

Nr 202.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående tillämpning, i vad angår kronoegendomar, av föreslagen lag om återköpsrätt till fast egendom; given Stockholms slott den 19 mars 1924.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över jordbruksärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla de förslag, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

David Pettersson.

Utdrag av protokollet över jordbruksärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 19 mars 1924.

Närvarande:

Statsministern TRYGGER, ministern för utrikes ärendena friherre MARKS VON WÜRTEMBERG, statsråden MALM, EKEBERG, BESKOW, MALMROTH, HASSELROT, STRIDSBERG, LÜBECK, CLASON, WOHLIN, PETTERSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för justitiedepartementet anför chefen för jordbruksdepartementet, statsrådet Pettersson:

Kungl Maj:t har tidigare denna dag, på föredragning av chefen för justitiedepartementet, beslutat avlåtande till riksdagen av proposition angående förslag till lag om återköpsrätt till fast egendom m. m.

I anslutning härtill anhåller jag nu att för Kungl. Maj:t få anmäla frågan om den administrativa tillämpningen, i vad angår försäljning av kronans jordbruksdomäner och skogsegendomar, av det sålunda föreslagna återköpsrättsinstitutet.

Det ifrågavarande lagförslaget innebär i huvudsak följande.

Vid försäljning av fastighet, som tillhör kronan, kommun eller municipalsamhälle eller eljest är i allmän ägo, skall det stå säljaren fritt att i köpehandlingen, i samband med villkor om skyldighet för fastighetens innehavare att använda densamma för visst ändamål eller ock underlåta viss användning, göra förbehåll om rätt för säljaren att köpa fastigheten åter (*återköpsrätt*). Till säkerhet för återköpsrättens bestånd kan in-teckning meddelas. I samband med återköpsrätt avtalat villkor angående fastighetens användning gäller, i den mån återköpsrätten beror av villkoret, för samma tid som återköpsrätten. Genom avtal mellan ägaren av fastigheten och återköpsrättens innehavare kan, om vederbörande rättsägare det medgiva, berörda villkor ändras. I visst fall kan domstol förordna, att återköpsrätten skall avlösas. Återköpsrätt må utövas 1) om i samband med återköpsrätten avtalat villkor angående fastighetens användning varder åsidosatt och vad i sådant hänseende förekommit icke finnes vara av ringa betydhet; 2) om fastigheten vanvårdas, så att ändamål, för vilket densamma enligt sådant villkor skall användas, uppenbarligen äventyras; 3) om fastigheten på grund av ändrade förhållanden befinnes uppenbart olämplig att användas enligt i samband med återköpsrätten avtalat villkor; 4) om fastighetens ägare instämt talan om återköpsrättens avlösning; 5) om fastighetens ägare skriftligen hembjudit fastigheten eller del därav till återköp; eller 6) om, utan att sådant hembud ägt rum eller sedan mera än två år förflutit från det hembudet skedde, fastigheten helt eller delvis överlåtes åt någon, som ej äger lott i fastigheten och ej är ägarens make, skyldeman i rätt upp- eller nedstigande led, adoptivbarn, syskon eller syskons avkomling. Återköp skall omfatta allt vad enligt lag är att hänföra till fastigheten vid den tid, då återköpsrätten göres gällande. Har fastigheten delats, må dock återköpsrätten göras gällande särskilt för varje fastighet. Den, som vill göra gällande återköpsrätt, har att instämma fastighetens ägare till vederbörande underrätt. Beträffande frågan, huruvida återköp må äga rum, skall rätten så snart ske kan giva beslut, som i händelse av missnöje kan särskilt överklagas. Parterna kunna efter målets anhängiggörande under vissa förutsättningar träffa överenskommelse rörande löseskillingen för fastigheten. Om dylik överenskommelse ej träffas, skall för fastigheten erläggas en i penningar på en gång utgående löseskillning motsvarande fastighetens fulla värde efter viss värdering. Därvid skall bland annat antagas, att varje ägare av fastigheten är bunden av återköpsrätten och det i samband därmed avtalade villkor angående fastighetens användning. Skall löseskillning bestämmas genom värdering, till-sättes en återköpsnämnd, om vars sammansättning gäller i tillämpliga delar vad om expropriationsnämnd är stadgat. Rätten fastställer i sitt slutliga utslag löseskillingen samt meddelar erforderliga bestämmelser angående fastighetens tillträde och löseskillingens erläggande. Då rättens utslag vunnit laga kraft och löseskillingen, där så skall ske, nedsatts hos länsstyrelsen, övergår fastigheten å återköparen, fri från andra fordringar än dem, som påvåla densamma med bättre rätt än återköpsrätten.

