnda slag omfattas av förköpsrätten. Inom saneringsområden i stadskärnorna är markvärdena vanligen relativt höga till följd av den medgivna eller väntade bebyggelserättens omfattning. Om arealregeln kompletteras med en bestämmelse som anger visst högsta värde för att fastighet skall vara fri från förköpsrätt synes de fastigheter som från förevarande synpunkt kan vara av intresse för kommunen i allmänhet kunna införas under förköpsrätten. När det gäller att närmare ange de areal- och värdegränser som med utgångspunkt från det anförda bör väljas, har jag stannat för en areal av 3 000 m² och ett taxeringsvärde av 200 000 kr. Förköpsrätt föreslås således inte få utövas beträffande fastigheter, som har en areal under 3 000 m² och ett taxeringsvärde under 200 000 kr. Tillämpningen av en sådan värderegel torde emellertid i åtskilliga fall förhindras av att taxeringsvärde inte åsatts den sålda fastigheten. Särskilt gäller detta nybildade fastigheter som ännu ej undergått taxering. Till denna fråga får jag återkomma i specialmotive-ringen.

Den nu förordade kombinerade areal- och värderegeln innebär naturligtvis att man i viss utsträckning utesluter från förköpsrättens tillämpningsområde sådana fastigheter som kommunerna har intresse av. Detta är emel-

lertid enligt min mening en uppoffring som måste göras för att förköpsinstitutet skall kunna ges en från andra synpunkter acceptabel utformning. En högst betydande, kanske övervägande del av fastighetsomsättningen angår sådana kategorier av fastigheter som genom regeln utesluts från förköpsrätten. Vinningen härav är stor för både enskilda och myndigheter, och det kan inte göras gällande att förköpsrättsinstitutet genom denna begränsning i någon väsentlig grad förlorar i effektivitet som ett markpolitiskt medel för kommunerna. Regelns stora värde ligger främst i att de uteslutna kategorierna av fastigheter blir så klart avgränsade att det i alla normala fall bör stå klart för var och en om en viss fastighet omfattas av förköpsrätten eller ej och parterna kan därigenom omedelbart rätta sitt handlande efter regeln.

Areal- och värderregeln är inriktad på att från förköpsrättens tillämpningsområde schablonmässigt utesluta den bebyggda mark som kommunerna i allmänhet saknar intresse av att förvärva och som f. ö. ofta inte skulle kunna förvärvas genom förköp, eftersom ett kommunalt beslut härom skulle kunna angripas under åberopande av bestämmelsen i 1 §. Det finns en annan, ej obetydlig kategori fastigheter som enligt kommitténs förslag — i likhet med den bebyggda marken — formellt ligger inom tillämpningsområdet för förköpsrätten men där förköp normalt ändå inte kan ske. Jag syftar på sådan mark som används för jordbruk eller skogsbruk och som för framtiden inte är avsedd för annat brukningsändamål. Som kommittén funnit kan man inte genom någon schablonregel skilja denna mark från sådan mark som kommer att behövas för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. Det torde därför vara ofrånkomligt att man måste belasta all jordbruks- och skogsbruksmark med förköpsrätt trots att utrymme som regel inte finns för förköp när brukningsändamålet inte kan antas komma att ändras ens på längre sikt. Jag föreslår dock vissa anordningar som kommer att innebära en lättnad för fastighetsomsättningen även inom denna sektor. Jag återkommer till den frågan vid behandlingen av samordningen av förfarandet enligt förköpslagen med tillståndsprövningen enligt jordförvärvslagen.

Kommittéförslaget innehåller i 6 § en bestämmelse som innebär att tillämpningen av förköpslagen skall vara beroende av att kommunen beslutar här om och bringar sitt beslut till allmänhetens kännedom. Majoriteten har vidare föreslagit en bestämmelse som ger kommunerna möjlighet att inskränka förköpsrätten till vissa områden inom kommunen. De föreslagna reglerna syftar till att minska den administrativa börda som en vidsträckt förköpsrätt för med sig.

Under remissbehandlingen har kritik framförts mot förslaget att förköpslagens tillämpning skall vara beroende av kommunens beslut. Det har framhållits att en begränsning av förköpsrätten till vissa kommuner kan medföra olägenheter i form av risk för splittrad prisbildning samt olämpligt lo-

kaliserad bebyggelse. Principiella betänkligheter har också uttalats mot att ge kommunerna möjlighet att bestämma vilka fastigheter som skall vara underkastade förköpsrätten.

De invändningar som framförts under remissbehandlingen saknar inte fog. Den kategorimässiga begränsning av förköpsrätten som jag föreslår synes minska den administrativa belastningen för kommunerna på ett effektivare sätt än den av kommittén föreslagna anordningen. I själva verket torde departementsförslaget betyda att mer än hälften av alla fastighetsköp hålls utanför förköpsrätten. Jag anser med hänsyn till det anförda att de av kommittén i förevarande hänseende föreslagna begränsningarna inte bör genomföras. Departementsförslaget innehåller därför inte några bestämmelser som svarar mot 6 § i förslaget.

Kommittéförslaget innehåller i 1 § en begränsning av förköpsrätten till kommunens eget område men enligt 4 § kan kommun genom förköp förvärva mark till förmån för annan kommun. Sistnämnda lösning motiveras med att ett visst behov föreligger för kommunerna att innan de planerade större kommunerna bildats kunna utöva förköpsrätt till mark utom kommunens eget område. Kommittén föreslår vidare att förköpsrätt skall kunna utövas till förmån för landstingskommun.

Förslaget att begränsa förköpsrätten till kommunens eget område har inte mött några erinringar under remissbehandlingen.

I sak instämmer jag väsentligen i den bedömning som ligger bakom kommittéförslaget. Förköpsrätten bör således i första hand omfatta fastigheter inom kommunens eget område men bör också kunna tillgodose markbehov i annan kommun inom det område som enligt fastställd plan skall bilda en större kommun under förutsättning att detta kan ske i samförstånd med sistnämnda kommun.

Däremot anser jag det inte påkallat att öppna möjlighet för landstingskommuner att förvärva mark med hjälp av kommunal förköpsrätt. Landstingen har hittills inte tillagts sådana uppgifter inom bostadsförsörjningen eller bebyggelseplaneringen att det är motiverat att ge dem förköpsrätt.

I Stor-Stockholm föreligger speciella förhållanden i detta avseende. Utredning pågår rörande ett samgående mellan Stockholms stad och Stockholms läns landsting till ett storlandsting. Dettas uppgifter är bl. a. regionplanering, samordning av och stöd åt kommunernas bostadsbyggande samt den kollektiva trafiken. För utbyggnad och drift av ett kollektivt trafiksystem i Stor-Stockholm har staden och landstinget redan bildat ett kommunalförbund. Tanken är att detta förbund successivt skall tillföras de uppgifter som sedermera skall tillkomma storlandstinget.

Enligt min mening är det f. n. inte nödvändigt att vid utformningen av en lagstiftning om kommunal förköpsrätt särskilt beakta de speciella förhållandena i Stor-Stockholm men i den mån kommunalförbundet eller

storlandstinget tillförs uppgifter inom bostadsförsörjningens eller bebyggelseplaneringens område bör en härtill avpassad utvidgning av förköpsrätten övervägas.

Kommitténs lösning av frågan hur förköpsrätt utom kommuns eget område tekniskt skall anordnas har föranlett viss kritik under remissbehandlingen. För egen del anser jag att den formella utvidgning av den kommunala kompetensen som kommittéförslaget innefattar om möjligt bör undvikas. Konstruktionen med förköpsrätt till förmån för annan kommun ger också upphov till komplikationer vid utformningen av bestämmelserna om förfarandet vid utövandet av förköpsrätt.

På grund av nu redovisade överväganden har i 2 § i departementsförslaget upptagits en bestämmelse om att förköpsrätten kan direkt utövas också i annan kommun inom samma kommunblock under förutsättning att sistnämnda kommun samtyckt därtill. Någon motsvarighet till bestämmelserna i 4 § kommittéförslaget har inte tagits upp. Jag återkommer i annat sammanhang till frågan om hur förfarandet bör ordnas för utövande av förköpsrätt utanför kommunområdet.

En väsentlig fråga är i vilken omfattning försäljning av mark i allmän ägo samt förvärv av mark från det allmännas sida skall beröras av förköpsrätten. Sedan länge har i olika sammanhang uppmärksamats frågan hur man på ett lämpligt sätt skall inordna statens och kyrkans markförsäljningar i det fortgående samhällsbyggandet. Markpolitiska utredningen har sökt kartlägga kommunernas behov av statlig och kyrklig jord för samhällsbyggandet och har kommit till att behovet kan antas uppgå till ca 1 500 ha årligen under den kommande tjugoårsperioden. Utredningen uttalar vidare att det för ett flertal expansiva städer torde vara av avgörande betydelse för möjligheterna till ett planerligt samhällsbyggande att viss statlig eller kyrklig mark blir disponibel för städerna.

Det anförda visar den stora betydelsen av att kommunernas markbehov på lämpligt sätt tillgodoses vid statliga och kyrkliga markförsäljningar. Markpolitiska utredningen framlägger i sitt betänkande skilda förslag i syfte att förbättra handläggningsförfarandet vid försäljningarna. Jag kan självfallet inte här ta någon ställning till förslagen. Det bör emellertid enligt min mening vara fullt möjligt att på grundval av dessa vidta sådana åtgärder att kommunernas intressen blir väl tillgodosedda. Såsom framgått av vad jag anförde tidigare tillerkänns f. ö. kommunerna redan nu en faktisk förtur vid statliga markförsäljningar.

Mot bakgrunden av vad jag nu sagt kan det ifrågasättas om det finns något större behov av att tillerkänna kommunerna förköpsrätt vid försäljning av mark i allmän ägo. Kommunernas önskemål att få förvärva marken måste — såsom framhållits av åtskilliga remissinstanser — under handläggningen av ett försäljningsärende vägas mot andra från samhällssynpunkt viktiga konkurrerande intressen. Jag kan därför inte biträda mark-

värdekommitténs förslag att förköpsrätten skall omfatta även statens markförsäljningar.

I likhet med kommittén anser jag att det saknas anledning att behandla försäljningar av kyrklig jord på annat sätt än övriga fastighetsförsäljningar. Förköp bör alltså kunna ske.

Ett särskilt problem föreligger beträffande den kyrkliga jord — uppskattningsvis en femtedel av all kyrklig jord — som anslagits av staten och som anses civilrättsligt tillhöra staten. Försäljningar av denna jord sker enligt kyrkliga försäljningslagen. Eftersom det i detta sammanhang är av mindre betydelse vem marken civilrättsligt tillhör än hur försäljningsförfarandet är anordnat, anser jag att även kyrklig jord som anslagits av staten bör vara underkastad förköpsrätten.

Min ståndpunkt när det gäller statens och kyrkans markförsäljningar kan alltså sammanfattas så att förköpsrätt inte får utövas, om staten är säljare och försäljningen inte sker enligt kyrkliga försäljningslagen men att i övrigt förköpsrätt föreligger.

När det gäller statens och landstingskommuns markförvärv har kommittén uttalat den uppfattningen att det inte torde vara lämpligt att i kommunens hand lägga ens en formell möjlighet att omintetgöra en överlåtelse till staten eller landstingskommun av mark för visst ändamål. Beträffande annan kommuns försäljning eller förvärv av mark anser kommittén naturligt att varje kommun får företräde inom det egna området.

Jag kan helt ansluta mig till vad kommittén anfört i denna del. Jag föreslår därför att undantag görs från förköpsrätten beträffande statens och landstingskommuns markköp men däremot inte för borgerlig eller kyrklig primärkommuns eller andra därmed jämställda offentligrättsliga subjekts försäljningar eller köp av mark.

Vid överlåtelse av fast egendom mellan släktingar är det i vissa fall motiverat att utforma förköpsrätten så att förköp ej kan äga rum. Också i vissa andra fall bör hänsynen till enskilda intressen föranleda undantag från förköpsrätten.

Kommittén har föreslagit att överlåtelser av fast egendom mellan släktingar i vissa fall skall vara helt undantagna från förköpsrätten. Undantag av detta slag förekommer både i lagen om arrendators förköpsrätt och i jordförvärvslagen. I kommitténs förslag är emellertid släktskapskretsen snävare bestämd än i de båda nyssnämnda lagarna. Släktskapsförhållande mellan säljare och köpare skall dock kunna beaktas också i andra fall och få till följd att kommunen inte tillåts utöva förköpsrätt. I dessa fall blir emellertid frågan om förköp får ske beroende på en prövning i det enskilda fallet efter skälighet. I förslaget hänförs dessa situationer under den s. k. obillighetsregeln i 2 § andra stycket. Denna regel avser även fall av helt annan beskaffenhet där ett utövande av förköpsrätten kan te sig obilligt. Jag återkommer till den regeln i det följande.

Förslaget att undanta vissa slätköp från förköpsrätten har vunnit stark anslutning bland remissinstanserna. I några yttranden vänder man sig dock mot tanken att bestämma slätkretsen snävare på detta område än som skett i jordförvärvslagen.

Det är principiellt i tre avseenden som slätkretsen i jordförvärvslagen är vidare än kretsen enligt förslaget. För det första undantas i jordförvärvslagen överlåtelse till syskon eller syskons avkomling. För det andra undantas överlåtelse inte bara till adoptivbarn utan också till adoptivbarns avkomling. För det tredje jämföras släktskapsförhållande till säljaren med släktskapsförhållande till dennes make, om han är gift. Enligt min mening talar billighetsskäl för att även dessa fall av släktskap bör tas undan. Därtill kommer önskvärdheten av att i förevarande hänseende ha överensstämmande regler i jordförvärvslagen och i förköpslagen. I övervägande antalet fall är nämligen de förvärv som omfattas av förköpsrätten också underkastade tillståndsplikt enligt jordförvärvslagen. Man uppnår därför en inte obetydlig förenkling om undantagsfallen så långt det går blir desamma i de båda lagarna. Jag föreslår därför att regeln om slätköp i förköpslagen utformas i överensstämmelse med motsvarande regel i jordförvärvslagen.

I 1 § 10 jordförvärvslagen görs undantag från tillståndsplikten beträffande överlåtelse av andel i fastighet till någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i denna. Motsvarande undantag bör — i enlighet med vad som begärts i några remissyttranden — göras i förköpslagen. Undantaget får betydelse främst vid försäljningar mellan dödsbodelägare som skiftat fast egendom mellan sig i ideella andelar. Endast undantagsvis skulle en kommun över huvud taget vara betjänt av förköpsrätt i fall av denna beskaffenhet.

Obillighetsregeln i 2 § andra stycket kommittéförslaget innebär att förköpsrätt inte får utövas om det med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid köpet framstår såsom obilligt att förköpsrätten görs gällande. Regeln har i allmänhet tillstyrkts av remissinstanserna. Även enligt min uppfattning är regeln motiverad. Den torde få stor betydelse genom att den ger möjlighet att efter omständigheterna i det enskilda fallet göra undantag från förköpsrätten, när ett kullkastande av det tillämnade köpet skulle verka stötande. Det ligger i sakens natur att den närmare bestämningen av tillämpningsområdet för regeln måste överlämnas till rättstillämpande myndighet. De situationer när fråga om tillämpning av regeln kan uppkomma är så mångskiftande att de inte nu kan överblickas. Några typfall skall dock beröras här.

Ett utövande av förköpsrätt kan vara obilligt av det skälet att en personlig gemenskap föreligger mellan säljare och köpare även utanför

släktköpsregelns tillämpningsområde. Ett exempel är att en fastighetsägare säljer sin egendom till någon som under längre tid sammanbott med honom eller någon som vårdat honom under hans ålderdom. Gemenskapen mellan säljare och köpare kan också vara av ekonomisk natur. En fastighetsöverlåtelse kan t. ex. ske inom en koncern i rationaliseringssyfte eller mellan samarbetande företag som ett led i en strukturomvandling. Överlåtelser av detta slag bör inte kunna hindras eller göras om intet genom att kommun utövar förköpsrätt. Säljaren eller köparen kan också var för sig ha ett speciellt och mycket starkt intresse av att ett visst köp kommer till stånd. Ett företag önskar t. ex. överlåta tomtmark till anställda eller mark till en idrottsförening för anläggande av en idrottsplats eller liknande. En köpare är kanske i starkt behov av att komplettera tidigare markinnehav. Detta kan exempelvis gälla ett expanderande industriföretag som behöver mark för utbyggnad av en industrianläggning.

En särskild kategori av obillighetsfall hänger samman med förköpets innebörd. Eftersom förköpsrätten berättigar kommunen att förvärva fastigheten till det pris köparen utfäst sig att betala, bör förköp i princip bara få ske när priset bestämts efter marknadsmässiga grunder. I många av de förut nämnda situationerna och även i andra fall kan säljaren ha ett intresse av att i syfte att gynna köparen bestämma priset till ett lägre belopp än som kunnat tas ut vid en marknadsmässig försäljning. I sådana fall skulle ett utövande av förköpsrätten uppenbarligen vara oskäligt. Det måste emellertid betonas att redan det förhållandet att köparen gjort en god affär naturligtvis inte motiverar att kommunen hindras från att utöva förköpsrätten. Det är först när det av omständigheterna framgår att parterna åsyftat att i särskild grad gynna köparen som ett undantag från förköpsrätten kan vara motiverat.

