

Nr 343.

Av herr **Persson** och herr **Elofsson, Gustaf**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m. m.

I propositionen nr 346 har Kungl. Maj:t bland annat framlagt förslag till Lag om förköpsrätt. Enligt par. 1 i denna lag äger arrendatorn, när försäljning skall ske av fastighet, som sammanfaller med det arrenderade området, eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet, att lösa till sig fastigheten till det pris, som köparen utfäst.

Om denna bestämmelse att försäljningen skall ske till det pris, som köparen utfäst, bifalles av statsmakterna, kan förköpsrätten enligt vår mening komma att förryckas.

Om ägaren erbjuder arrendatorn att köpa fastigheten till ett visst pris och den senare förkastar hembudet, kan ägaren inte enligt bestämmelserna i den efterföljande paragrafen sälja fastigheten till ett lägre pris. Arrendatorn kan nämligen i ett sådant fall instämma köparen för att göra sin rätt till förköp gällande. Men däremot finns det intet hinder för att ägaren erbjuder fastigheten till arrendatorn för ett pris, som är högre än som normalt borde erläggas för densamma. Om hembud icke skett eller uppgörelse i godo icke kunnat träffas, kan arrendatorn stämma köparen liksom i föregående fall för att göra sin rätt till förköp gällande. Men under dessa förhållanden kan ägaren genom bulvaner och överinteckning göra förköpsrätten illusorisk.

Vidare kan en arrendator icke få ersättning för kapital, som han nedlagt för att höja fastighetens värde. Han kan ha investerat betydande belopp i densamma, och detta leder till att fastighetens saluvärde höjes väsentligt. När han sedan skall inlösa fastigheten, får han betala även för de värdeförhöjningar han genom sina egna insatser av kapital och arbete åstadkommit. Hade han i stället underlåtit att förbättra fastighetens värde och satt in sina pengar på bank, kunde han få köpa gården till ett lågt pris. Dylika missförhållanden måste enligt vår mening undanröjas.

Man skulle kunna tänka sig, att en opartisk nämnd finge göra saluvärdering av egendomen samt vid denna värdering beakta de förbättringar, arrendatorn eller hans förfäder gjort å egendomen och vilka icke likviderats av jordägaren omedelbart eller vid avträdessyner. Ett dylikt förfaringsätt skulle dock träda jordägarens rätt för nära. Han skulle därigenom icke kunna utöva något inflytande på bestämmandet av köpeskillingen för den av honom ägda

fastigheten. Enligt vår mening vore det bättre att gå en medelväg genom att till par. 1 foga det tillägget, att arrendatorn skall erhålla gottgörelse för den kostnad han nedlagt för att höja gårdens värde. Gottgörelsens storlek bör bestämmas genom opartisk värdering. På så sätt skulle priset komma att anpassas efter värdet av de kostnader arrendatorn nedlagt för att höja gårdens försäljningsvärde utan att jordägarens intressen tillbakasätts.

Med anledning av vad vi sålunda anfört, få vi hemställa,

att riksdagen under förklaring, att det av Kungl. Maj:t i propositionen nr 346 framlagda förslaget till Lag om förköpsrätt icke kunnat i oförändrat skick antagas, måtte besluta, att par. 1 i det nämnda lagförslaget måtte erhålla följande lydelse:

Är arrenderätt jämlikt 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom förenad med förköpsrätt, äge arrendatorn, när försäljning sker av fastighet som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet, lösa till sig fastigheten till det pris som köparen utfäst, dock med rätt för arrendatorn att, efter värdering, erhålla gottgörelse för den kostnad han nedlagt för att höja fastighetens värde.

Stockholm den 28 oktober 1943.

Ivar Persson.

Gust. Elofsson
i vä.