Lagen är avsedd att träda i kraft den 1 januari 1925.

Jag vill vidare erinra om, att enligt § 77 i regeringsformen Kungl. Maj:t icke må utan riksdagens samtycke genom försäljning eller på annat sätt avhända kronan dess jordbruksdomäner och skogsegendomar. Emellertid har riksdagen genom särskilda beslut (R. skr. nr 63/1874, nr 66/1879,

nr 35/1885, nr 7/1887 B, nr 17/1888, nr 77/1891 och nr 74/1902) bemyndigat Kungl. Maj:t att utan riksdagens vidare hörande försälja vissa kronoegendomar. Berörda riksdagsbeslut, vilka tillsammans reglera *Kungl. Maj:ts nuvarande befogenhet att förordna om kronomarks försäljning*, hava av Kungl. Maj:t delgivits vederbörande myndigheter genom brev den 29 maj 1874, den 6 juni 1879, den 29 maj 1885, den 27 juni 1887, den 18 maj 1888, den 29 maj 1891 och den 23 maj 1902.

I enlighet med nyssnämnda riksdagsbeslut ankommer det på Kungl. Maj:t att, efter omständigheterna i varje fall, förordna, huruvida egendom eller område bör för kronan bibehållas eller till större eller mindre del försälas, beträffande

a) sådan under domänstyrelsens förvaltning ställd och för statsverkets räkning utarrenderad egendom, vilken i arrende lämnar högst 600 kronor,

b) sådan kronoegendom, som ej varit för statsverkets räkning utarrenderad men som uppenbarligen är eller vid arrendeuppskattning finnes vara av sådan beskaffenhet, att för densamma icke kan påräknas högre arrende än 600 kronor, samt

c) till inköpt skogsegendom hörande område, som utan olägenhet för skogsskötseln anses kunna avyttras och uppenbarligen är eller vid arrendeuppskattningen finnes vara sådant, att för detsamma icke kan påräknas högre arrende än 600 kronor.

Beträffande *sättet för dylik försäljning* gälla vissa av riksdagen eller enligt dess bemyndigande av Kungl. Maj:t meddelade bestämmelser. Försäljningen skall ske antingen enligt gällande grunder för upplåtande av egnahemslägenheter från kronoegendomar eller ock i den ordning och under de villkor, som angivas i nyss nämnda brev den 29 maj 1874.

Nu gällande grunder för *upplåtande av egnahemslägenheter* från kronoegendomar äro antagna av riksdagen (R. skr. nr 133/1913, nr 325/1919 och nr 182/1923) samt återfinnas i kungörelsen nr 271/1913 med däri genom kungörelserna nr 728/1919 och nr 131/1923 gjorda ändringar. Därjämte har Kungl. Maj:t i särskilda brev till domänstyrelsen meddelat detaljbestämmelser. Jämlikt nyssnämnda grunder äger Kungl. Maj:t att från de här ovan under a) och c) angivna egendomar och områden, vilka med avseende å föreliggande omständigheter befinnas lämpliga att helt eller delvis användas till bildande av egnahemslägenheter (jordbruks- eller bostadslägenheter), till mindre bemedlade eller obemedlade personer under äganderätt upplåta lotter av begränsad storlek under för köparna förmånliga villkor i fråga om köpeskillingens gäldande och förräntning. I vissa fall kan försäljning enligt nu nämnda grunder ske även till annan än mindre bemedlad eller obemedlad person, nämligen till enskild, som äger bostadshus å vederbörande lägenhet, eller till vissa egnahemsaktiebolag eller -föreningar. Upplåtelser under tomträtt kunna ske efter Kungl. Maj:ts beprövande.

Försäljning enligt *brevet den 29 maj 1874* innebär, att fastigheten skall, under iakttagande av de föreskrifter, Kungl. Maj:t kan finna lämpligt meddela, på offentlig auktion till den högstbjudande försäljas under villkor att köpare, som sådant åstundar, skall äga att, efter därom vid auktionen gjord anmälan, inbetala köpeskillingen under loppet av sex år med en sjättedel årligen samt att högsta anbudets antaglighet skall underställas Kungl. Maj:ts prövning.

Där fråga är att upplåta egnahemslägenheter från de här ovan under b) nämnda egendomar ävensom då fråga om *kronomarks försäljning* eljest måste *underställas riksdagens prövning*, meddelar riksdagen för varje fall beslut rörande försäljningssättet. Oftast anges därvid endast, att försäljningen skall ske enligt gällande grunder för egnahemsupplåtelser eller enligt *brevet den 29 maj 1874*.