Ibland kan det vara så att köparen även i ett rent affärsmässigt avtal åtagit sig förpliktelser av personlig natur eller av sådan art att kommunen inte kan uppfylla villkoren. Det är inte avsikten att detta utan vidare skall få medföra att ett utövande av förköpsrätten anses obilligt. Kommunen har i sådant fall rätt att få köpevillkoren jämkade och säljaren får kompenseras genom att den särskilda förpliktelsen omvandlas till ett rent ekonomiskt åtagande.

Ett särskilt fall då obillighetsregeln blir tillämplig kan uppkomma när en fastighetsförsäljning omfattar flera fastigheter och ett förköp är motiverat endast beträffande någon eller några av dem. Jag återkommer till denna fråga.

Motioner

I fråga om den *allmänna begränsningen av tillämpningsområdet* framhålls i *motionerna I: 840* och *II: 1043* att bestämmelsen enligt i lagförslagets 1 §, som skall begränsa förköpsrättens tillämpning, har en formu-

lering som är mycket lik den i första stycket 1 § p. 16 i expropriationslagen. Från samhällsbyggnadssynpunkt är avvikelserna enligt motionärernas mening ovan överflödiga. Det något mindre restriktiva kravet på aktualitet i fråga om markbehovet som enligt propositionen skulle möjliggöras genom bestämmelsen i lagförslaget torde från denna synpunkt få liten betydelse i praktiken. Åtskilliga expropriationsansökningar som bifallits hos Kungl. Maj:t och sålunda erhållit expropriationstillstånd har avsett och omfattat mark som inte bedömts bli föremål för exploatering förrän om ca 10 år eller därefter. Den i propositionen uttalade farhågan, att den prisdämpande effekten i betydande utsträckning skulle utebli om kravet på aktualitet beträffande markbehovet upprätthålles i samma grad inom en förköpslagstiftning som inom den nuvarande expropriationslagstiftningen synes dem därför överdriven.

Motionärerna anser emellertid att avvikelserna från expropriationslagens motsvarande bestämmelse har ringa praktisk betydelse, och de motsätter sig därför inte förslaget i denna del.

I samma motioner hävdas att det inte kan vara befogat att *staten och kyrkan* då det gäller förköpsrätten beredes en undantagsställning i förhållande till enskilda markägare vid förverkligandet av den kommunala markpolitiken. Det kanske väsentligaste värdet av att statens och kyrkans mark omfattas av kommunal förköpsrätt består enligt motionärerna däri att statsmakterna därmed klart manifesterar vikten av samarbete för att lösa kommunernas markproblem. Självfallet är det dock av största betydelse att kommunerna begagnar förköpsrätten på sådant sätt att tillbörlig hänsyn tas till de intressen statliga myndigheter har att tillvarata. Motionärerna föreslår därför att inte bara kyrkans utan även statens markförsäljningar omfattas av den kommunala förköpsrätten.

Beträffande en i motionerna behandlad fråga om arealregeln hänvisas till § 3 i specialmotiveringen.

Förköpets innebörd

Departementschefen

När det gäller den rättsliga innebörden av den kommunala förköpsrätten står flera möjligheter öppna. Som framgått av den inledande framställningen representerar lagarna om arrendators förköpsrätt och kronans förköpsrätt samt lagberedningens förslag till jordabalk en utväg att konstruera rättsinstitutet. Kommittén har anlagt en annan principiell syn på förköpsrättens utformning. Skillnaden består i att de tidigare förköpslagarna och jordabalksförslaget beskrev förköpsrätten som en mot köparen riktad lösningsrätt till sådana i köpet ingående fast egendom som är belastad med för-

köpsrätt, medan kommittén i sina motiv betecknar förköpsrätten som en rätt för kommunen att tvångsvis inträda som part i köpeavtalet i köparens ställe.

Tanken att utforma förköpsrätten på ett sätt som avviker från mönstret i lagen om arrendators förköpsrätt diskuteras av lagberedningen i motiven till 1947 års jordabalksförslag (SOU 1947: 38 s. 253). En förköpsrätt kan, uttalar beredningen, konstrueras som ett förköparens övertagande av köpet och hans inträde som kontrahent i avtalet i den ursprunglige köparens ställe. Med en sådan konstruktion blir den ursprunglige köparen i princip skild från affären och ersatt av den förköpsberättigade. Denne träder i direkt förhållande till säljaren och övertar köparens rättigheter och förpliktelser gentemot honom. Med detta betraktelsesätt kan köparens ställning närmast betecknas som en villkorlig äganderätt intill dess frågan om förköp blivit avgjord.

Enligt lagberedningens mening skulle det knappast möta något hinder att konstruera förköpsrätten på detta sätt. Från vissa synpunkter skulle en sådan konstruktion möjligen te sig ändamålsenlig. Beträffande arrendators förköpsrätt ansåg sig emellertid beredningen inte böra avvika från grundtankarna i gällande rätt. Beredningen ansåg därför lämpligast att anlägga samma betraktelsesätt också i fråga om den konventionella förköpsrätten.

När det gäller en kommunal förköpsrätt anser jag, i likhet med kommittén, att avsevärda fördelar står att vinna om den principiellt utformas som en rätt för kommun att träda i köparens ställe. Köpevillkoren mellan säljaren och köparen blir härigenom inte bara normerande för kommunens förvärv utan omedelbart tillämpliga mellan kommunen och säljaren. Köparens rätt kan sägas bli beroende av att förköpsrätt inte utövas inom den frist som kommun kan behöva för att fatta beslut i förköpsfrågan. Hans förfoganden över fastigheten innan förköpsfrågan blivit slutligt avgjord blir i princip utan verkan om förköp kommer till stånd. När förköpet fullbordats utträder köparen ur rättsförhållandet till säljaren. I princip upphör därmed hans rättigheter och förpliktelser enligt avtalet. Har köparen helt eller delvis fullgjort sina förpliktelser mot säljaren enligt avtalet bör kommunen äga tillgodoräkna sig dessa.

För säljaren medför kommunens inträde ingen annan ändring än att kommunen därefter är kontrahent i avtalet i stället för köparen. Normalt innebär detta inte någon ändring i säljarens rättsliga ställning. Som kommittén framhållit kan ett köpevillkor emellertid vara av den art att det inte kan krävas att det skall fullgöras av kommunen. Villkoret måste då jämkas. Den ändring i säljarens situation som följer härav bör kompenseras genom att säljaren får rätt till ersättning av kommunen. I övrigt är säljarens situation oförändrad. Köpeavtalets bestämmelser angående t. ex. betalningsterminer eller tillträdesdag rubbas således inte för säljarens del av en förköpsrätt med den här angivna konstruktionen.

Beträffande köparens rättsställning i förköpssituationen har kommittén utgått från att köparen inte bör ha rätt till ersättning för att fastigheten frångår honom. Jag delar denna uppfattning. I den mån han enligt avtalet med säljaren fullgjort prestationer som kommunen äger tillgodoräkna sig i förhållande till säljaren skall han emellertid vara berättigad till ersättning av kommunen. Detsamma gäller som kommittén framhållit de nödvändiga utlägg han kan ha haft i samband med köpeavtalets slutande. Köparens rättsställning kan också påverkas av att han uppburit avkastning från fastigheten eller haft omkostnader för denna. Fastigheten kan också ha försämrats eller förbättrats genom köparens åtgärder. Till dessa frågor återkommer jag i specialmotiveringen.

Förfarandet

Departementschefen

Förfarandet vid utövande av förköpsrätt bör utformas så att fastighetsägarna stimuleras att vid tillämnade försäljningar av fast egendom först bereda den förköpsberättigade kommunen tillfälle att förvärva egendomen i vanlig ordning. Jag har förut framhållit att förköpsrätten väsentligen får betydelse för kommunerna som ett komplement till de frivilliga markförvärven. Köp av fast egendom i vanlig ordning måste under alla förhållanden bli det huvudsakliga medlet i den kommunala markpolitiken. Det är också för alla parter fördelaktigast, om kommunernas markförvärv kan ske på den allmänna marknaden utan att tvångsmedel tillgrips.

Kommittén har uttalat att ett hembuds förfarande är ägnat att påverka fastighetsägarna i nyss nämnd riktning. Jag delar denna uppfattning. Hembuds förfarandet innebär stora fördelar både för kommunerna och för de enskilda. Den kommun till vilken hembudet riktas får tillfälle att på förhand ta ställning till om det föreligger något kommunalt intresse av att förvärva fastigheten på de villkor som fastighetsägaren tänkt sig och för säljarens del har hembudet den väsentliga fördelen att fastigheten temporärt befrias från förköpsrätten, om kommunen inte godtar hembudet. Med hänsyn härtill är det troligt att hembuds förfarandet kommer att bli vanligt och att mycket av den belastning som förköpsrätten annars skulle utgöra för såväl myndigheterna som fastighetsmarknaden därigenom kommer att bortfalla. I detta sammanhang bör kanske också understrykas betydelsen av att kommunen genom hembuds förfarandet på ett tidigt stadium får kännedom om att en fastighetsägare är intresserad av att avyttra sin egendom. Även om kommunen inte vill godta de villkor som angetts i hembudet, bör detta dock ofta kunna utgöra grundval för fortsatta förhandlingar mellan kommunen och fastighetsägaren. Jag återkommer i specialmotiveringen till frågan om hembudsregelns närmare utformning.

Hembudet har den verkan att säljaren, om hembudet inte godtas av kommunen, fritt kan sälja fastigheten under viss tid. Förutsättningen är dock att försäljningen sker på villkor som inte är förmånligare för köparen än dem som skulle ha gällt för kommunen om den antagit hembudet. En sådan inskränkning i verkan av hembudet är uppenbarligen nödvändig, eftersom kommunens intresse av att förvärva den hembjudna fastigheten naturligen är beroende av de villkor som fastighetsägaren anger. I många fall måste emellertid läget vara det att kommunen över huvud taget inte är intresserad av den hembjudna fastigheten. Detta kan bero på att ett kommunalt förvärv av fastigheten inte alls är motiverat eller att kommunen inte vill motsätta sig en tillämnad försäljning till annan part, exempelvis en industri som vill lokalisera sin verksamhet till orten. I sådana fall kan det ibland vara ändamålsenligt att kommunen förklarar sig helt avstå från att utöva förköpsrätt beträffande viss försäljning. Jag anser att denna utväg i klarhetens intresse bör regleras i förköpslagen. De närmare detaljerna angående det nu skisserade förfarandet behandlas i specialmotiveringen.

Jag övergår nu till frågan hur förfarandet i övrigt vid utövandet av förköpsrätt bör vara anordnat. Kommittéförslaget innebär i denna del i huvudsak följande. Varje försäljning av fast egendom skall av säljaren eller köparen anmälas till den förköpsberättigade kommunen inom tre månader efter förvärvet. Försäljningen blir ogiltig, om tidsfristen försummas. Efter anmälan har kommunen i sin tur viss tid på sig att utöva förköpsrätten, dvs. att fatta beslut om åtgärden, underrätta säljare och köpare samt instämma köparen till domstol. Förköp har fullbordats när domstolens dom på bifall till förköpstalan vunnit laga kraft och kommunen fullgjort sin betalningskyldighet. Spörsmålet vilka åtgärder kommunen har att iaktta vid utövande av förköpsrätten är nära förknippat med hur den rättsliga prövningen av bl. a. förutsättningarna för förköpets tillkomst anordnas. Jag avser därför att behandla nämnda spörsmål först i samband med frågan om den rättsliga prövningen. I detta sammanhang kommer att diskuteras endast den del av förfarandet som syftar till att sätta kommunen i stånd att utnyttja sin förköpsrätt.

Under remissbehandlingen har kommitténs förslag i förevarande avseende blivit utsatt för viss kritik. Denna riktar sig väsentligen mot den föreslagna påföljden vid underlåtenhet att i tid anmäla förvärv till vederbörande kommun, nämligen att förvärvet blir ogiltigt. Kritiken har naturligtvis visst fog. Det kan inte förnekas att påföljder av detta slag innebär en fara från rättssäkerhetssynpunkt. Ett ringa förbiseende från en parts sida kan i det enskilda fallet få ytterst kännbara verkningar. Dessa verkningar måste anses särskilt obilliga i det fall att köpeavtalet avser en fastighet som kommunen inte har något intresse av att förvärva. En ogiltighetssanktion bör därför inte tillgripas annat än om den är starkt motiverad från allmän synpunkt. Men det måste samtidigt erkännas att den föreslagna ordningen på

ett mycket effektivt sätt tillgodoser det av kommittén starkt understrukna önskemålet att förköpsfrågan bringas till ett avgörande snarast möjligt efter förvärvet. Denna synpunkt bör även enligt min mening vara vägledande. Jag anser dock att den kan tillgodoses på annat sätt.

För egen del anser jag att kommitténs förslag är förenat med nackdelar från främst två utgångspunkter. För det första är förköpsrätten enligt kommittéförslaget i princip generell. Om man bortser från att kommunerna själva kan införa begränsningar i förköpsrättens tillämpningsområde, riktar sig förköpsrätten formellt mot snart sagt alla fastighetsförsäljningar. I praktiken kan emellertid förköp komma i fråga bara i relativt få fall. Anmälningsskyldigheten och den därmed förenade ogiltighetspåföljden kommer alltså att enligt kommittéförslaget avse ett mycket stort antal försäljningar beträffande vilka sådana ingrepp inte är motiverade. Som jämförelse kan nämnas att jordförvärvslagen innehåller en motsvarande ogiltighetsregel, men i det fallet skall varje enskilt förvärv underkastas tillståndsprovning. För det andra är förfarandet enligt kommittéförslaget mindre lämpligt såvitt avser förvärv som faller under jordförvärvslagen. För sådana förvärv kommer en dubbel anmälningsskyldighet att föreligga och parallella tidsfrister att löpa. Vidare är det fullt möjligt att ett förvärv drabbas av ogiltighet enligt regler i den ena lagen, trots att provning pågår eller redan genomförts enligt den andra lagen. En sådan ordning är så mycket mindre ändamålsenlig som provningen hos kommun och lantbruksnämnd har så starka beröringspunkter att en samordning under alla förhållanden måste äga rum.

Den kategorimässiga begränsning av förköpsrätten som följer av den av mig föreslagna arealregeln medför att de nu anförda argumenten får begränsad räckvidd. Genom arealregeln undantas ett mycket betydande antal fastighetsförvärv helt från förköpsrättens tillämpningsområde. Detta innebär å ena sidan att den kritik mot förslaget som bygger på att anmälningsskyldigheten och ogiltighetspåföljden inte är motiverad i fråga om vissa förvärv i viss mån förlorar i tyngd. Å andra sidan gör sig behovet av en effektiv samordning med tillståndsprovningen enligt jordförvärvslagen gällande med så mycket större styrka. I själva verket torde arealregeln innebära att förköpsrätten till alldeles övervägande del kommer att omfatta sådana fastigheter som är underkastade tillståndsplikt enligt jordförvärvslagen.

Med hänsyn till det sist sagda anser jag ofrånkomligt att den kommunala förköpsrätten anpassas till jordförvärvslagstiftningen och att förfarandet enligt de ifrågavarande rättsinstituterna samordnas mycket nära. Om detta sker kan anmälningsskyldighet och ogiltighetspåföljd enligt förköpslagen undvaras, såvitt avser de tillståndspliktiga förvärven. Förfarandet behöver i själva verket inte te sig annorlunda för den enskilde än det gör redan nu enligt jordförvärvslagen. Det blir sedan ett särskilt spørsmål hur förköpsförfarandet bör anordnas för sådana förvärv som inte är underkastade tillståndsplikt enligt jordförvärvslagen.

Som kommittén anfört bör en samordning av förfarandet enligt förköpslagen och jordförvärvslagen utgå från det förhållandet att kommunala markförvärv inte är underkastade tillståndsprövning enligt jordförvärvslagen. Prövningen huruvida förköp kan komma i fråga bör sättas in innan frågan om förvärvstillstånd avgörs. Jag föreslår att förfarandet i stora drag anordnas på följande sätt.

Sedan ansökan om förvärvstillstånd inkommit till lantbruksnämnden, ankommer det på denna att omedelbart underrätta den kommun där fastigheten är belägen om förvärvet. Den frist inom vilken kommunen har att vidta åtgärder för att få förköp till stånd räknas från ansökan om förvärvstillstånd. Lantbruksnämnden får inte ta slutlig ställning i tillståndsärendet förrän det blivit avgjort om förköpsrätt skall utövas. Äger förköp rum kan ärendet avskrivas hos nämnden, eftersom det tillämnade förvärvet då över huvud taget inte kommer till stånd. Avser ansökan till lantbruksnämnden s. k. förhandstillstånd, dvs. tillstånd innan någon överlåtelse skett, får tillstånd inte ges om kommunen anmäler intresse av att förvärva fastigheten.

Den föreslagna skyldigheten för lantbruksnämnden att remittera ansökningar om förvärvstillstånd till den förköpsberättigade kommunen kommer inte att i nämnvärd grad tynga förfarandet hos nämnden. Redan nu måste vederbörande kommun ofta höras i ärendet. För den enskilde kan nämndens beslut bli något fördröjt genom samordningen. Nackdelen härav uppvägs emellertid mer än väl av att ett bifall till ansökan innebär att också förköpsfrågan blivit avgjord. I sammanhanget måste emellertid beaktas att en mängd tillståndsärenden — hos flertalet lantbruksnämnder säkert det dominerande antalet — rör förvärv beträffande vilka förköp inte alls är aktuellt. Lantbruksnämnderna bör därför ges befogenhet att i vissa fall underlåta remiss till kommun. Sådan rätt bör föreligga om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. I dessa fall kan nämnden alltså ge tillstånd utan att först höra kommunen. Kommunerna kan härigenom också avlastas administrativt bestyr. Genom ett informellt samarbete mellan kommunerna och lantbruksnämnderna torde det vara möjligt att åstadkomma en sådan ordning att kommunernas befattning med förvärvsärenden kan begränsas i stor utsträckning utan att förköpsrätten blir mindre effektiv som medel i markpolitiken. Det bör emellertid starkt betonas att vederbörande kommun självfallet inte får förbigås, om det finns anledning anta att kommunen kan ha intresse av att förvärva marken.

Den föreslagna anordningen bör som jag redan antytt ses i sammanhang med arealregeln. Genom dessa bestämmelser kommer kommunerna att behöva ta befattning huvudsakligen bara med sådana försäljningar som kan vara av något intresse från markpolitisk synpunkt. För fastighetsmarknaden är fördelarna härav betydande. Belastningen på fastighetsomsättningen blir inte större än som motiveras av det syfte som bär upp förköpslagstiftningen.

Samordningen av förfarandet enligt förköpslagen med tillståndsprovningen enligt 1916 års lag bör anordnas på i huvudsak samma sätt som förut skisserats. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

Det återstår nu att ta ställning till förfarandet beträffande sådana förvärv som inte är underkastade tillståndsplikt enligt jordförvärvslagen eller 1916 års lag och som ej undantas från förköpsrätten genom arealregeln. Det gäller då större och mera värdefulla fastighetsobjekt som inte är taxerade som jordbruksfastigheter. För detta slag av förvärv anser jag inte motiverat att ålägga parterna att göra anmälan till kommunen. Tillräcklig grad av effektivitet torde uppnås, om möjlighet öppnas för säljare och köpare att efter frivillig anmälan till kommunen åstadkomma att tidsfristen för utövande av förköpsrätt börjar löpa. I sista hand bör det ankomma på inskrivningsdomaren att i anledning av lagfartsansökan underrätta den förköpsberättigade kommunen om förvärvet.

Som jag tidigare har framhållit innebär förköpsrätten med den av mig föreslagna konstruktionen att köparen har en villkorlig äganderätt till fastigheten till dess förköpsfrågan blivit slutligt avgjord. Hinder bör följaktligen föreligga mot lagfart för köparen under denna tid. Jag föreslår därför i likhet med kommittén en bestämmelse om att lagfartsansökan skall förklaras vilande enligt 10 § lagfartsförordningen om frågan om kommunalt förköp inte är avgjord. Om lagfart likväl meddelas, får detta den verkan att förköpsrätten går förlorad.

Den ökning av inskrivningsdomarens arbetsuppgifter som förköpsrätten ofrånkomligen medför blir med den utformning förköpsrätten sålunda erhållit av måttlig omfattning. Flertalet lagfartsansökningar kommer på grund av arealregeln samt bestämmelserna om samordning med tillståndsprovningen enligt jordförvärvslagen och 1916 års lag att falla utanför förköpsrätten. Provningsen om så är fallet kan i allmänhet ske utan mera ingående utredning. I fråga om övriga lagfartsansökningar har inskrivningsdomaren att pröva huruvida kommunens frist att utöva förköpsrätt utgått. Om detta är fallet kan lagfart beviljas. Har tidsfristen inte utgått eller har kommunens beslut att utöva förköpsrätt ännu inte blivit definitivt, skall lagfartsansökan förklaras vilande. Om fristen ännu inte börjat löpa, skall ansökan likaledes förklaras vilande varjämte inskrivningsdomaren har att underrätta kommunen om ansökningen.

Motioner

I motionerna I: 839 och II: 1046 yrkas ändring beträffande underrättelseförfarandet från kommunens sida. Utskottet hänvisar till 15 § i specialmotiveringen.

*Den rättsliga prövningen***Departementschefen**

Spörsmålet hur den rättsliga prövningen skall anordnas enligt förköpslagen är av komplicerad natur. Svårigheterna beror på att lagförslaget förutsätter hänsynstaganden till mycket skiftande intressen. Sålunda måste kommunernas krav på att få förvärva den mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse vägas mot enskildas anspråk på att inte onödigtvis stängas ute från fastighetsmarknaden. Samhällsintresset och därmed kravet på lagstiftningens effektivitet som markpolitiskt medel måste vinna tillbörligt beaktande vid utformningen av prövningsförfarandet. Som jag förut framhållit är det emellertid också viktigt att rättssäkerhetsintresset tillgodoses. Detta intresse är särskilt framträdande i vissa frågor. Jag syftar framför allt på de tvistefrågor som kan uppkomma vid den ekonomiska uppgörelsen mellan kommunen å ena samt säljare och köpare å andra sidan men också på tillämpningen av de särskilda undantagsbestämmelser, särskilt obillighetsregeln, som uppställts i syfte att tillgodose speciella enskilda intressen som i vissa situationer ansetts inte böra få vika för den kommunala förköpsrätten.

Det är givet att en enda form för den rättsliga prövningen inte kan lämpa sig lika väl för alla tillämpningsfrågor. I själva verket torde det vara ofrånkomligt att tillhandahålla flera prövningsförfaranden. En sådan lösning har kommittén stannat för genom att föreslå att vissa frågor skall prövas kommunalbesvärsvägen och andra vid de allmänna domstolarna. Detta dubbla prövningsförfarande har emellertid uppenbara nackdelar, eftersom det kan leda till att det slutliga avgörandet i förköpsfrågan blir svävande under lång tid till men för såväl lagstiftningens effektivitet sett från kommunal synpunkt som rättsskyddsintresset.

Jag vill i detta sammanhang understryka att det är av avgörande betydelse att prövningsförfarandet inte ges en sådan form att det kommer att utgöra en belastning för kommunerna vid det praktiska utövandet av förköpsrätten. Förköpsrätten kan nämligen, såsom förut anförts, bli av betydelse som markpolitiskt medel endast om förköpet som förvärvsform blir väsentligt enklare, snabbare och billigare att tillämpa än expropriationsförfarandet. Här inställer sig frågan om det kan anses behövt med en obligatorisk rättslig prövning i samtliga förköpsärenden. Kommittémajoriteten har inte ansett det nödvändigt såvitt avser sådana tillämpningsfrågor som enligt förslaget skall prövas i kommunalbesvärsväg men har däremot utformat domstolsprövningen som ett obligatorium. Reservanterna anser nödvändigt med en rättslig överprövning av förutsättningarna för förköpsrättens utövande i varje enskilt fall. En sådan obligatorisk överprövning kan enligt min mening undvaras. Härigenom står mycket att vinna i förenklings-

väg och olägenheterna med ett prövningsförfarande hos skilda myndigheter behöver inte bli så framträdande. Jag anser också att rättssäkerhetsintresset ändå kan bli tillräckligt beaktat. Jag återkommer till frågan i det följande.

De tvistefrågor som kan uppkomma vid den ekonomiska uppgörelsen mellan kommunen samt säljaren och köparen är av sådan beskaffenhet att möjlighet till domstolsmässig prövning svårligen kan undvaras. Någon tvekan råder därför inte om att prövningen av dessa frågor, såsom kommittén föreslagit, bör ske vid allmän domstol.

Bland övriga frågor som kan uppkomma i förköpsärenden har de som anknyter till de rättsliga förutsättningarna för utövande av förköpsrätt största betydelsen. Det är framför allt regeln om att förköpsrätt föreligger vid försäljning av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar som kan ge anledning till tvister. Denna regel förutsätter lämplighetsavgöranden där samhällsintresset står i förgrunden. Den rättstillämpning som vanligtvis ankommer på de allmänna domstolarna är av helt annan beskaffenhet. Enligt min mening skulle en prövning vid domstol därför inte vara lämplig i detta fall. Jag vill med anledning av den tanke som framförts av reservanterna erinra om att expropriationsdomstolen i regel inte har som uppgift att pröva huruvida förutsättningar för expropriation föreligger. Tillstånd till expropriation beviljas av Kungl. Maj:t, varefter expropriationsdomstolen har att pröva uppkommande ersättningsfrågor. Jag anser mot bakgrunden av det anförda att det är uteslutet att som reservanterna närmast tänkt sig förlägga den nu aktuella prövningen till domstolarna. Prövningen bör i stället ske inom förvaltningens ram.

När det gäller frågan hur en förvaltningsmässig prövning av de allmänna förutsättningarna för utövande av förköpsrätten skall ordnas vill jag fästa uppmärksamheten på två enligt min mening väsentliga synpunkter. Den ena är att kommunens behov av att genom förköp förvärva viss fast egendom måste kunna bedömas allsidigt av prövningsmyndigheten. Ändamålsenligheten av det kommunala förköpsbeslutet måste sålunda kunna sättas i fråga utan varje begränsning av prövningens räckvidd. I annat fall får inte bestämmelsen om den allmänna begränsningen av förköpsrättens tillämpningsområde den innebörd som är åsyftad. Prövningsförfarandet bör vidare utformas under hänsynstagande till att vid prövningen av förköpsfrågor samhällsintresset träder i förgrunden. Förköpsrätten är avsedd att bli ett viktigt medel i den kommunala markpolitiken. Kommunernas möjligheter att förverkliga sina markpolitiska strävanden kommer därför att påverkas av hur förköpsfrågorna bedöms. Den slutliga förvaltningsmässiga prövningen av frågor av denna beskaffenhet brukar vara förbehållen Kungl. Maj:t.

Båda de nu anförda synpunkterna talar starkt emot att den ifrågavarande prövningen inordnas i kommunalbesvärsinstitutet. Kommunalbesvär avgörs

ju i sista instans av regeringsrätten och prövningen har i huvudsak karaktären av en laglighetsprövning. Ändamålsenligheten i ett kommunalt beslut prövas i princip inte efter kommunalbesvär.

Mot bakgrunden av vad som nu anförts kunde det synas ändamålsenligt att tillåta en överprövning av det kommunala beslutet genom vanliga förvaltningsbesvär, således besvär som inte följer kommunallagarnas bestämmelser. En sådan ordning skulle emellertid ge förköpsbesluten en särställning i jämförelse med andra kommunala beslut om fastighetsförvärv. Detta är olämpligt och anordningen skulle även vara svår att förena med den kommunala organisationen. Över huvud taget är det mindre lämpligt att utforma prövningsförfarandet som en överprövning av det kommunala beslutet, eftersom man vid en sådan bedömning i princip inte kan beakta andra omständigheter än sådana som kommunen tagit eller i varje fall bort ta hänsyn till. Som av det följande skall framgå talar emellertid starka skäl för att i den förvaltningsmässiga prövningen inrymma även sådana moment som kommunen inte har anledning eller ens möjlighet att uppmärksamma.

Mot bakgrunden av det anförda förordar jag att den rättsliga prövningen av frågan huruvida förköpsrätten får utövas med hänsyn till den allmänna begränsningen av förköpsrättens tillämpningsområde anordnas som en från det kommunalrättsliga besvärsförfarandet helt fristående tillståndsprövning och att denna förläggs till Kungl. Maj:t i statsrådet. Förfarandet blir härigenom i huvudsak detsamma som för ärenden om tillstånd till expropriation enligt expropriationslagen. Härigenom erhålls en allsidig prövning av förköpsfrågan samtidigt som kommunernas och de enskildas anspråk på snabbhet vid avgörandet kan tillgodoses. Också rättssäkerhetens krav tillgodoses. Rättsskyddet blir ju detsamma i förköpsärenden som i expropriationsärenden.

Enligt expropriationslagen är expropriationstillstånd praktiskt taget alltid erforderligt. När det gäller kommunal förköpsrätt torde det i åtskilliga fall inträffa att kommunens behov av marken för tätbebyggelse inte ifrågasätts av köparen eller säljaren. En obligatorisk tillståndsprövning skulle i sådana fall innebära en onödig påbyggnad av förköpsinstitutet och motverka kommunernas och de enskildas intresse av ett snabbt avgörande av förköpsfrågan. Jag föreslår därför att tillståndsprövningen sätts in bara om säljare eller köpare sätter sig emot att förköp kommer till stånd.

Enligt vad jag tidigare har föreslagit skall kommun kunna utöva förköpsrätt även i fråga om fast egendom utanför det egna området. Detta förutsätter dock att marken är belägen i kommun inom samma kommunblock och markkommunen samtycker till förköpet. De speciella förutsättningar som således gäller vid förköp utom kommunens eget område bör på yrkande av markkommunen kunna underkastas prövning. Det är mest ändamålsenligt att också denna prövning äger rum hos Kungl. Maj:t. Jag föreslår därför en bestämmelse att frågan om tillstånd till förköp i sådana fall

skall tas upp till prövning efter ansökan av markkommunen. Om det därvid visar sig att markkommunen ej samtyckt till förköpet, får tillstånd till detta inte ges av Kungl. Maj:t.

När det gäller prövningen av frågan om det med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid köpet framstår som obilligt att förköpsrätt utövas — således tillämpning av obillighetsregeln — innebär kommittémajoritetens förslag att kommunen själv i första hand skall ta ställning till dessa frågor med rätt för den enskilde köparen eller säljaren att anföra kommunalbesvär. Förslaget har under remissbehandlingen utsatts för stark kritik. Åtskilliga remissinstanser har förordat att prövningen i stället förläggs till domstol. Med den av mig föreslagna ordningen med prövning hos Kungl. Maj:t av frågan om tillstånd till förköp bör emellertid övervägas om inte också obillighetsfrågorna kan inordnas i tillståndsprövningen.

Den prövning angående tillstånd till expropriation som enligt expropriationslagen skall äga rum hos Kungl. Maj:t innefattar bl. a. att expropriationsrätt inte skall meddelas beträffande område, vars avstående medför större olägenhet än som är nödvändigt. I övrigt skall tillses att ändamålet utan oskälig kostnad för den exproprierande kan vinnas med minsta olägenhet för annan. En avvägning mellan det allmännas behov och olägenheterna för enskilda skall således äga rum vid prövning av fråga om tillstånd till expropriation. Tillämpningen av obillighetsregeln är av principiellt samma natur som den bedömning som sålunda sker hos Kungl. Maj:t i expropriationsärendena.

Vidare är att märka att om prövningen av obillighetsfrågan förläggs till domstol skulle följden bli att det allmännas behov av mark prövas för sig hos Kungl. Maj:t medan enskildas häremot stridande intressen prövas av domstol. Det torde knappast vara möjligt att göra en tillfredsställande avvägning mellan dessa intressen med en sådan uppdelning.

På grund av vad sålunda anförts förordar jag att också prövningen av obillighetsfrågan inordnas i tillståndsprövningen hos Kungl. Maj:t. Härigenom vinnas också den mycket väsentliga fördelen att frågan om kommunens rätt att utöva förköpsrätt blir slutligt avgjord i ett sammanhang. Den enda fråga som återstår, nämligen hembudsfrågan, dvs. frågan om ett köp skett på oförmånligare villkor än som gällt för ett tidigare av kommunen avvisat hembud, synes nämligen även den kunna utan olägenhet prövas av Kungl. Maj:t.

Om den rättsliga prövningen ordnas på detta sätt innebär det att det kommunala beslutet att utöva förköpsrätt blir beroende av om köparen eller säljaren inom viss tid bestrider att förköpsrätt föreligger. Bestrider ingen av dem förköpsrätten är frågan om kommunens rätt att utöva förköp slutligt avgjord. Så snart ett bestridande sker får det ankomma på kommunen att söka tillstånd till förköpet hos Kungl. Maj:t. Ansökan bör ske inom viss

frist och underlåtenhet att i tid söka tillstånd bör leda till att frågan om förköpsrätt förfaller. Om kommunen däremot ansöker om tillstånd, blir kommunens beslut gällande om tillstånd till förköp lämnas av Kungl. Maj:t.

Beträffande förfarandet i övrigt bör i stort sett gälla motsvarande regler som i fråga om expropriation. Det bör ankomma på kommunen att förebringa den utredning som fordras, och den som bestritt att förköpsrätten utövas bör få tillfälle att yttra sig.

Vad därefter gäller de frågor som skall prövas av domstol så kan prövningen göras antingen obligatorisk eller beroende på parts yrkande. Lagarna om arrendators förköpsrätt och om kronans förköpsrätt bygger — liksom lagberedningens förslag till avtalad förköpsrätt — på ett obligatoriskt domstolsförfarande. Även kommitténs förslag innebär att kommun sedan beslut att utöva förköpsrätt fattats alltid måste väcka talan vid domstol. Annars går förköpsrätten förlorad. I flertalet fall torde emellertid situationen vara den att kommunen kan träffa uppgörelse med säljaren och köparen utom rätta. Detta gäller både köpevillkoren och ersättning i anledning av kommunens inträde. Att kommunen i ett sådant läge inte skulle kunna utöva förköpsrätten utan att väcka talan är otillfredsställande. Med den ståndpunkt jag tagit beträffande själva utformningen av förköpsrätten är f. ö. en obligatorisk domstolsprövning mindre angelägen eftersom förköpsrätten innebär en rätt till inträde på köparsidan i fastighetsförsäljningen. Villkoren för förköpet blir därmed i princip desamma som för försäljningen. Endast vid oenighet mellan parterna behöver villkoren för förköpet fastställas i särskild ordning. Även sättet för tillståndsprövningen hos Kungl. Maj:t medför att en obligatorisk domstolsprövning kan undvaras. Som förut nämnts blir nämligen frågan huruvida förköp får ske slutligt avgjord senast i och med att Kungl. Maj:t ger tillstånd till förköpet.