Upplåtelser av kolonat å kronoparker i Norrland och Dalarna, därvid kolonist beredes avtalsenlig rätt att under vissa förutsättningar förvärva kolonat med äganderätt, grunda sig på särskilda riksdagsbeslut rörande ett vart till dylika upplåtelser avsett område.

Vad nu angår frågan om *återköpsrättsinstitutets tillämpning* har domänstyrelsen, efter anmodan, med skrivelse den 28 februari 1924 avgivit yttrande angående de bestämmelser, som omedelbart erfordras för tillämpning i vad angår kronans jordbruksdomäner och skogsegendomar från och med den 1 januari 1925 av förberörda förslag till lag om återköpsrätt till fast egendom.

Domänstyrelsen har däri anfört i huvudsak följande.

I skärskådande torde böra tagas, vilka olika ändamål för fastighetens användning, som kunde tänkas bliva fastställda i samband med förbehållet om återköpsrätt. Dessa ändamål kunde tydligen vara av mångfaldig art och att angiva dem alla torde ej låta sig göra. Vissa huvudgrupper av villkor, som kunde komma att förknippas med upplåtelser av ifrågasvarande slag, mötte det däremot ej svårighet att uppställa, och ville styrelsen för sin del uppdelade dem i tre huvudgrupper, nämligen upplåtelser, som avsåge

- 1) jordbruk, större eller mindre,
- 2) bostad,
- 3) annan särskild angiven användning.

Huru ställde sig nu frågan om eventuell tillämpning av återköpsrättsinstitutet vid dessa särskilda huvudgrupper eller, med andra ord, var vore statens intresse av att såld fastighet användes i enlighet med visst ändamål starkast? Utan tvivel i fråga om jordbruksfastigheter, med hänsyn till både storleken av den areal, som kronan årligen försålde för bildande av jordbrukshemman och lägenheter, och de uppoffringar kronan iklädde sig särskilt för bildande av de mindre jordbruken. Även borde här komma i betraktande, att kronan i de fall, där det vore fråga om bostadslägenheter å orter med en större sammanträngd befolkning, genom anlåtande av tomträttsinstitutet kunde bevara karaktären hos de upplåtna lägenheterna och bereda sig förmåner av inträffande värdestegring.

Starka skäl syntes styrelsen tala för, att vid de upplåtelser med ägande-

rätt av kolonat å kronoparker inom Norrland och Dalarna, som kunde komma att äga rum, förbehåll gjordes om rätt till återköp för kronan.

Angelägenheten av att redan på ett tidigt stadium av försäljningsfrågornas behandling kunna bilda sig en åsikt om, vilket försäljningssätt, som skulle vinna tillämpning, gjorde sig särskilt gällande beträffande dem, som i första hand värdesatte till försäljning avsedd fastighet. Vid de förrättningar för egendoms uppskattning till försäljning eller förnyad utarrendering, som ägde rum innan utarrenderad kronoegendom bleve arrendeledig eller eljest efter vederbörande myndighets förordnande, skulle för varje till försäljning föreslaget hemman eller lägenhet upptagas särskilda försäljnings- och arrendevärden. Såsom i motiven till lagförslaget anfördes, vore det emellertid att förvänta, att ett förbehåll om återköpsrätt och ett i samband därmed stipulerat villkor angående fastighetens användning komme att inverka på köpeskillningens storlek i nedpressande riktning. Särskilt torde detta bliva fallet till en början, innan det ingått i det allmänna medvetandet, att återköpsförfarandet jämförelsevis sällan komme att tillämpas. Nyssberörda föreskrift, att för varje till försäljning föreslagen fastighet skulle upptagas särskilda försäljnings- och arrendevärden, syntes under sådana förhållanden böra fullständigas med ett stadgande att, där det ej kunde anses uteslutet att vid försäljningen komme att fästas villkor om rätt att återköpa fastigheten, densamma borde saluvärderas ej blott på vanligt sätt utan jämväl med hänsyn tagen till det värde, fastigheten kunde anses äga, om vid dess försäljning förbehåll gjordes om rätt för säljaren att återköpa fastigheten.

Vidare syntes det styrelsen lämpligt, att i alla de fall, där försäljning skedde å auktion och bestämmelse meddelats om rätt till återköp, auktionen finge äga rum ej blott med förbehåll om dylik rätt utan även utan sådant förbehåll, så att klarhet kunde vinnas om graden av den uppoffring, kronan finge vidkännas för de förmåner, återköpsrätten kunde innebära.