Enligt expropriationslagen är domstolsförfarande obligatoriskt. Det är emellertid att märka att en expropriation kan inverka på tredje mans rättsställning på ett sätt som saknar varje motsvarighet i förköpsinstitutet. I princip har förköpet inte andra sakrättsliga verkningar än ett vanligt fastighetsköp. Dessa frågor belyses ytterligare i specialmotiveringen. Med hänsyn till det nu anförda förordar jag att domstolsprövning av frågor angående den ekonomiska uppgörelsen mellan kommunen å ena samt säljare och köpare å andra sidan skall komma till stånd endast i sådana fall där tvist uppstår mellan parterna.

Kommittéförslaget innebär att förköpsrätten utövas genom att kommunen inom viss tidsfrist fattar beslut om att utöva förköpsrätten, under rättar säljare och köpare samt väcker talan om förköp. Förköpet är enligt förslaget fullbordat när domen vunnit laga kraft och kommunen fullgjort sin betalningsskyldighet. En sådan reglering är självfallet inte tänkbar om domstolsprövningen inte är obligatorisk. Jag föreslår i stället ett förfarande med i huvudsak följande utformning.

Kommunens förköp bör anses fullbordat redan när förköpsbeslutet vunnit laga kraft och tidsfristen för säljaren och köparen att bestrida förköpsrätten löpt ut. Om förköpsrätten bestrids bör förköpet anses fullbordat när Kungl. Maj:t gett tillstånd till förköp. I och med att förköpet fullbordats bör kommunen anses ha inträtt i köpeavtalet i köparens ställe. Kommunen har därefter att i princip fullgöra köparens skyldigheter. Därvid bör dock gälla att prestationsskyldighet inte föreligger för kommunen beträffande sådant villkor som sedermera undergår jämkning. Talan om jämkning av köpevillkor bör emellertid inte kunna hållas svävande under någon längre tid. En tidsfrist bör därför uppställas för kommunen att väcka talan om jämkning av köpevillkor. Dessa och andra frågor som hänger samman med uppgörelsen mellan kommunen samt säljare och köpare behandlas närmare i specialmotiveringen.

Den rättsliga prövning som nu diskuteras avser dels frågan huruvida förköpsrätt får utövas med hänsyn till den allmänna begränsningen i förköpsrätten samt obillighets- och hembudsreglerna, dels frågor om jämkning i köpevillkor och ersättning till köpare eller säljare. Det återstår slutligen att behandla den rättsliga prövningen av om förköp får ske med hänsyn till de skilda absoluta hinder mot förköpsrätt som jag har föreslagit. Det gäller här tillämpningen av bl. a. arealregeln och bestämmelsen om slätköp. Prövningen av dessa frågor kommer i praktiken att handhas av inskrivningsdomaren. I undantagsfall kan emellertid en domstolsmässig prövning behövas. Den mest naturliga lösningen synes vara att förköpet automatiskt blir utan verkan, om ett absolut hinder föreligger mot utövande av förköpsrätt. I ett sådant fall behåller avtalet mellan säljare och köpare sin giltighet trots förköpet. En tvist mellan köparen och kommunen huruvida ett förköp skett i strid mot något absolut hinder mot utövande av förköpsrätt blir därmed att behandla som en vanlig tvist om äganderätten till fast egendom.

Särskilda frågor

Departementschefen

Vad som hittills har anförts angående utformningen i skilda hänseenden av förköpsinstitutet har tagit sikte på det fallet att överlåtelsen innefattar en enda fastighet. Om köpet gäller ytterligare fast egendom eller fast egendom och lös egendom inställer sig vissa särskilda frågor som nu skall behandlas.

Den lösning som valdes i lagen om kronans förköpsrätt och i jordabalksförslaget bygger på att förköpsrätt föreligger beträffande något av de objekt som ingår i ett köp. Med rätten att lösa detta objekt förenas sedan en skyldighet att under vissa förutsättningar lösa också annan egendom som ingår i köpet. Om inte all egendom skall lösas, fördelas köpeskillingen mellan köparen och den lösningsberättigade enligt särskilda bestämmelser.

Med den utformning av förköpsrätten som jag föreslagit kommer den nu diskuterade frågan i ett annat läge. Förslaget bygger som redan framhållits på principen att kommunen vid utövande av förköpsrätten övertar köpet och att köparen därmed utträder ur sitt rättsförhållande till säljaren. Ett konsekvent genomförande av denna grundtanke i sådana fall när överlåtelsen avser flera fastigheter eller fastighet jämte lös egendom skulle leda till att kommunen inträder i fråga om all egendom som ingått i köpet, förutsatt att detta omfattade någon fastighet som föll inom tillämpningsområdet för förköpsrätten. I det följande skall belysas, hur långt det är möjligt och lämpligt att låta denna princip gälla.

När en köpare förvärvar flera fastigheter från samme säljare eller ett fastighetsköp omfattar både fast och lös egendom, är det självfallet i allmänhet inte en tillfällighet att samtliga objekt tas upp i ett och samma köp. De skilda objekten har vanligen sådant inbördes samband för köparen eller säljaren eller för båda att en gemensam försäljning är mest ändamålsenlig. Om man i ett sådant fall ändrar köpet så att något objekt får utgå, kommer man ofta i konflikt med de förutsättningar som parterna utgått från vid köpslutet. Vid köp av detta slag torde det alltså generellt kunna sägas vara från köparens och säljarens synpunkt lämpligare att kommunen inträder beträffande samtliga objekt än att en fördelning sker mellan kommunen och köparen. Från kommunens synpunkt kan däremot läget ofta vara ett annat. Endast viss eller vissa fastigheter eller kanske bara en del av en fastighet är till äventyrs av intresse för kommunen. I ett sådant fall kunde det vara lämpligast för kommunen att få välja ut de objekt som tillgodoser detta intresse.

Ytterligare en synpunkt måste emellertid beaktas i sammanhanget. Om förköpet skall begränsas till endast en del av de objekt som ingår i en fastighetsförsäljning, måste köpeskillingen naturligtvis jämkas i motsvarande mån. Risk föreligger också för att inte heller köpevillkoren i övrigt utan vidare kan ligga till grund för förköpet. Uppgårelsen mellan de inblandade parterna försvåras alltså om förköpet får en mera begränsad omfattning än köpet. Detta är en olägenhet även för kommunen. Det kan vidare vara svårare för kommunen att bedöma konsekvenserna av ett förköpsbeslut, om kommunen måste räkna med att ett eller flera objekt kanske inte skall omfattas av förköpet. Priset på den genom förköpet förvärvade fastigheten blir ju beroende på hur de olika objekten värderas, och resultatet av en sådan värdering torde vara svår att överblicka i förväg. Det kan sålunda åtminstone i vissa fall vara ett intresse också för kommunen att förköpet får gälla all egendom som säljs.

Dessa överväganden leder enligt min mening till att förköp vid försäljning av flera fastigheter eller av fastighet och lös egendom åtminstone primärt bör omfatta all egendom som säljs. Om en begränsning av förköpet till en del av den sålda egendomen är nödvändig i det enskilda fallet, bör den

få komma till stånd först om någon av parterna tar initiativ därtill sedan förköpsbeslutet fattats. Frågan i vad mån sådan initiativrätt bör föreligga ställer sig olika för fast egendom och för lös egendom.

Vad som nyss anfördes om sambandet mellan skilda objekt som ingår i samma köp torde i särskild grad gälla när köpet avser flera fastigheter. Om man först ser saken från kommunens synpunkt kan visserligen en regel, att förköpet obligatoriskt skall omfatta all den sålda fasta egendomen och således inte enbart den eller de fastigheter som i första hand är av intresse för kommunen, medföra att kommunen får dra på sig ett onödigt stort kapitalutlägg. Å andra sidan bör det som regel inte vara några svårigheter för en kommun att finna köpare till sådan del av den fasta egendomen som kommunen inte önskar behålla. Det bör också anmärkas att ett tillgodoseende av kommunens intresse av att få begränsa sitt förvärv till enbart sådan mark som kommunen har behov av skulle leda till att man borde tillåta att förköpet fick avse bara en del av en försold fastighet. Uppenbarligen bör en sådan väg inte beträdas när det gäller förköpsrätten. Det anförda talar för att kommunen inte bör tillåtas att begränsa förköpet till någon eller några fastigheter när försäljningen omfattar flera fastigheter.

Från köparens synpunkt är situationen i viss mån en annan. Som regel torde köparen sakna intresse av att behålla sådan fast egendom som återstår sedan kommunen utövat förköpsrätt i fråga om den mark som kan komma i fråga för tätbebyggelse. Så är dock inte alltid fallet. En villatomt och ett exploateringsområde kan exempelvis ha sålts i ett sammanhang och köparen kan ha ett i och för sig berättigat intresse att få behålla tomten även om kommunen utövar förköpsrätt beträffande exploateringsområdet. För sådant fall skulle det i och för sig vara tilltalande att kunna ta undan viss fastighet från förköpet. Fall av detta slag karakteriseras tydligen av att köparen har intresse av att förvärva fastigheterna var för sig. Under sådana förhållanden bör det ligga nära till hands för parterna att träffa separata köpeavtal för varje fastighet. I det anförda exemplet kan villatomten genom en sådan åtgärd normalt sett föras utanför förköpsrättens tillämpningsområde med stöd av arealregeln. Som kommer att framgå av det följande finns dessutom viss möjlighet att vid tillämpningen av obillighetsregeln ta hänsyn till köparens intresse i förevarande fall.

Det finns ett avgörande skäl mot att tillåta att förköpet får begränsas till någon eller några fastigheter, när försäljningen omfattar flera fastigheter. En sådan rätt skulle nämligen dels komplicera prövningsförfarandet hos Kungl. Maj:t i hög grad, dels försvåra uppgörelsen mellan parterna sedan tillståndsfrågan prövats. Frågan om förköpsrättens omfattning skulle få hållas svävande under lång tid och ett särskilt förfarande måste anordnas för fördelning av köpeskillingen. Ett sådant förfarande skulle svårligen kunna inpassas i den föreslagna anordningen med domstolsprövning bara i de fall då överenskommelse inte kan träffas mellan parterna.

Med hänsyn till det anförda föreslår jag den lösningen att ett förköp alltid skall omfatta all den fasta egendom som ingår i den försäljning vid vilken förköpsrätten utövas. Vid tillståndsprövningen hos Kungl. Maj:t skall i enlighet härmed den sålda fasta egendomen betraktas som en enhet och prövningen således gå ut på att ge tillstånd beträffande allt eller att inte alls ge tillstånd.

Om köparen i något speciellt fall skulle ha ett starkt personligt eller ekonomiskt intresse av att köpet genomförs, kan detta — även om intresset är knutet endast till en av flera överlåtna fastigheter — innebära att det framstår som obilligt att förköp sker. Är så fallet skall tillstånd vägras enligt obillighetsregeln. Kommunens förköpsrätt går då om intet beträffande samtliga fastigheter. För att gardera sig häremot kan kommunen ha anledning att innan Kungl. Maj:t prövat tillståndsfrågan erbjuda köparen att få förvärva den eller de fastigheter beträffande vilka han har ett befogat intresse att hindra att förköpsrätt utövas. Genom överenskommelse kan samma resultat uppnås som om köparen hade en laglig rätt att få ta undan viss fastighet från förköpet.

Jag övergår nu till att behandla frågan i vad mån lös egendom bör få tas undan från förköpet. En sådan rätt är lättare att infoga i förköpsförfarandet än när det gäller fast egendom. Detta beror framför allt på att frågan om den lösa egendomen över huvud taget inte berörs av tillståndsprövningen hos Kungl. Maj:t. Det finns också särskilda skäl som talar för att behandla den lösa egendomen på annat sätt än den fasta egendomen. Om kommunen skulle vara ovillkorligen skyldig att överta all lös egendom som ingår i en fastighetsförsäljning, kan det uppkomma en tendens att inrymma lös egendom i köpen i större utsträckning än som annars skulle ha varit fallet. Ett sådant förfarande skulle otvivelaktigt göra det svårare för kommunen att utöva sin förköpsrätt. Jag anser därför att det bör föreligga en rätt för kommunen att kunna fransäga sig lös egendom som ingår i köpet. Denna rätt bör dock inte avse sådan lös egendom som har ett nära samband med den fasta egendomen. En lämplig avgränsning synes vara att kommunen får rätt att fransäga sig sådan lös egendom som utan olägenhet kan skiljas från fastigheten. Å andra sidan bör köparen ha rätt att få behålla sådan lös egendom som han har intresse av att förvärva oberoende av om den fasta egendomen frångår honom genom förköp. Jag föreslår en lösning av detta spörsmål enligt de angivna riktlinjerna.

Förslaget innebär att man inte gör någon skillnad mellan lösören, rörelse och annan lös egendom. Inte heller dras någon gräns mellan egendom som har fysisk anknytning till fastigheten och annan egendom. Avgörande för kommunens skyldighet att överta lös egendom blir i stället om egendomen inte utan olägenhet kan skiljas från fastigheten. Så kan vara fallet därför att egendomen är speciellt avsedd för den fastighet som det är fråga om eller direkt bygger på fastigheten, exempelvis en grustäktrörelse, men

också i andra fall när egendomens värde är beroende av att den överläts tillsammans med fastigheten. Om t. ex. en fastighet ägs av en fysisk person och denne dessutom är ägare av aktierna i ett aktiebolag som driver en rörelse där fastigheten utnyttjats, torde således aktierna vid en försäljning tillsammans med fastigheterna ofta ej kunna utan olägenhet skiljas från fastigheten.

I specialmotiveringen kommer jag att närmare behandla den situation som uppstår när kommunen begär att lös egendom skall tas undan från förköpet. Även när det gäller förfarandet vid undantagande av lös egendom hänvisas till specialmotiveringen.

Motioner

I motionerna I: 839 och II: 1046 yrkas att Kungl. Maj:t vid tillämpningen av obillighetsregeln även bör beakta ett erbjudande från köparen till kommunen om uppdelning av egendomen. Utskottet hänvisar i denna del till specialmotiveringen nedan beträffande 9 §.

Ändring i tomträttslagstiftningen

Beträffande grunderna för tomträttsinstitutet, m. m., kommitténs ställningstaganden samt remissyttranden och departementschefens uttalanden hänvisar utskottet till propositionen s. 101—119.

Specialmotivering

Den följande framställningen avser endast de bestämmelser som med hänsyn till motionernas innehåll ansetts böra särskilt belysas. I övrigt hänvisas till propositionen s. 120—159.

Förslaget till förköpslag

3 §

Departementschefen

Första stycket 1 innehåller den i den allmänna motiveringen behandlade s. k. arealregeln. Om försäljningen avser bara en fastighet innebär regeln att förköpsrätt inte får utövas om fastigheten har mindre areal än 3 000 m² och lägre taxeringsvärde än 200 000 kr. Avser en försäljning flera fastigheter, får förköpsrätten utövas om någon av fastigheterna har en ägovidd som är minst 3 000 m² eller ett taxeringsvärde som är lägst 200 000 kr. Förköpet gäl-

ler då alla fastigheterna även om en eller flera av de övriga skulle ha varit förköpsfria, om de sålts för sig.

Det nu sagda syftar på det fall att försäljningen avser en eller flera för sig bestående fastigheter. Om i försäljningen ingår område av fastighet och området ej utbrutits till en särskild fastighet, blir situationen en annan. Gjordes arealregeln direkt tillämplig på området, skulle lagstiftningen alltför lätt kunna kringgås eftersom en försäljning av en större fastighet kunde uppdelas i särskilda försäljningar av så små områden att försäljningarna blev förköpsfria. Arealregeln bör därför utformas på sådant sätt att den blir tillämplig bara på för sig bestående fastigheter. Detta uppnås lämpligast på det sättet att arealregeln görs tillämplig på hela den fastighet varav området utgör del. Om således en försäljning av hela fastigheten skulle ha varit förköpsfri blir också försäljningen av området fri. Områdets egen areal eller dess eget värde saknar betydelse med en sådan utformning av arealregeln. Motsvarande regel bör gälla även när överlåtelsen avser andel av fastighet. I departementsförslaget kommer det anförda till uttryck på så sätt att i andra stycket anges att regeln i första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet men att vid denna tillämpning frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Med del av fastighet avses område av fastighet och fastighet med undantag av område samt andel av fastighet.

Med en fastighets ägovidd avses bara dess enskilda ägovidd. I ägovidden inräknas också vattenområde. Beträffande fastigheter som har en så begränsad ägovidd som 3 000 m² eller däromkring torde tvekan mera sällan behöva råda om den exakta ägovidden. Skulle ovisshet någon gång föreligga om huruvida en försäld fastighets areal understiger 3 000 m², får frågan lösas genom att utlåtande inhämtas från lantmätare. I sista hand får ett sådant utlåtande grundas på arealmätning av fastigheten.

Motioner

I motionerna I: 839 och II: 1046 framhålls att i fastighetsregistret anges vanligen endast landarealens omfattning. Inte heller anges vilka fastigheter som är standardtomter. Detta innebär att inskrivningsdomarna i framtiden vid praktiskt taget varje fastighetsförsäljning skulle behöva kontrollera fastighetens omfattning hos lantmäterimyndigheten. För många fastigheter råder också stor osäkerhet om omfattningen av det vattenområde som ingår i fastigheten. Därtill kommer att t. ex. fritidstomter ofta kan bestå av en mycket liten landareal och ett stort vattenområde.