Beträffande frågan, när förbehåll om återköpsrätt bör äga rum, anser jag *Departementets-
chefen.* det principiellt riktigt, att sådant förbehåll, i samband med föreskrivande av villkor om fastighets användning, göres vid förekommande upplåtelse med äganderätt av egnahemslägenheter, såväl för jordbruks- som bostadsändamål, från kronoegendomar. Dylika upplåtelse verkställas nämligen i syfte att främja ett viktigt samhällsintresse, och i samband därmed gör staten icke oväsentliga ekonomiska uppoffringar genom att förmånliga räntevillkor m. m. beredas köparna.

I fråga om försäljningar, vid vilka de i brevet den 29 maj 1874 stadgade villkor skola tillämpas, torde visserligen icke lika uppenbara skäl föreligga för återköpsrättsinstitutets användande som vid upplåtande av egnahemslägenheter, men jag anser dock, att även vid dessa försäljningar återköpsrätt bör förbehållas kronan i sådana fall, då fastighet försäljes för jordbruksändamål eller eljest då visst syfte avses med upplåtelsen. Förutom att ändamålet med upplåtelsen betryggas, erhåller staten genom ifrågavarande förbehåll möjlighet att tillgodogöra sig sådan framtida jordvärdstegring, som hänför sig till annan användning av fastigheten än den med upplåtelsen avsedda.

Vissa fall kunna emellertid föreligga, då återköpsrättsinstitutet ej bör vinna tillämpning, såsom exempelvis då jord säljes för att läggas till annan redan under full äganderätt innehavd fastighet eller då visst särskilt intresse föreligger för kronan att avyttra fastighet — exempelvis av dålig beskaffenhet och illa belägen — men svårigheter kunna uppkomma att få försäljning till stånd i händelse full äganderätt ej beredes köparen ävensom eljest då en försäljning under återköpsrätt skulle bliva för kronan oförmånlig.

Lika med domänstyrelsen anser jag, att då upplåtelse förekommer av kolonat å kronoparker i Norrland och Dalarna med rätt för kolonist att under äganderätt förvärva kolonatet, kronan bör i upplåtelsehandlingen förbehålla sig återköpsrätt.

Vidkommande slutligen övriga möjligen förekommande försäljningar torde i tillämpliga delar böra gälla vad jag anfört i fråga om upplåtelser jämlikt brevet den 29 maj 1874.

Vad angår de *ekonomiska verkningarna för kronan* av återköpsrättsinstitutets begagnande torde någon säker uppskattning härutinnan icke kunna göras på förhand. Sannolikt är väl, att, då fastighet försäljes med förbehåll om återköpsrätt, man i allmänhet torde få räkna med en något lägre köpeskillning än vid försäljning under full äganderätt, men å andra sidan torde kunna sägas, att denna prisskillnad kommer att uppvägas därav, att staten beredes möjlighet att tillgodogöra sig viss andel i framtida värdestegring av den försålda fastigheten.

Då köpeskillningarna för försålda kronoegendomar tillföras statens domäners fond, lärer utan vidare vara uppenbart, att vid återköpande från statens sida av fastighet, som försålts med återköpsrätt, löseskillningen ävensom andra med återköpet förbundna kostnader böra bestridas ur nämnda fond.

Vad angår *befogenheten att i särskilda fall besluta om tillämpning av den föreslagna lagen om återköpsrätt* torde det böra ankomma på Kungl. Maj:t att, beträffande försäljning av sådan kronoegendom, som jämlikt riksdagens medgivande må av Kungl. Maj:t försäljas utan riksdagens vidare hörande, pröva, huruvida dylik tillämpning skall äga rum. Med hänsyn till återköpsrättsinstitutets ingripande betydelse synes riksdagens förklaring härom böra inhämtas. I fråga åter om de försäljningar, som tarva riksdagens medgivande, torde riksdagen för varje fall böra pröva frågan om återköpsrättsinstitutets användning.

För tillämpningen av återköpsrättsinstitutet vid försäljning av kronoegendomar erfordras uppenbarligen vissa *generella föreskrifter av reglementarisk natur*. Det synes sålunda vara nödigt, att bestämmelser meddelas angående fastighets saluvärderande i sådana fall, då förbehåll om återköpsrätt kan komma att knytas till försäljningsvillkoren, rörande beskaffenheten av de villkor, som böra stadgas med avseende å fastighets framtida användning och sättet för avgivande av förslag till dylika villkor,

om fastighets utbudande på auktion i vissa fall såväl med som utan förbehåll om återköpsrätt, angående sättet för utövande av kontroll över efterlevnaden av villkor, som nyss sagts, om förfarandet vid återköpsrättens utövande o. s. v. Vissa av de i förevarande avseende erforderliga bestämmelserna äro av den art, att de kunna utfärdas av Kungl. Maj:t i administrativ väg. Andra torde äga sådant sammanhang med de av riksdagen antagna grunder för upplåtande av egnahemslägenheter från kronoegendomar eller av riksdagen i övrigt meddelade stadganden, att riksdagens medverkan för deras utfärdande befinnes böra påkallas.