Motionärerna framhåller vidare att, när en kommun önskar utnyttja förköpsmöjligheten för att kunna exploatera mark för tätbebyggelse, storleken

av eventuella vattenområden som hör till de aktuella fastigheterna knappast kan vara av intresse. För vissa egnahemsägare kan också den föreslagna utformningen av lagen innebära att förköpsrätten skulle kunna användas trots att själva tomtmarken har mycket liten omfattning.

Motionärerna föreslår, att begreppet ägovidd i paragrafen endast skall omfatta markarealen.

5 §.

Departementschefen

Utskottet hänvisar till allmänna motiveringen s. 18.

Motioner

I motionerna I: 842 och II: 1045 tas frågan upp om en prövning av skäligheten av det avtalade markpriset. Motionärerna anför följande.

§ 5 första stycket innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren *på de villkor* som avtalats mellan denne och köparen. Man kan inte komma ifrån att denna lagtext ger utrymme för s. k. skenköp. Under alla förhållanden ger styckets utformning möjligheter till en otillbörlig höjning av försäljningspriset, vilket senare kan komma att drabba kommunen när denna gör sin förköpsrätt gällande. Häremot bör enligt vår mening skapas möjligheter för ett tillvägagångssätt efter i princip samma linjer som anges i förslaget till instiftandet av hyresdomstolar vid fall då enighet mellan parterna ej kan träffas rörande hyresprisets storlek. I detta fall bör lämpligen en prövning av markprisets skälighet kunna ske genom en av länsstyrelsen tillsatt marknämnd. Vid sådan prövning bör utgångspunkten vara det pris säljaren erlagt samt kostnaderna för markinnehavet inklusive en genomsnittlig förräntning på det nedlagda kapitalet.

Motionärerna hemställer att 5 § första stycket får följande lydelse:

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren *på villkor* som för orten kan anses skäligt. Vid oenighet härom hänskjutes markprisets skälighet till prövning av länsstyrelsens marknämnd. Kommunens förvärv kallas förköp.

7 §.

Departementschefen

Enligt kommittéförslaget ålåg det kommun som beslutat att utöva förköpsrätt att väcka talan om förköpet vid domstol. Stämningsansökan skulle inges inom viss tidsfrist vid äventyr att förköpsrätten annars gick förlorad. Talans väckande var alltså det väsentliga momentet vid utövande av förköpsrätt. Eftersom något obligatoriskt domstolsförfarande inte skall förekomma enligt departementsförslaget, blir förfarandet ett annat än vad kommittéförslaget innebär. Med departementsförslagets utformning av förköpsrätten knyts de avgörande rättsverkningarna i stället till kommunens

beslut att utöva förköpsrätt. Beslutet kommer att inverka på rättsläget inte bara för säljare och köpare utan även för tredje man. Med hänsyn härtill är det ändamålsenligt att beslutet ges publicitet i den form som normalt utnyttjas beträffande förfoganden över fast egendom, nämligen genom en anteckning i fastighetsboken. Det bör därför åligga kommunen att anmäla förköpsbeslutet till vederbörande inskrivningsdomare för anteckning i fastighetsboken. Anteckning bör göras för varje fastighet som ingår i försäljningen. Om försäljningen avser fastigheter inom skilda inskrivningsavdelningars områden, bör varje berörd inskrivningsdomare underrättas.

Kommun som beslutat att utöva förköpsrätt bör också vara skyldig att ofördröjligen underrätta säljaren och köparen om beslutet. Om sättet för underrättelsen stadgas i 15 §. Om förköpsbeslutet avser fastighet inom annan kommuns område, bör även den andra kommunen underrättas på samma sätt.

Jag föreslår att anmälan till inskrivningsdomaren och de nu nämnda underrättelserna görs till ett led i själva utövandet av förköpsrätten och att kommunen åläggs att för inskrivningsdomaren förete bevis om underrättelserna i samband med att förköpsbeslutet anmäls för anteckning i fastighetsboken. Härigenom blir det möjligt att låta tidsfristen för påkallande av prövning av förköpsfrågan hos Kungl. Maj:t börja löpa från den dag då anteckning om kommunens förköpsbeslut görs i fastighetsboken. Jag återkommer till denna fråga i anslutning till 9 §.

Motioner

Beträffande motionerna I: 839 och II: 1046 hänvisas till redogörelsen under 9 §.

9 §.

Departementschefen

Det förtjänar att understrykas att förköpstillståndet inte kan begränsas till viss del av såld fastighet eller till viss eller vissa fastigheter vid en försäljning av flera fastigheter. Tillstånd måste gälla allt eller intet. Detta hindrar emellertid inte att en uppdelning av den försålda egendomen mellan kommunen och köparen ändå kan åstadkommas. Vid tillämpningen av obilighetsregeln kan — som redan utvecklats i den allmänna motiveringen — Kungl. Maj:t beakta en överenskommelse mellan kommunen och köparen om fördelning av egendomen mellan dem. En sådan överenskommelse innebär att kommunen genom förköpet förvärvar all den försålda egendomen och att köparen från kommunen förvärvar den del som enligt överenskom-

melsen skall tillfalla honom. Överenskommelsen blir juridiskt bindande mot kommunen bara om den uppfyller formreglerna för överlåtelse av fast egendom.

— — —

När det gäller förfarandet i samband med tillståndsprövningen vill jag först erinra om att förköpsrätten enligt 7 § utövas genom att kommunen och antecknas i fastighetsboken måste den vara åtföljd av bevis om att ren och köparen om förköpsbeslutet. För att anmälan skall kunna tas upp beslutar om förköp samt anmäler beslutet till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken. Dessförinnan skall kommunen underrätta sälja-underrättelseskyldigheten fullgjorts. Den tidsfrist som skall gälla för säljare och köpare att anmäla bestridande av förköpsrätten kan med denna anordning räknas från det förköpsrätten utövades, dvs. den inskrivningsdag då kommunens anmälan om förköpet togs upp och antecknades i fastighetsboken.

Förfarandet med anmälan till inskrivningsdomaren och anteckning i fastighetsboken vid förköpsrättens utövande underlättar för inskrivningsdomaren att i lagfartsärenden få upplysning huruvida förköpsrätt föreligger i anledning av viss försäljning. För att ytterligare tillvarata de fördelar som det innebär om fastighetsboken innehåller uppgift i dessa avseenden, föreskrivs i andra stycket att också anmälan om bestridande skall inges till inskrivningsdomaren och antecknas i fastighetsboken. Med ett sådant förfarande kan tidsfristen för kommun att söka tillstånd till förköp räknas från det bestridande anmäldes, dvs. den inskrivningsdag då anmälan togs upp och antecknades i fastighetsboken.

Längden av den tidsfrist som skall gälla för säljare eller köpare att komma med anmälan om bestridande måste självfallet bestämmas så att säljaren och köparen får viss betänketid. Det är å andra sidan av vikt både för kommunen och de enskilda att förköpsfrågan avgörs så snabbt som möjligt. Med hänsyn härtill och till att anmälan kan utformas ytterst kortfattat och inte behöver innehålla någon närmare redogörelse för grunderna för bestridandet, anser jag fristen kunna sättas till en månad. Eftersom bestridandet skall antecknas i fastighetsboken bör fristen emellertid utgå på den inskrivningsdag som infaller näst efter en månad från det förköpsrätten utövades.

Som jag tidigare anfört skall kommunens frist att söka tillstånd till förköp räknas från det bestridandet antecknades i fastighetsboken. Också denna tidsfrist anser jag kunna bestämmas till en månad. Om kommunen inte söker tillstånd inom fristen är förköpet utan verkan.

— — —

Motioner

I motionerna I: 839 och II: 1046 behandlas först propositionsförslaget om kommuns skyldighet att söka tillstånd till förköpet om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten inom en månad. Den lösning som föreslås synes enligt motionärerna väl tillgodose rättssäkerhetskravet. En förutsättning är dock att köparen och säljaren blir tillfredsställande informerade om sin bestridanderätt. Därför bör i 7 § en formulering införas av innebörd att säljaren och köparen i samband med underrättelsen om kommunens beslut att utöva förköpsrätt erinras om innehållet i 9 §. Det erinras om att markvärde-kommittén hade infört en sådan bestämmelse i sitt lagförslag.

Motionärerna berör vidare förslaget om att förköpstillståndet inte kan begränsas till viss del av såld fastighet eller till viss eller vissa fastigheter vid en försäljning av flera fastigheter. Det erinras om att en uppdelning av den försålda egendomen mellan kommunen och köparen ändå skall kunna ske. Vid tillämpningen av obillighetsregeln skall nämligen Kungl. Maj:t kunna beakta en överenskommelse om fördelning av egendomen mellan dessa. En sådan överenskommelse innebär att kommunen genom förköpet förvärvar all den försålda egendomen och att köparen från kommunen förvärvar den del som enligt överenskommelsen skall tillfalla honom.

I samband med förköpsrätts utövande torde enligt motionärerna fall uppkomma då endast en mindre del av den försålda marken kommer att användas för tätbebyggelsens utveckling. För att reducera förköpsrättens användning på områden som den ej är avsedd för anser motionärerna att Kungl. Maj:t vid tillämpningen av obillighetsregeln även bör beakta ett erbjudande från köparen till kommunen om uppdelning av egendomen. Motionärerna föreslår att en formulering härom införes i specialmotiveringen.

13 §.

Departementschefen

När det gäller kommunens ersättningskyldighet mot köparen på grund av förköpet bör köparen för det första erhålla gottgörelse för vad han enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före förköpets fullbordande. Detta motiveras redan därav att kommunen enligt 11 § andra stycket får tillgodoräkna sig fullgörelsen gentemot säljaren. Vidare bör gottgörelse utgå för de nödvändiga utlägg som köparen haft i samband med köpeavtalets slutande, t. ex. för egna resor och för anlitanande av juridisk och teknisk expertis. Hit hör också vad köparen kan ha betalat i stämpelskatt vid sökande av lagfart på förvärvet, i den mån kommunen får avräkna beloppet när kommunen söker lagfart på sitt förvärv. I denna fråga hänvisas till motiven till ändringen i stämpelskatteförordningen. Kommunen bör vidare vara skyldig att betala ränta på belopp som kommunen utger till köparen. Bestäm-

melser i de nu nämnda hänseendena tas upp i första stycket första och andra punkterna.

— — —

Motioner

I motionerna I: 839 och II: 1046 kritiserar innehållet i paragrafen därför att man inte angivit från vilken tidpunkt ränta skall räknas på de belopp med vilka kommunen skall ersätta köparen för hans kostnader i samband med köpet. Enligt motionärernas mening bör det vara naturligt att räntan räknas från den dag kostnaden uppstått. Motionärerna föreslår att detta uttryckligen anges i lagen.

15 §.

Departementschefen

Om egendom hembjudits kommunen enligt 4 § första stycket måste kommunen inom viss tid meddela att hembudet antas. Om så inte sker, får förköp ske i anledning av försäljning av egendomen endast under särskilda förutsättningar.

Enligt 7 § utövas förköpsrätten genom att kommunen beslutar om förköp, underrättar säljare, köpare och i förekommande fall markkommunen om beslutet samt anmäler detta till inskrivningsdomaren med företeende av bevis om underrättelserna. Utövas inte förköpsrätten inom tid som anges i 7 § är förköpsrätten förlorad.

Som framgår av det anförda är viktiga rättsverkningar för kommunen anknutna till dessa underrättelser. Det kan därför ifrågasättas, om inte underrättelserna borde delges mottagaren. Det är emellertid av betydelse för kommunen att dess underrättelseskyldighet kan fullgöras snabbt och enkelt och i övrigt på sådant sätt att tvister om underrättelseskyldigheten kan undvikas. Krav på delgivning skulle avsevärt komplicera och fördröja förfarandet och skulle lätt kunna medföra att förköpsrätten går förlorad. Delgivning synes inte heller nödvändig från rättssäkerhetssynpunkt, eftersom säljare och köpare i de här avsedda situationerna är inställda på att en underrättelse från kommunen kan komma att tillställas dem inom viss tidsfrist. Kommunen bör därför anses ha fullgjort vad som ankommer på kommunen om underrättelse blivit avlämnad på postanstalt i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. En bestämmelse härom tas upp i förevarande paragraf.

Motioner

Motionärerna i motionerna I: 839 och II: 1046 vänder sig mot förslaget att kommun skall anses ha fullgjort vad som ankommer på kommunen, om de i paragrafen nämnda underrättelserna avlämnats i rekommenderat

brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress. Denna regel innebär enligt motionärerna betydande risker för rättsförluster för säljare och köpare. Dels kan det vara högst osäkert vad som skall anses vara en persons »vanliga adress», dels kan adressaten vara bortrest.

Motionärerna framhåller att det från rättssäkerhetssynpunkt är väsentligt att delgivningsskyldigheten lägges på inskrivningsdomaren. Tidsfristerna bör räknas från den dag då adressaten fått del av kommuns beslut. Bestämmelserna för bestridande m. m. bör anges i delgivningen. För att undvika rättsförluster för kommunen föreslås delgivningsförfarandet i detta fall kompletteras med regler om kungörelse av delgivningen för den händelse adressaten skulle hålla sig oanträffbar för att undgå delgivningen.

Förslaget till ändring i jordförvärvslagen

Departementschefen

Som redan har berörts i den allmänna motiveringen innebär departementsförslaget att kommunens prövning av förköpsfrågan samordnas med tillståndsprövningen enligt jordförvärvslagen. Beträffande de närmare detaljerna i det tänkta förfarandet får jag anföra följande.

Om man bortser från att kommunen på förhand kan ha tagit ställning i förköpsfrågan genom att förkasta hembud eller lämna hembud obesvarat eller avstå från att utöva förköpsrätt beträffande en tillämnad försäljning eller inte utnyttja förköpsrätten efter frivillig anmälan av försäljning förutsätts att prövningen normalt inleds med att förvärvaren söker förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen hos lantbruksnämnden. Som framgår av 7 § andra stycket i förslaget till förköpslag räknas den tid inom vilken kommunen har att utöva förköpsrätt i allmänhet från det ansökan om förvärvstillstånd inges. För att kommunen skall sättas i stånd att överväga förköpsfrågan bör lantbruksnämnden åläggas att ofördröjligen underrätta kommunen om tillståndsansökan och översända avskrift av fångeshandlingen. Nämnden har därefter att avvakta kommunens ställningstagande. Avstår kommunen uttryckligen från att utöva förköpsrätten eller går tiden för kommunen ut utan att förköpsrätten utövas, har lantbruksnämnden att fortsätta handläggningen av tillståndsärendet. Om däremot kommunen fattar beslut om förköp, måste lantbruksnämnden avvakta det slutliga avgörandet av förköpsfrågan. Blir förköpet fullbordat enligt bestämmelserna i 10 § i förslaget till förköpslag, kan ansökan om förvärvstillstånd avskrivas från vidare handläggning, eftersom det med ansökan åsyftade förvärvet är undanröjt genom förköpet och kommunens förvärv inte är underkastat tillståndsplikt enligt jordförvärvslagen. Det kan emellertid också inträffa att kommunens beslut om förköp inte leder till något förvärv. Beslutet kan så-

lunda bli undanröjt genom kommunala besvär. Det kan också hända att kommunen avstår från att söka tillstånd till förköpet när bestridande skett. Slutligen kan Kungl. Maj:t avslå en sådan ansökan. I dessa fall har lantbruksnämnden att fortsätta handläggningen av ärendet om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen.

Den föreslagna samordningen bygger som synes på att kommunens prövning av förköpsfrågan äger rum innan prövningen enligt jordförvärvslagen sätter in. Jag föreslår därför att en regel införs i jordförvärvslagen av innebörd att ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte inte får tas upp till prövning innan det blivit slutligt avgjort huruvida kommunalt förköp äger rum. Regeln synes lämpligen kunna införas som ett andra stycke i 2 §.

Som redan antytts i den allmänna motiveringen är det inte nödvändigt eller ens önskvärt att lantbruksnämnden underrättar vederbörande kommun om samtliga ansökningar om förvärvstillstånd. Det kan nämligen ofta vara uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas beträffande det ifrågavarande förvärvet. Den nyss behandlade regeln bör därför kompletteras med en bestämmelse som innebär att prövningen av tillståndsärendet inte skall uppskjutas om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen kan ett informellt samarbete mellan kommunerna och lantbruksnämnderna ge utrymme åt en vidsträckt tillämpning av denna tilläggsregel. I sammanhanget bör erinras om att förslaget till förköpslag i 12 § andra stycket innehåller en bestämmelse av innebörd att förköpsrätt inte får utövas sedan förvärvstillstånd meddelats. I och med att tillståndet lämnats är alltså även förköpsfrågan slutligt avgjord.

Den inledningsvis lämnade redogörelsen för det föreslagna samordnade prövningsförfarandet bygger på att fångeshandling inges till lantbruksnämnden samtidigt som förvärvstillstånd söks. Detta är emellertid inte alltid fallet. Ansökan om förvärvstillstånd kan sålunda avse framtida fång (s. k. förhandstillstånd). Sådant tillstånd kan sökas av den som avser att förvärva fastighet som är underkastad tillståndsplikt. Fastighetsägaren måste dock samtycka till ansökningen. Inte heller förhandstillstånd bör meddelas utan att förköpsfrågan avgjorts. Saken kompliceras emellertid av att kommunen i ett fall av denna art inte kan utöva förköpsrätt, eftersom förköp förutsätter att en försäljning ägt rum. Jag föreslår därför den ordningen att lantbruksnämnd remitterar ansökan om förhandstillstånd till kommunen för yttrande. I ett sådant fall börjar naturligtvis inte någon frist att löpa för kommunen. Om kommunen har intresse av att utöva förköpsrätt vid den framtida försäljningen och alltså i sitt yttrande till lantbruksnämnden motsätter sig att förhandstillstånd meddelas, får ansökan därom inte bifallas. Detta följer av den föreslagna regeln i 2 § andra stycket jordförvärvslagen. Självfallet kan förhandstillstånd ges utan att kommunen bereds tillfälle att

yttra sig, om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas om den ifrågavarande fastigheten säljs.

En likartad situation uppstår om en förvärvare av fastighet söker förvärvstillstånd utan att förete fångeshandlingen. Sedan lantbruksnämnden infordrat fångeshandlingen bör det ankomma på nämnden att tillställa kommunen avskrift av handlingen. Av bestämmelsen i 7 § andra stycket sista punkten i förslaget till förköpslag följer att i det nu behandlade fallet den frist inom vilken kommunen har att utöva förköpsrätt börjar att löpa först från det kommunen mottog handlingen.

Lantbruksnämndens underrättelse till kommunen om ansökan om förvärvstillstånd bör innehålla uppgift om den dag då ansökningen inkom till nämnden samt huruvida köpehandling var bifogad ansökningen. Dessa uppgifter fordras för att kommunen skall kunna bedöma vilken tid som står till förfogande för utövande av förköpsrätten.

Om prövningen av ett tillståndsärende på grund av förordnande enligt 16 § jordförvärvslagen (jfr 7—9 §§ jordförvärvskungörelsen den 14 maj 1965, nr 292) ankommer på lantbruksstyrelsen eller Kungl. Maj:t, bör det likväl åligga nämnden att innan den vidarebefordrar ärendet företa den förberedande handläggning som behövs för att ett avgörande i förköpsfrågan skall komma till stånd. Om förköp sker, skall ärendet självfallet inte underställas den högre instansen. Anser nämnden uppenbart att förköpsrätt inte föreligger, har nämnden att överlämna ärendet till högre instans utan att först underrätta kommunen.

Behövliga bestämmelser om lantbruksnämnds underrättelseskyldighet och om det samordnade prövningsförfarandet i övrigt torde få meddelas av Kungl. Maj:t.

Motioner

I motionerna I: 841 och II: 1044 anföres bl. a. följande.

Medan det i propositionen finns förslag om lantbruksnämndens skyldighet att remittera ansökningar om förvärvstillstånd till den förköpsberättigade kommunen framläggs inte förslag om hur samordningen skall ske i de fall då förköpsförfarande inte tillämpas. Även i fortsättningen kommer ju huvudparten av kommunernas markförvärv att ske genom vanliga köp utan användning av förköpsförfarandet. Av propositionen framgår inte på vilket sätt lantbruksnämnderna skall ges möjlighet att yttra sig över sådana kommunala markköp.

Enligt gällande jordförvärvslag fordras ej förvärvstillstånd om kommun är förvärvare. I förarbetena till jordförvärvslagen förutsätts att kommun inte utnyttjar sin förvärvsfrihet utan att samråda med lantbruksnämnden eller efteråt i görlig mån tillmötesgår nämndens eventuella önskemål angående disponerandet av egendomen.

För att lantbruksnämnden på ett ändamålsenligt sätt skall kunna göra erforderliga jordpolitiska bedömningar är det nödvändigt att den har en god överblick över marksituationen. Om kommunerna i framtiden skall

kunna föra en mera aktiv markpolitik än tidigare och skaffa sig större markreserver, vilket framför allt kommer att ske genom vanliga köp, är det av vikt att lantbruksnämnderna får möjlighet att yttra sig över alla kommunala markförvärv. Ur jordpolitisk synpunkt skulle det vara att föredraga att prövningen rörande förutsättningarna att utöva kommunal förköpsrätt vad beträffar jordbruksfastigheter samordnas med prövningen enligt jordförvärvslagen. Även om det inte skulle finnas möjligt att ge lantbruksnämnden en sådan avgörande befogenhet, finner vi det angeläget att inga kommunala markförvärv sker utan att lantbruksnämnden beretts tillfälle yttra sig över ärendet. Därmed torde man uppnå den eftersträlvade samordningen mellan förköpsrätten och jordförvärvslagstiftningen.

Med hänvisning till det anförda hemställer motionärerna att riksdagen vid bifall till propositionen måtte besluta att lantbruksnämnd skall yttra sig över varje kommunalt markförvärv.

Lagrådets yttrande m. m.

I fråga om lagrådets yttrande samt departementschefens yttrande däröver hänvisas till prop. s. 174—181.

Här må endast nämnas att lagrådet inte uttalade sig särskilt i frågan om kommunens rätt att avlämna vissa underrättelser i rekommenderat brev.

Utskottet

I propositionen nr 90 föreslås att kommun skall ha förköpsrätt vid försäljning som omfattar sådan mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Förslaget innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen.

Förköpsrätt föreslås få utövas om egendomen helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område eller inom det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Är egendomen helt eller delvis belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna kommun samtycer till förköpet.

Syftet med den föreslagna lagen är att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen och därigenom åstadkomma en dämpning av prisutvecklingen i fråga om sådan mark.

Enligt förslaget har förfarandet i stora drag utformats på följande sätt. Kommunen underrättas i de vanligaste fallen om en försäljning av lantbruksnämnd då tillstånd enligt jordförvärvslagen begärs eller av inskrivningsdomaren då lagfart sökes. Säljaren eller köparen kan också, innan lag-

fart eller tillstånd sökts, anmäla försäljningen till kommunen. Förköpsrätten utövas sedan genom att kommunen inom viss tid underrättar säljare och köpare om beslutet att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsdomaren. Om säljare eller köpare bestrider förköpsrätt inom en kortare tid måste kommunen söka tillstånd till förköpet hos Kungl. Maj:t. Härvid prövas om marken behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar. Är så inte fallet skall tillstånd vägras. Tillstånd skall vägras också i vissa andra fall, t. ex. om det med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller till villkoren för eller omständigheterna vid köpet framstår som obilligt att förköp sker.

Förköpet anses fullbordat bl. a. sedan kommunens beslut om förköp vunnit laga kraft samt tillstånd till förköpet givits eller tiden för bestridande utgått utan att bestridande anmälts.

Särskilda regler om hembud har givits innebärande att fastighetsägaren har möjlighet att erbjuda den kommun där egendomen är belägen att till bestämt pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendomen med den verkan, om erbjudandet inte antages, att förköpsrätt i princip inte får utövas inom två år vid försäljning till samma eller högre pris.

I motsats till vad markvärdekommittén föreslog har förköpsinstitutet utformats så att redan i lagen undantas de fastighetsförsäljningar som generellt sett anses vara utan större intresse för kommunerna. Sålunda får förköpsrätt inte utövas om försäljningen avser fastighet med en areal som understiger 3 000 m² och ett taxeringsvärde som är lägre än 200 000 kronor. Förköpsrätt får inte heller utövas om exempelvis staten är säljare eller köpare eller om försäljningen äger rum mellan nära släktingar.

När förköp sker kan köpevillkoren enligt förslaget i vissa fall jämkas på talan av kommunen. Kommunen skall ersätta säljaren för dennes förlust på grund av jämkningen. Så snart förköp fullbordats skall kommunen ersätta köparen för dennes utlägg i samband med köpet och för nödvändiga kostnader som har lagts ned på fastigheten.

Enligt förslaget prövas frågan huruvida förköpsrätt får utövas med hänsyn till den allmänna begränsningen i förköpsrätten samt obillighets- och hembudsreglerna av Kungl. Maj:t. Tvister i fråga om jämkning i köpevillkoren och ersättning till köpare och säljare behandlas av allmän domstol. Prövning av frågan om förköp får ske med hänsyn till de i lagen föreslagna absoluta hindren, exempelvis arealregeln och bestämmelsen om släktköp, kommer i praktiken att handhas av inskrivningsdomaren. I undantagsfall kan dock en domstolsmässig prövning förekomma i sådana fall.

För att skapa bättre förutsättningar för det allmänna att i fråga om tomt-rättsmark tillgodogöra sig värdestegringen föreslås vidare i propositionen att maximitiden för avgäldsperioderna beträffande tomträtt för bostadsändamål förkortas från 20 till 10 år.

I propositionen föreslås slutligen vissa ändringar i 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen och i stämpelskatteförordningen.

Riksdagen beslöt under vårsessionen att till höstsessionen uppskjuta behandlingen av de delar av propositionen nr 121 som sammanhänger med lagstiftningen om kommunal förköpsrätt. Dessa delar, som avser ändringar i 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag och i jordförvärvslagen, upptas nu till behandling.

I motionerna I: 840 av herr Holmberg m. fl. och II: 1043 av herr Bohman m. fl. hemställs att riksdagen *avslår* propositionen om förköpsrätt. Till stöd för yrkandet anför motionärerna bl. a. följande. De kommunala initiativen och resurserna bör främst inriktas på planläggningsarbetet genom utnyttjande av det kommunala planmonopolet. Härutöver har kommunerna för att tillgodose sina intressen på området möjligheter att förvärva mark genom byggnadslagens och expropriationslagens regler om tvångsförvärv. Någon ytterligare lagstiftning erfordras inte. Men även om kommunal äganderätt till marken skulle kunna medföra fördelar för bebyggelseutvecklingen ifrågasätts om förköpsinstitutet sådant det föreslagits är ändamålsenligt. Till en början blir möjligheterna att utnyttja förköpsrätten beroende av en sådan tillfällighet som när fastighetsägaren finner för gott avyttra marken. Vidare kan bl. a. den omständigheten, att förköpsrätt börjat tillämpas på en fastighetsförsäljning inom visst område och inte på försäljningar inom andra områden, leda till splittring i prisbildningen. Den allvarligaste invändningen ligger dock på det principiella planet. I motsats till expropriationslagens fasta normer i de fall kommun genom tvångsförvärv får överta enskild mark föreligger enligt förköpsinstitutet ingen annan reell begränsning av förköpet än i fråga om areal och värde. Det föreligger således en i det närmaste obegränsad generell rätt att inträda i de fastighetsförsäljningar som förekommer i kommuner. Enligt motionärerna innebär förslaget bl. a. därför ett oacceptabelt ingrepp i avtalsfrihet och äganderätt.

Enligt motionerna I: 842 av herr Werner och II: 1045 av herr Nilsson i Gävle m. fl. ifrågasätts om inte förevarande problem bäst löses genom att expropriationslagstiftningen effektiviseras så att expropriation kan genomföras betydligt enklare, snabbare och billigare. Det nu framlagda förslaget är enligt motionärerna inte tillräckligt genomgripande för att förhindra tomtspekulation. Förslaget är alltför generöst mot markägarna, eftersom kommunerna är hänvisade att använda förköpsrätten först när den enskilde säljer marken och då till det pris säljaren begär. Vidare torde arealregeln och undantaget från förköp beträffande vissa anförvanter försvåra erforderlig planering. Propositionen godtas dock under förutsättning att lagen kompletteras med en bestämmelse att kommunen endast skall behöva betala ett för orten *skäligt pris*.

I de fristående motionerna I: 236 och II: 304, vilka motioner väcktes av nyssnämnda motionärer innan propositionen nr 90 förelades riksdagen, yrkas mot bakgrund av markvärdekommitténs förslag att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om förslag till sådan lagstiftning att *samhälleligt ägande av mark* göres till förutsättning för att *stadsplanläggning* av marken skall kunna ske.

Som ett medel i den kommunala markförvärvspolitikens torde enligt utskottets mening den föreslagna förköpsrätten erbjuda vissa bestämda fördelar vid sidan av förvärv genom frivilliga försäljningar och genom expropriation. Såsom departementschefen anför torde kommunerna genom förköpsinstitutet få tillfälle att följa vad som händer på fastighetsmarknaden och kan försäkra sig om sådan för bebyggelseutvecklingen värdefull mark som inte kan förvärvas på nyssnämnda sätt. Vidare får kommunen information på ett mycket tidigt stadium om för kommunen i sammanhanget intressanta projekt och får härigenom möjlighet att föra en framsynt markförvärvspolitik. På det sättet torde förutsättningar skapas för att åstadkomma en dämpning av prisutvecklingen på området. Som departementschefen framhåller torde det dock härför vara nödvändigt att den kommunala markpolitiken drivs på sådant sätt att kommunen verkligen förvärvade mark på ett mycket tidigt stadium och ställer för tätbebyggelse iordningställd mark till förfogande i tillräcklig omfattning.

I förhållande till expropriation har också förköpsinstitutet avsevärda fördelar. Inslaget av tvångsmoment är sålunda betydligt mera begränsat. Vidare är förslaget utformat på sådant sätt att det blir enkelt, snabbt och billigt. Förköpsmöjligheten kan därför leda till att ett tidsödande och dyrbart expropriationsförfarande undviks.

Från effektivitetssynpunkt är emellertid förslaget behäftat med svagheten att kommunen får förvärva fastigheten först när ägaren är beredd att avhända sig marken och till det pris som köpare och säljare kommit överens om. Dessa båda moment ligger mellertid i själva institutets natur. Enligt utskottet bör förköpsinstitutet inte utrustas med några för ett sådant institut främmande moment i syfte att reducera dessa nackdelar. Vill kommunen förvärva fastigheten har kommunen ändå möjlighet att göra detta genom expropriation.

Mot bakgrund av bl. a. dessa synpunkter tillstyrker utskottet förslaget till förköpslag. Ställningstagandet medför att motionerna I: 840 och II: 1043 bör avslås samt att motionerna I: 236 och II: 304 inte bör föranleda någon riksdagens åtgärd.

Eftersom förköpslagen inte medger någon prispförhandling mellan kommun och säljare ifrågasätts i motionerna I: 862 av herr Arne Pettersson och II: 1067 av herrar Henriksson och Svenning om den föreslagna lagen kan medverka till en dämpning av prisutvecklingen beträffande bebyggelsemarken. Motionärerna anser det angeläget att överväga en allmän

prisreglering på mark, i första hand inom tätortsregionerna. Prisregleringen bör ta sikte på en så långt möjligt utjämnad prissättning regionalt men den förutsättes även ta rimlig hänsyn till de verkliga kostnader som kan redovisas för skilda markområden. Motionärerna, som i sammanhanget framhåller önskvärdheten av att riksdagen snarast föreläggs förslag beträffande värderingsgrunderna i fråga om expropriation, hemställer om skyndsamt utredning i syfte att åstadkomma en effektiv kontroll över markprisutvecklingen.

Markvärdekommittén har haft till uppgift att utreda frågan om åtgärder i syfte att, annorledes än genom expropriation, motverka prisstegringen på mark och förhindra oförtjänta värdestegringsvinster. Frågan har således nyligen utretts och lett till att förevarande proposition om förköpsrätt förelagts riksdagen. Riksdagen har också förelagts en på markvärdekommitténs förslag grundad proposition angående ändrade bestämmelser om skatt på realisationsvinst vid försäljning av fast egendom. Vidare utreder expropriationsutredningen frågan om expropriationsgrunderna samt värderingsreglerna. Utredningen har därvid till uppgift att inom ramen för expropriationsinstitutet söka finna regler som möjliggör indragning till samhället av oförtjänt markvärdestegring. Delbetänkande från utredningen är att vänta nästa år. Vid nu angivna förhållanden synes skäl inte föreligga att tillsätta en ny utredning på området. Motionerna bör därför inte föranleda någon riksdagens åtgärd. De frågor som hänger samman med markprisutvecklingen bör dock följas med uppmärksamhet.

Utskottet övergår herefter till behandling av de särskilda avsnitt i propositionen om förköpsrätt, som omfattas av motionsyrkandena. Kungl. Maj:ts förslag och departementschefens uttalanden föranleder härutöver inte något yttrande från utskottets sida. Utskottet tillstyrker också propositionen nr 121, i vad den uppskjutits till höstsessionen för behandling i detta sammanhang.

3 § första stycket 1. Förköpsrätt får enligt förevarande punkt inte utövas om den sålda fastigheten eller, när försäljningen avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor. Enligt motiven skall i ägovidden inräknas också vattenområde.

I motionerna I: 839 av herrar Bengtson och Dahlén och II: 1046 av herrar Ohlin och Hedlund anför motionärerna att i fastighetsregistret vanligen anges endast landarealens omfattning. Inte heller anges vilka fastigheter som är strandtomter. Detta innebär enligt motionärerna att inskrivningsdomaren vid praktiskt taget varje fastighetsförsäljning skulle behöva kontrollera fastighetens omfattning hos lantmäterimyndigheten. För många fastigheter råder också stor osäkerhet om omfattningen av det vattenområde som ingår i fastigheten. Därtill kommer, framhåller motionärerna, att t. ex. fritidstomter ofta kan bestå av en mycket liten land-

areal och ett stort vattenområde. Motionärerna säger vidare att, när en kommun önskar utnyttja förköpsmöjligheten för att kunna exploatera mark för tätbebyggelse, storleken av eventuella vattenområden som hör till de aktuella fastigheterna knappast kan vara av intresse. För vissa egnahemsägare kan också den föreslagna utformningen av lagen innebära att förköpsrätten skulle kunna användas trots att själva tomtmarken har mycket liten omfattning. Motionärerna föreslår att begreppet ägovidd i 3 § endast skall omfatta markarealen.