Domänstyrelsen har i sin ovannämnda skrivelse meddelat, att styrelsen ej sett sig i stånd att redan nu inkomma med detaljerat förslag rörande de i nyssberörda hänseende erforderliga bestämmelserna, samt hemställt, att därmed finge anstå till dess lagförslaget blivit antaget.

Även jag anser, att närmare utredning härutinnan är av nöden, vilken utredning torde böra ofördröjligen igångsättas efter det förenämnda lagförslag av riksdagen antagits.

I sammanhang med berörda utredning lärer jämväl böra tagas i övervägande en socialt betydelsefull fråga om viss ändring i gällande bestämmelser om försäljning av kronoegendomar i syfte att möjliggöra dylik försäljning mot vederlag, som helt utgår i form av årlig avgäld. På sätt chefen för justitiedepartementet framhållit i motiveringen till förenämnda lagförslag, torde en dylik anordning vara ägnad att verksamt främja det behjärtansvärda syftet att bereda de mindre bemedlade möjlighet att förvärva egna jordbruk.

Då det emellertid synes önskvärt, att tillämpningen av en blivande lag om återköpsrätt beträffande försäljning av kronoegendomar ej helt uppskjutes till dess resultatet av nu angivna utredningar föreligger, torde Kungl. Maj:t redan av innevarande års riksdag böra äska förklaring, att, i avbidan på närmare reglering av berörda tillämpning, det skall ankomma på Kungl. Maj:t att, i huvudsaklig överensstämmelse med av mig i det föregående angivna riktlinjer, pröva, huruvida vid försäljning av sådan kronoegendom, som jämlikt riksdagens medgivande må av Kungl. Maj:t avyttras utan riksdagens vidare hörande, sådan tillämpning skall äga rum. Jämväl i fråga om sådan försäljning, som av riksdagen redan beslutats eller kan komma att i år beslutas men som kommer till stånd först efter det återköpslagen trätt i kraft, kan det i undantagsfall finnas önskvärt att göra förbehåll om återköpsrätt. Fördenskull torde av riksdagen böra äskas medgivande för Kungl. Maj:t att jämväl för sådant fall förordna om tillämpning av sagda lag.

Vad nu anförts torde även böra gälla kolonatupplåtelser, som av riksdagen blivit beslutade eller under 1924 komma att beslutas men vid lagens ikraftträdande ännu ej fullföljts genom vederbörligt upplåtelseavtal.

Därest sådant bemyndigande, som nu föreslagits, lämnas Kungl. Maj:t, torde därav följa, att Kungl. Maj:t äger meddela de närmare bestämmelser,

som erfordras för tillämpning av berörda lag i enlighet med samma be-
myndigande.

Under återopande av det anförda får jag nu hemställa, att Kungl.
Maj:t måtte föreslå riksdagen att, därest förberörda förslag till lag om
återköpsrätt till fast egendom av riksdagen antages,

dels förklara, att det, i avbidan på närmare reglering av tillämpningen
av nämnda lag med avseende å försäljning av kronoegendomar, må
ankomma på Kungl. Maj:t att, i huvudsaklig överensstämmelse med av
mig angivna riktlinjer, pröva, huruvida vid försäljning av sådan krono-
egendom, som jämlikt riksdagens medgivande må av Kungl. Maj:t för-
säljas utan riksdagens vidare hörande, sådan tillämpning skall äga rum;

dels ock medgiva, att Kungl. Maj:t må äga att i de fall, där riksdagen
beslutat eller under 1924 kommer att besluta om försäljning av viss kron-
nans fastighet men dylik försäljning ej kommit till stånd förrän förberörda
lag trätt i kraft, utan hinder av riksdagens i sammanhang med försälj-
ningsbeslutet meddelade föreskrifter, vid försäljningen göra förbehåll om
återköp jämlikt nämnda lag.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamö-
ter biträdda hemställen behagar Hans Kungl. Höghet
Kronprinsen-Regenten förordna, att till riksdagen
skall avlätas proposition av den lydelse, bilaga till
detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Hugo Nordlander.