Enligt propositionen får förköpsrätt inte utövas beträffande de fastigheter som undantas genom areal- och värderegeln. Inskrivningsdomaren belastas härigenom med ett ökat kontrollarbete. Han måste i varje lagfartsärende kontrollera om fastigheten är av sådan beskaffenhet att den kan bli föremål för förköpsrätt. Det är därför angeläget att finna regler som är arbetsbesparande för inskrivningsdomaren men ändå fyller sin funktion på ett tillfredsställande sätt. Fråga uppkommer då om förslaget i propositionen är ägnat att tillgodose detta syfte eller om annan lösning står till buds.

Enligt vad utskottet erfarit är arealredovisningen i jord- och fastighetsregistret, vars uppgifter ligger till grund för arealuppgifterna i fastighetsböckerna, ofta ofullständig när det gäller vattenområde som ingår i fastighet. Vanligen torde endast mindre bäckar och tjärnar inom fastighetsområdet vara inräknade i arealen medan däremot vattenområden i större sjöar eller älvar i allmänhet inte ingår däri. Vad nu sagts gäller emellertid inte undantagslöst. Det förekommer sålunda att arealuppgifterna omfattar också fastighetens vattenområden i större sjöar o. d. Ofullständigheten i detta avseende kan givetvis vålla olägenheter vid tillämpningen av arealregeln. Olägenheterna kan emellertid knappast undanröjas genom att begreppet ägovidd anges omfatta endast markarealen. I denna ingår nämligen som nämnts inte sällan smärre vattenområden och ibland även större. Inskrivningsdomaren skulle således inte heller med en sådan regel med säkerhet kunna fastställa fastighetens omfattning enbart med hjälp av registrets eller fastighetsbokens uppgifter.

Eftersom ett av huvudsyftena med förslaget är att förfarandet skall gå snabbt bör enligt utskottets mening något tidsödande moment inte heller vara förknippat med inskrivningsdomarens kontrollarbete. Han bör utan vidare kunna utgå från den areal som finns angiven i fastighetsboken. Finns anledning antaga att uppgiften inte är aktuell eller är felaktig av någon för inskrivningsdomaren känd omständighet eller om uppgift saknas helt om arealen — exempelvis i fråga om mantalssatta jordbruksfastigheter — har inskrivningsdomaren att inhämta uppgiften om arealen från jord- eller fastighetsregistret. Saknas uppgift även där bör arealmätning utföras.

Den varierande praxis som enligt vad i nästföregående stycke anförts råder i fråga om markarealens beräkning medför givetvis att en fastighet, i

vilken vattenområde inräknats, kan komma att bli föremål för förköpsrätt medan en motsvarande fastighet, där sådant område undantagits, faller utanför förköpsrätten. Sådana gränsfall torde dock bli sällsynta. Från rätts-säkerhetssynpunkt torde frågan också vara av mindre betydelse, eftersom kommunen oavsett fastighetens storlek i sista hand kan utnyttja sin möjlighet till expropriation.

Det ovan föreslagna förfarandet hos inskrivningsdomaren är närmast av ordningskaraktär och bör lämpligen komma till uttryck i de tillämpningsföreskrifter Kungl. Maj:t avser att utfärda.

Eftersom större vattenområden ofta inte ingår i de registrerade arealupp-gifterna innebär den av utskottet rekommenderade utvägen viss avvikelse från uttalandena i propositionen. Någon ändring i förevarande lagtext synes dock ej erforderlig.

Vad utskottet sålunda anfört torde böra ges Kungl. Maj:t till känna.

3 § första stycket 2. I propositionen föreslås att förköpsrätt inte får utövas, om *staten är säljare* och försäljningen inte sker enligt lagen angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tomträtt.

Motionärerna i motionerna I: 839 och II: 1046 anser det inte vara befogat att staten och kyrkan bereds en undantagsställning i fråga om förköpsrätten. Enligt motionärerna består det kanske väsentligaste värdet av att statens och kyrkans mark omfattas av förköpsrätten däri att statsmak-terna på så sätt klart manifesterar vikten av samarbete för att lösa kom-munens markproblem. Det föreslås därför att inte bara kyrkans utan även statens markförsäljning omfattas av den kommunala förköpsrätten.

Utskottet vill till en början erinra om att riksdagen redan år 1963 uttalade att praxis vid statliga marköverlåtelser torde innebära dels att kommuner-na tillerkänns en faktisk förtur i förhållande till andra köpare, dels att prissättningen sker under skäligt hänsynstagande till de bostadspolitiska målen. Efter detta uttalande har vissa åtgärder vidtagits i linje med uttalan-dets syfte. Sålunda antog riksdagen under vårsessionen (JoU 1967: 23) ett propositionsförslag, enligt vilket Kungl. Maj:t medges att tills vidare inom angivna värdegränser dels sälja viss staten och allmänna arvsfonden tillhörig fast egendom, dels bemyndiga vissa myndigheter att sälja sådan egen-dom. Kungl. Maj:t medgavs också rätt att fr. o. m. den 1 januari 1968 utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall och utan begränsning till värdet sälja staten tillhörig mark till kommun för samhällsbyggnadsändamål. Vi-dare antogs förslaget att en statskommunal marknämnd inrättas från nämnda tidpunkt med uppgift att på grundval av expropriationslagens vär-deringsregler avgöra frågor om pris och övriga villkor för marköverlåtelser när kommunen och den markförvaltande myndigheten inte kan enas här-om.

Genom riksdagens sålunda i år gjorda ställningstaganden blir enligt ut-

skottets mening kommunernas intressen väl tillgodosedda i samband med statliga markförsäljningar även utan att förköpsrätten göres tillämplig på sådana försäljningar. Med hänsyn härtill bör motionerna i denna del inte föranleda någon riksdagens åtgärd utan utskottet tillstyrker förslaget i propositionen i denna del. Detta innebär att förköpsrätt inte får utövas om staten är säljare medan sådan rätt får begagnas beträffande all kyrklig jord vare sig den civilrättsligt tillhör staten eller ej.

5 §. Enligt denna paragraf innebär förköpsrätten att kommunen får *förvärva* den egendom köpet avser från säljaren *på de villkor* som avtalats mellan denne och köparen.

I motionerna I: 842 och II: 1045 göres gällande att bestämmelsen lämnar utrymme för skenköp. Under alla förhållanden ger regeln möjlighet till en otillbörlig höjning av försäljningspriset. För att förhindra detta bör kommunen få förvärva marken på villkor som för orten kan anses skäliga. Vid oenighet skall frågan om markprisets skälighet kunna hänskjutas till prövning av en av länsstyrelsen tillsatt marknämnd.

Nu nämnda synpunkter torde enligt utskottet inte vara bärande därför att de utgår från att förköp skulle tilläggas en funktion som är främmande för ett sådant institut. Förköpsinstitutet tillskapas ju som ett komplement till möjligheten att förvärva mark genom vanliga köp och bör således inte skilja sig därifrån i någon större utsträckning. I sådant fall förfelas syftet med institutet, nämligen att det skall vara enkelt, snabbt och billigt. Med hänsyn härtill bör motionerna ej föranleda någon riksdagens åtgärd.

9 §. På i propositionen närmare anförda skäl har föreslagits att ett förköp alltid skall omfatta all den fasta egendom som ingår i den försäljning vid vilken förköpsrätten utövas. Tillstånd till förköp kan därför inte begränsas till viss del av såld fastighet eller till viss eller vissa fastigheter.

I motionerna I: 839 och II: 1046 anförs att fall torde uppkomma i samband med förköpsrättens tillämpning då endast en mindre del av den försålda egendomen kommer att användas för tätbebyggelsens utveckling. För att reducera förköpsrättens användning på områden som den inte är avsedd för anser motionärerna att Kungl. Maj:t vid tillämpningen av obillighetsregeln bör beakta ett *erbjudande från köparen* till kommunen *om uppdelning av den försålda egendomen*.

Enligt vad departementschefen anför i motiven (s. 99) kan Kungl. Maj:t beakta köparens personliga eller ekonomiska intresse av att få förvärva viss del av den överlåtna egendomen. Är köparens intresse tillräckligt starkt kan förköp vägras på grund av obillighetsregeln i 9 §, och kommunens förköpsrätt går då om intet beträffande samtliga fastigheter. För att gardera sig häremot kan kommunen ha anledning att innan Kungl. Maj:t provat tillståndsfrågan erbjuda köparen att få förvärva den eller de fastigheter, beträffande vilka han har ett befogat intresse. I specialmotiveringen (s. 141) erinras ytterligare om att Kungl. Maj:t vid tillämpningen kan beakta en

överenskommelse mellan kommunen och köparen om fördelning av egendom mellan dem.

Vad motionärerna hemställt torde ligga i linje med vad departementschefen sålunda uttalat. Om köparen har ett starkt befogat personligt eller ekonomiskt intresse att behålla viss del av den försålda egendomen och han sålunda medger kommunen att på skäliga villkor få förvärva återstoden, bör nämligen redan en vägran från kommunens sida att träffa överenskommelse om en fördelning beaktas vid tillämpningen av obillighetsregeln. Syftet med motionerna i denna del får härigenom anses tillgodosett.

13 §. I förevarande paragraf har en räntebestämmelse intagits i anledning av den däri givna föreskriften att kommunen skall ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som kan komma att utgå till följd härav skall kommunen betala sex procent *ränta*. Ränta skall dock inte erläggas å ersättning för kostnader, som efter köpet nedlagts på egendomen, då dessa i första hand bör bestridas med avkastningsmedel.

I motionerna I: 839 och II: 1046 kritiseras räntebestämmelsen på den grunden att i lagtexten ej angivits från vilken tidpunkt ränta skall beräknas på de belopp med vilka kommunen skall ersätta köparen för hans kostnader i samband med köpet. Motionärerna anser att räntan skall räknas *från den dag kostnaden uppstått* och att detta bör uttryckligen anges i lagtexten.

Vad först gäller det fall att köparen till säljaren erlagt köpeskillingen eller del därav innan förköpet fullbordats, så får kommunen enligt 11 § andra stycket tillgodoräkna sig betalningen. I stället är köparen berättigad till ersättning av kommunen för vad han fullgjort jämte sex procent ränta på beloppet. Det torde ligga i sakens natur att köparens rätt till ränta omfattar tiden från det betalningen erlades till säljaren. Samma räntebestämmelse gäller som nämnts för det fall att köparen har anspråk på ersättning för utlägg i samband med förvärvet. Även i detta fall skall ränta således beräknas från den dag kostnaden uppstod. Det torde inte vara erforderligt att låta det sagda komma till uttryck i lagtexten.

15 § (*tillika 7 och 9 §§*). Om fastighetsägare skriftligen erbjudit den kommun där egendomen är belägen att på angivna villkor förvärva egendomen och om kommunen vill anta erbjudandet har kommunen enligt 4 § första stycket att underrätta säljaren om detta inom tre månader. Har detta inte skett eller om kommunen avvisat erbjudandet, får förköp med anledning av försäljningen ske endast under vissa i paragrafen närmare angivna förutsättningar. Enligt 7 § första stycket gäller att förköpsrätten i andra fall utövas genom att kommunen inom den tid, inom vilken förköpsrätt skall utövas, underrättar säljare och köpare och i visst fall annan kommun om sitt beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler beslutet till inskrivningsdomaren. Bevis om underrättelserna skall därvid företes. Förköpsrätten

skall enligt andra stycket i samma paragraf utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd erfordras enligt jordförvärvslagen eller lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Om försäljningen anmäls till vederbörande kommun innan lagfart eller tillstånd sökts räknas tiden i princip från det kommunen mottog sådan anmälan. Slutligen är enligt 9 § kommun som utövat förköpsrätt skyldig att söka tillstånd till förköpet om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten. För att bestridandet skall få rättslig verkan erfordras att detta anmäles hos inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades.

Har underrättelse från kommunen enligt 4 § första stycket eller enligt 7 § första stycket av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen enligt 15 § ha fullgjort vad som ankommer på kommunen.

I motionerna I: 839 och II: 1046 föreslås sådan ändring av förslaget att underrättelserna från kommunen skall delges säljare och köpare genom inskrivningsdomarens försorg. Tidsfristen för bestridandet skall räknas från den dag adressaten fått del av kommunens beslut. För det fall att adressaten skulle hålla sig oanträffbar föreslås kompletterande regler om kungörelsedelgivning.

I propositionen har ifrågasatts om inte underrättelserna borde delges mottagaren. Departementschefen har emellertid ansett att det främst är av betydelse att underrättelseskyldigheten kan fullgöras snabbt och enkelt. Krav på delgivning skulle också avsevärt komplicera och fördröja förfarandet och skulle lätt kunna medföra att förköpsrätten går förlorad. På grund av bl. a. dessa skäl och då säljare och köpare måste anses vara inställda på att en underrättelse från kommunen skulle komma att tillställas dem inom viss tidsfrist har departementschefen funnit det vara tillräckligt att kommunerna ålägges att sända underrättelserna i rekommenderat brev.

Enligt utskottets mening medför ett sådant förfarande i de flesta fall inga nackdelar, utan säljaren och köparen får underrättelsen i sådan tid att de har möjlighet att utnyttja sin bestridanderätt. I vissa fall kan dock systemet medföra rättsförluster. Är exempelvis köparen bortrest under den tid rätten till bestridande föreligger kan förköpet bli fullbordat innan han får kännedom om underrättelsen, och kommunen äger träda i köparens ställe. Det kan inte heller sägas att köpare och säljare alltid är beredda på att en underrättelse skall komma från kommunen. Det kan väl tänkas att säljare och köpare är okunniga om lagens existens eller innehållet i denna eller att de ansett det klart, att något intresse från kommunens sida inte skulle föreligga. Det föreslagna förfarandet kan slutligen leda till tvist vid tolkningen av en persons »vanliga adress». Det kan i det enskilda fallet vara högst

osäkert vilken adress detta är och den kan dessutom undergå förändringar. En felbedömning från kommunens sida i detta avseende skulle även kunna leda till förköpsrättens förlust.

Utskottet vill i sammanhanget också erinra om förslaget angående ny hyreslagstiftning i vad det innehåller bestämmelser vid tvist om förlängning av hyresavtal. Enligt 49 § skall hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han inte går med på att flytta, har att inom viss tid efter det han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Träffas inte den som söks för uppsägning i sitt hemvist får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress, men meddelandet skall också lämnas till hushållsmedlem eller kontorsanställd. Om inte någon sådan person påträffas kan alltså hyresvärden inte få fristen för hänskjutande till hyresnämnd av frågan om rätt till förlängning att börja löpa. Enligt utskottets mening föreligger lika starka skäl att bereda en fastighetsägare i ett förköpsärende samma rättsskydd som en hyresgäst har berättigat anspråk på i nämnda hyressituation.

På grund av de angivna synpunkterna anser utskottet att underrättelserna bör delges säljare och köpare samt att tiden för bestridande bör räknas från delgivningsdagen. Härigenom vinnes även, att den delgivne själv kan räkna ut tiden för anmälan om bestridande, vilket icke är fallet med den i propositionen föreslagna metoden.

Såsom motionärerna anför torde delgivningsskyldigheten lämpligen böra åläggas inskrivningsdomaren. Domstolarna har i fråga om delgivning en betydande erfarenhet som på så sätt kan utnyttjas.

Lämpligen bör de bestämmelser som finns i rättegångsbalken beträffande delgivning av stämning i tvistemål komma i tillämpliga delar till användning också vid delgivning av kommunens beslut om förköp. En hänvisning till dessa delgivningsbestämmelser bör därför intas i lagtexten. Härigenom kommer de allmänna reglerna om delgivning för det fall, att vederbörande inte anträffas, att bli tillämpliga. Delgivning genom kungörelse eller motsvarande förfarande enligt reglerna i 33 kap. 12 § rättegångsbalken får dock, om den som söks har känt hemvist, tillgripas endast om anledning förekommer till antagande att den sökte avvikit eller eljest håller sig undan (33 kap. 13 §). Bestämmelserna om kungörelsedelgivning torde vara erforderliga för att tillgodose kommunens berättigade anspråk att förfarandet inte onödigtvis fördröjs i det fall någon håller sig oanträffbar för att undvika delgivning.

Den tidsfrist som skall gälla för säljare och köpare att anmäla bestridande av förköpsrätten räknas enligt departementsförslaget som nämnts från det förköpsrätten utövades, dvs. den inskrivningsdag då kommunens anmälan om förköpet togs upp och antecknades i fastighetsboken. Med det av utskottet föreslagna delgivningssystemet kommer tidsfristen att räknas från den tidpunkt då delgivning skedde. Härigenom kommer förköpet inte att

som enligt propositionen kunna vara fullbordat inom en enda föreskriven tidsfrist efter det förköpet utövades, utan förköpet kommer att vara fullbordat först då tiden för bestridande av förköpsrätten utgått för både säljare och köpare och i förekommande fall flera säljare och köpare. Om delgivning sker olika dagar med parterna kommer varierande tidsfrister således att löpa.

Såsom enligt departementsförslaget bör inskrivningsdomaren anteckna kommunens förköpsbeslut i fastighetsboken. I anledning av utskottets förslag bör han dessutom åläggas att anteckna dagen för delgivningen, när sådan skett. Slutligen bör, såsom föreslagits i propositionen, bestridandet antecknas. Bestridande föreslås få med rättslig verkan ske senast å den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från delgivningen. Genom dessa anteckningar i fastighetsboken får man lätt kännedom om den tidpunkt som är av betydelse för frågan om förköpet fullbordats eller inte. Systemet medför emellertid att kommunen, särskilt när det är fråga om flera säljare och köpare, kan tvingas hålla sig noga underrättad om den tidpunkt då delgivning skett med samtliga berörda. För att minska kommunens besvär härvidlag torde i tillämpningsföreskrifterna kunna intas en bestämmelse av innebörd att inskrivningsdomaren lämnar kommunen ett meddelande, när alla parter delgetts.

För att systemet inte skall medföra onödig tidsutdräkt bör inskrivningsdomaren åläggas skyldighet att ofördröjligen efter det kommunen lämnat sitt meddelande om att utöva förköpsrätt och den aktuella inskrivningsdagen är inne skicka delgivningsförsändelserna till säljare och köpare.

Om egendomen ligger inom skilda inskrivningsdomares områden kan anmälan om förköpsbeslut komma att göras till flera inskrivningsdomare. Motsvarande gäller beträffande anmälan om bestridande från säljare eller köpare. På grund härav har i 15 § andra stycket stadgats att, om egendomen ligger inom skilda inskrivningsavdelningars områden, anmälan skall i dessa fall anses gjord först när anmälan skett hos samtliga inskrivningsdomare.

Av 7 § första stycket, med den av utskottet föreslagna utformningen, jämfört med nyssnämnda stadgande följer att, i det fall kommunen gör en anmälan om att utöva förköpsrätt till flera inskrivningsdomare, varje inskrivningsdomare har att ombesörja delgivningen till säljare och köpare. På så sätt kan olika tidsfrister för bestridandet komma att löpa. Har en köpare eller säljare delgetts underrättelsen från en inskrivningsdomare vid en viss tidpunkt och från annan inskrivningsdomare vid en senare tidpunkt bör han ha rätt att räkna tidsfristen från den dag delgivning sist skedde. Denna rätt bör komma till uttryck genom ett särskilt tillägg i 15 § andra stycket av innebörd att tidsfristen för bestridandet skall räknas från den dag delgivning sist skedde. Detta innebär dock inte att exempelvis säljaren skulle vara berättigad att utnyttja den eventuellt längre tidsfrist köparen

kan ha, eller vice versa. Varierande tidsfrister kommer sålunda att — liksom i normalfallet då egendomen är belägen inom ett enda inskrivningsområde — att kunna löpa i förhållande mellan köpare och säljare.

Beträffande underrättelse från kommunen till säljare, när denne erbjudit kommunen att förvärva fastigheten (4 §) eller då kommunen underrättar annan kommun om förköpsbeslutet (7 §), föreligger enligt utskottets mening från rättssäkerhetssynpunkt ingen anledning att föreskriva delgivningsskyldighet. I förstnämnda fall har ju säljaren själv trätt i förbindelse med kommunen och i det andra fallet finns ju alltid någon i kommunens tjänst som mottager försändelser.

Utskottets ställningstaganden innebär i sak bifall till motionerna I: 839 och II: 1046, såvitt gäller underrättelse till köpare och säljare enligt 7 §.

I motionerna föreslås vidare att i 7 § införes en föreskrift av innebörd att säljaren och köparen i samband med underrättelsen om kommuns beslut att utöva förköpsrätt erinras om sin rätt till bestridande och de regler som gäller härför.

Enligt utskottets mening är det angeläget att köpare och säljare blir underrättade på sätt föreslagits i motionerna. Utskottet har emellertid erfarit att en föreskrift, att kommunen i underrättelsen till säljare och köpare skall erinra om innehållet i 9 § beträffande bestridanderätten, är avsedd att tas in bland de tillämpningsföreskrifter som kommer att meddelas av Kungl. Maj:t. Vid bifall till vad utskottet här ovan föreslagit bör denna erinran givetvis fogas till underrättelsen från inskrivningsdomaren. Vid sådant förhållande torde syftet med motionerna i denna del vara tillgodosett.

Fråga om lantbruksnämnds yttrande vid kommunala markförvärv. Utskottet vill till en början erinra om att det enligt jordförvärvslagen inte fordras förvärvstillstånd om stad, landskommun, köping, municipalsamhälle eller kommunalförbund är förvärvare. Det sagda kommer att gälla vare sig förköpslagen är tillämplig eller inte på förvärvet.

I motionerna I: 841 av herr Thorsten Larsson m. fl. och II: 1044 av herr Grebäck m. fl. framhålles att lantbruksnämnd måste ha en god överblick över marksituationen för att på ett ändamålsenligt sätt kunna göra erforderliga jordpolitiska bedömningar. Om kommunerna i framtiden skall kunna föra en mera aktiv markpolitik än tidigare och skaffa sig större markreserver, vilket bedöms ske framför allt genom vanliga köp, är det av vikt att lantbruksnämnderna får möjlighet att yttra sig över alla kommunala markförvärv. Från jordbrukspolitisk synpunkt skulle det enligt motionärerna vara att föredra att prövningen av förutsättningarna att utöva kommunal förköpsrätt vad beträffar jordbruksfastigheter samordnas med prövningen enligt jordförvärvslagen. Även om det inte skulle finnas möjligt att ge lantbruksnämnden en sådan avgörande befogenhet, föreslår motionä-

terna att inga kommunala markförvärv får ske utan att lantbruksnämnden beretts tillfälle yttra sig över ärendet.

Enligt departementschefen torde arealregeln innebära att förköpsrätten till alldeles övervägande del kommer att omfatta sådana fastigheter som är underkastade tillståndsplikt enligt jordförvärvslagen. Departementschefen har därför anpassat den kommunala förköpsrätten till jordförvärvslagstiftningen och samordnat förfarandet enligt båda rättsinstitut. Detta tar sig enligt propositionen bl. a. uttryck däri, att, sedan ansökan om förvärvstillstånd inkommit till lantbruksnämnden, denna har att omedelbart underrätta den kommun där fastigheten är belägen om förvärvet. Om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas, har dock lantbruksnämnden fått befogenhet att underlåta remiss. Utskottet har intet att erinra mot det föreslagna samordningsförfarandet, som medför den fördelen att lantbruksnämnden genom sin kännedom om ärendet kan på ett tidigt stadium ta kontakt med kommunen för samråd i frågan.

Vad härefter gäller sådana förvärv av jordbruksmark som kommunen gör på annat sätt än genom att utnyttja förköpsinstitutet föreligger i jordförvärvslagstiftningen ingen skyldighet för kommunen att underrätta lantbruksnämnden. Såsom riksdagen senast år 1965 vid behandlingen av jordförvärvslagen uttalade får det dock förutsättas att kommunen inte begagnar sin förvärvsfrihet utan att först samråda med lantbruksnämnden eller efteråt i görlig mån tillmötesgå nämndens eventuella önskemål om disponerandet av egendomen. Utskottet, som understryker vikten av uttalandet, anser sig mot bakgrunden av detta ha anledning antaga, även om kommunerna inte åläggs skyldighet att underrätta lantbruksnämnden, att frågorna skall i största möjliga utsträckning kunna lösas i samförstånd mellan lantbruksnämnd och kommun. Med hänsyn härtill bör motionerna I: 841 och II: 1044 inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

A. att riksdagen avslår yrkandet i motionerna I: 840 och II: 1043 om avslag på propositionen nr 90 såvitt avser förköpslagen;

B. att riksdagen med avslag på motionerna I: 839 och II: 1046, såvitt däri yrkats ändring i det genom propositionen nr 90 framlagda förslaget om förköpsrätt beträffande *3 § första stycket 2. i fråga om statens markförsäljningar*, antager lagförslaget i denna del;

C. att riksdagen med avslag på motionerna I: 842 och II: 1045, såvitt däri yrkats ändring i det genom propositionen nr 90 framlagda förslaget om förköpsrätt beträffande *5 § i fråga om förköpsrättens innebörd*, måtte anta lagförslaget i denna del;

D. att riksdagen i anledning av motionerna I: 839 och II: 1046 för sin del antager i fråga om *kommuns under rättelseskyldighet* Kungl. Maj:ts förslag i 7, 9 och 15 §§ i förköpslagen med den ändringen att paragraferna erhåller följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

7 §.

Förköpsrätten utövas genom att *kommun inom tid som anges i andra stycket* underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsdomaren med företeende av bevis om underrättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten utövas genom att *kommun anmäler sitt beslut att utöva förköpsrätt till inskrivningsdomaren. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, skall kommunen underrätta den andra kommunen om beslutet och i samband med anmälan till inskrivningsdomaren förete bevis om underrättelsen. Inskrivningsdomaren skall ofördröjligen på sätt sägs i 15 § första stycket delge säljare och köpare kommunens beslut. Inskrivningsdomaren skall vidare i fastighetsboken anteckna dels beslutet för varje fastighet som ingår i försäljningen och dels, sedan delgivning skett, dagen härför.*

Förköpsrätten skall — — — — — sådan handling.

Utövas förköpsrätten — — — — — förköpsrätten förlorad.

9 §.

Kommun som — — — — — vid försäljningen.

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det *förköpsrätten utövades*. Inskrivningsdomaren skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till Konungen inom en månad

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad *från det delgivning skedde*. Inskrivningsdomaren skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till Konungen inom en månad från det

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en — — — — — enligt 2 §.

15 §.

Har underrättelse enligt 4 § första stycket eller enligt 7 § första stycket av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen ha fullgjort vad som ankommer på kommunen.

Har underrättelse enligt 4 § första stycket eller enligt 7 § första stycket andra punkten av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen ha fullgjort vad som ankommer på kommunen. *Beräffande delgivning enligt 7 § första stycket tredje punkten skall gälla vad i rättegångsbalken stadgas om delgivning av stämning i tvistemål.*

Ligger egendomen inom skilda inskrivningsdomares områden anses anmälan enligt 7 eller 9 § gjord först när anmälan skett till samtliga inskrivningsdomare.

Ligger egendomen inom skilda inskrivningsdomares områden anses anmälan enligt 7 eller 9 § gjord först när anmälan skett till samtliga inskrivningsdomare och skall tid varom sägs i 9 § andra stycket första punkten räknas från den dag delgivning sist skedde.

E. att riksdagen antager de genom propositionen nr 90 om förköpsrätt framlagda lagförslagen i övrigt;

F. att riksdagen i anledning av motionerna I: 839 och II: 1046 ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört beträffande förfarandet hos inskrivningsdomaren vid kontroll av fastighetens areal;

G. att motionerna I: 862 och II: 1067 med yrkande om utredning rörande markprisutvecklingen icke föranleder någon riksdagens åtgärd;

H. att följande motioner, nämligen

- a) I: 236 och II: 304,
- b) I: 839 och II: 1046,
- c) I: 841 och II: 1044 samt
- d) I: 842 och II: 1045,

i den mån de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anført och hemställt, icke föranleder någon riksdagens åtgärd;

I. att riksdagen antager de genom propositionen nr 121 framlagda lagförslagen, i vad de sammanhänger med lagstiftningen om kommunal förköpsrätt.

Stockholm den 14 november 1967

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson (fp), Göran Karlsson* (s), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s), Lidgard (h), fru Landberg* (s), herrar Ernulf* (fp) och Fälldin (cp);

från andra kammaren: herrar Levin* (s), Grebäck (cp), Tobé (fp), Svenning* (s), Ekström i Iggesund (s), Bengtson i Solna (h), From (fp) och Hammarberg (s).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

I. Beträffande A. i utskottets hemställan

av herrar *Lidgard* (h) och *Bengtson* (h) i Solna, vilka ansett

a) att utskottet bort uttala följande:

I propositionen — — — (lika med utskottet) — — — kunna ske.

De kommunala initiativen och resurserna bör främst inriktas på planläggningsarbetet genom utnyttjande av det kommunala planinstitutet. Härutöver har kommunerna för att tillgodose allmänna intressen möjligheter att förvärva mark dels på fria marknaden, dels ock genom byggnadslagens och expropriationslagens regler om tvångsförvärv. Någon ytterligare lagstiftning erfordras inte. Men även om gällande lagstiftning inte skulle anses i alla hänseenden till fyllest för att främja bebyggelseutvecklingen, anser utskottet att förköpsinstitutet, sådant det föreslagits i propositionen, inte är ändamålsenligt. Till en början blir möjligheterna att utnyttja förköpsrätten beroende av en sådan tillfällighet som när fastighetsägare finner lämpligt avyttra marken. Härigenom kan tillämpningen av förköpsrätten inom visst område och inte inom andra områden leda till splittring i prishildningen. Den kommunala förköpsrätten lägger också

besvärande och fördyrande band på fastighetsmarknaden och medför faktiska olägenheter för fastighetshandeln. Den allvarligaste invändningen ligger dock på det principiella planet. I motsats till expropriationslagens fasta normer i de fall kommun genom tvångsförvärv äger överta enskild mark, föreligger enligt förköpsinstitutet ingen annan reell begränsning av förköpet än i fråga om areal och värde. Det medger således en i det närmaste obegränsad generell rätt att inträda i förekommande fastighetsförsäljningar. Förslaget innebär därför ett oacceptabelt ingrepp i avtalsfrihet och äganderätt.

Propositionen såvitt den avser förköpsrätt samt de därav föranledda ändringarna i propositionen nr 121 bör därför avslås. Mot vad departementschefen föreslagit beträffande avgäldsperioderna i fråga om tomträtt för bostadsändamål har dock utskottet ingen erinran. I anledning av utskottets sålunda gjorda ställningstaganden bör övriga motionsyrkanden ej föranleda någon riksdagens åtgärd.

b) att utskottet bort hemställa,

a) att riksdagen i anledning av motionerna I: 840 och II: 1043 måtte avslå dels propositionen nr 90, utom beträffande de föreslagna ändringarna i fråga om avgäldsperioderna för tomträtt, dels ock propositionen nr 121 såvitt nu är i fråga,

b) att följande motioner, nämligen

1. I: 236 och II: 304,
2. I: 839 och II: 1046,
3. I: 841 och II: 1044,
4. I: 842 och II: 1045 samt
5. I: 862 och II: 1067,

icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

II. Beträffande B. i utskottets hemställan

av herrar *Alexanderson* (fp), *Ernulf* (fp), *Fälldin* (cp), *Grebäck* (cp) och *From* (fp), vilka ansett

a) att utskottets utlåtande vid § 3 första stycket 2. i fråga om statens markförsäljningar bort ha följande lydelse:

I propositionen — — — (lika med utskottet) — — — tomträtt.

Då förköpsrätten i princip innebär en rätt för kommunen att träda i köparens ställe kan det ur principiell synpunkt icke föreligga något hinder att göra den tillämplig då staten är säljare. Detta var också innebörden av markvärdekommitténs förslag. Propositionsförslaget har på denna punkt motiverats med att kommunernas intressen i dylika fall ändock blir väl tillgodosedda genom föreskrifter av olika slag. Enligt utskottets mening finns dock icke tillräckliga garantier härför, och erfarenheten torde visa att dylika markförsäljningar kommit till stånd utan att kommunen fått tillfälle

att framföra sina önskemål eller ens haft vetskap om den aktuella markförsäljningen. Det skulle därför vara av värde att statens mark omfattas av kommunal förköpsrätt, framför allt bestående däri att statsmakterna på så sätt klart manifesterar vikten av samarbete för att lösa kommunernas markproblem. Självfallet är det dock av största betydelse att kommunerna begagnar förköpsrätten på sådant sätt att tillbörlig hänsyn tas till de intressen statliga myndigheter har att tillvarata. Med bifall till motionerna I: 839 och II: 1046 i denna del föreslås på grund av det anförda att även statens markförsäljningar omfattas av förköpsrätten. Undantaget från förköp enligt lagförslaget beträffande sådana försäljningar bör därför utgå.

b) att utskottet vid B. bort hemställa,

att riksdagen för sin del, med bifall till motionerna I: 839 och II: 1046, antager det genom propositionen nr 90 framlagda lagförslaget med den ändringen att 3 § första stycket 2. utgår ur lagtexten och att den därpå följande punktnummereringen i anledning härav ändras.

III. Beträffande D. i utskottets hemställan

av herrar *Svante Kristiansson* (s), *Knut Johansson* (s), *Ekström* i Iggesund (s) och *Hammarberg* (s), vilka ansett

a) att utskottets utlåtande vid 15 § (tillika 7 och 9 §§) i fråga om *kommuns underrättelseskyldighet* bort ha följande lydelse:

Om fastighetsägare — — — (lika med utskottet) — — — om kungörelse-delgivning.

Utskottet delar departementschefen uppfattning om betydelsen för kommunen att dess underrättelseskyldighet kan fullgöras snabbt och enkelt. Det är därför angeläget att förfarandet inte tynges med en delgivningsskyldighet för kommunen. Sådan borde inte heller vara nödvändig från rätts-säkerhetssynpunkt, eftersom säljare och köpare regelmässigt är inställda på att en underrättelse från kommunen kan komma att tillställas dem inom viss tid. Genom en lagstadgad delgivningsskyldighet går man också miste om den med propositionsförslaget förenade fördelen att en enda, lätt iakttagbar tidsfrist löper från den dag förköpsrätten utövades till dess tiden för bestridandet utgått.

b) att utskottet vid D. bort hemställa,

att riksdagen med avslag å motionerna I: 839 och II: 1046 såvitt nu är i fråga för sin del antager det genom propositionen nr 90 framlagda förslaget till förköpslag såvitt gäller 7, 9 och 15 §§.

IV. Beträffande G. i utskottets hemställan

av herr *Svenning* (s).