

Nr 683.

Av herr **Johnsson** i Kastanjegården **m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 336, med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet.

Det förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, som genom Kungl. Maj:ts proposition nr 336 underställts riksdagen, avser att förhindra, att jordbruksfastigheter bliva föremål för spekulationsköp eller köp i ändamål att fastigheten skall bliva objekt för kapitalplacering utan att den nye ägaren själv ämnar ägna sig åt jordbruket eller i ändamål att fastigheten skall användas för sommarnöje eller såsom evakueringsplats. Förslagets syfte torde vinna gillande inom hart när alla kretsar. Mot det sätt, på vilket förslaget vill nå sitt mål, kan emellertid riktas kritik.

Förslaget innebär en inskränkning i den frihet varje enskild svensk medborgare haft sedan början av 1800-talet att förvärva vilken art fast egendom som helst i Sverige. Det ersätter denna frihet med ett system, i vilket lätt kan inmänga sig ett drag av godtycke. För att bekämpa de speciella företeelser, varom här är fråga, vill man genomföra generella regler genom vilka formerna för förvärv av jordbruksfastigheter bliva tyngre, mera invecklade än nu. Förslagets genomförande kommer att öka den tendens till byråkratisering och blankettskrivning, som gör sig gällande i samhället. Antalet lagfarter, vid vilka ett köp låg till grund, var vid häradsrätterna i riket 1938 65 000, 1939 65 000 och 1942 56 000. För senare år torde uppgifter i den officiella statistiken icke finnas. Huru stort antal av dessa lagfarter som omfattar jordbruksfastigheter torde icke kunna angivas, men 20 000, kanske flera, försäljningar av fast egendom torde komma att föras in under de tunga regler för fastighetsförvärv, som förslaget vill skapa. Det är odiöst, att en persons möjligheter att förvärva fast egendom skola vara beroende av en myndighets uppfattning om hans personliga kvalifikationer att sköta egendomen eller hans avsikter med förvärvet. Särskilt olyckligt är, att en polismyndighet kopplats in på förevarande frågor. Många landsfiskaler komma måhända att anse, att de med huru noggranna undersökningar som helst ej kunna med någon säkerhet uttala sig om en förvärvares av fast egendom avsikter. De komma då att draga sig för att neka intyg och göra därigenom inom sina distrikt lagstiftningen ineffektiv. Andra landsfiskaler komma måhända att ställa stränga krav för att

utfärda intyg. Då kan det komma att te sig, som om lagstiftningen medförde trakasseri.

Att förslaget kommer att inverka sänkande på egendomsvärdena torde vara säkert, även om av naturliga skäl förhållandena i detta hänseende torde bli olika på olika orter. Sänkningen av egendomsvärdena torde även komma att påverka fastighetskrediten. Visserligen omfattar förslaget ej köp å exekutiv auktion, men den, som utlånar penningar mot fastighetsinteckning, torde då han bestämmer kreditsumman även räkna med det belopp som säkerhet, vilket kan beräknas bli ernått för en fastighet i öppna marknaden.

Man hade bättre förstått propositionens framläggande, om den avlåtits till riksdagen i början av kriget. Då kunde man väntat att egendomspriserna skulle stiga och att alltså spekulationer skulle sätta in å egendomsmarknaden. Nu är situationen en annan. Det finnes anledning att antaga att tendenserna till spekulation skola väsentligen försvagas i den mån värdestegringen upphör eller avtager och lugnare förhållanden inträda på fastighetsmarknaden. Utvecklingen under första världskriget och därefter under 1920-talet bestyrker denna förmodan. Detta utgör ytterligare ett skäl att icke nu tillgripa den föreslagna lagstiftningen. Om några år kunna förhållandena på fastighetsmarknaden ha stabiliserats och verkningar av 1943 års ändringar i arrendelagstiftningen framträtt, så att en lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet blir onödig. Det kan i detta sammanhang framhållas, att propositionens bevisning för att spekulationsköp i större utsträckning förekomma icke är stark. Flertalet av de hörda myndigheterna uppger, att någon påfallande ökning av handeln med jordbruks- och skogsfastigheter ej synes hava ägt rum efter hösten 1941. De övriga synas, efter propositionen att döma, i allmänhet blott ha kommit med allmänna uttalanden. Sifferuppgifter förekomma i regel ej i yttrandena sådana de återges i propositionen. De i propositionen refererade yttrandena om handeln med jordbruks- och skogsfastigheter under tiden efter hösten 1941 inforrades sommaren 1943. De ligga alltså i tiden före det 1943 års arrendebestämmelser med deras starka vidgning och skärpning av de sociala arrendebestämmelserna beslutats. Övriga i propositionen refererade yttranden med undantag för lagrådsyttrandet, som är starkt avstyrkande, synas hava inforrats så tidigt som hösten 1941 och ligga alltså mellan tre och fyra år tillbaka i tiden.

Det riktiga synes vara, att riksdagen nu avslår den kungliga propositionen. Man finge då möjlighet att bedöma, om icke de tendenser, vilka propositionen vill bekämpa, kunde motverkas genom skärpning av vanhåvds- och skogslagstiftningen. Jämför i sistnämnda hänseende det i propositionen s. 47 refererade förslaget till lag angående ändring av vissa delar av skogsvårdslagen och däröver inhämtade yttranden. En åtgärd, som

ej synes hava varit under mera allmän debatt, vore att förbjuda att vid taxering förlust å jordbruk finge avräknas å inkomst å annan inkomst-källa. Jordegendomar bleve då mindre begärliga som placeringsobjekt.

Vi övergå till att granska några detaljer i förslaget.

Den föreslagna lagen avser endast jordbruksfastigheter med högre värde än 5 000 kr. Enligt 1 § andra stycket är den för fastigheten vid tiden för förvärvet gällande taxeringen bestämmande för fastighets natur av jordbruksfastighet liksom för fastighetens värde, och egendom, som vid denna taxering behandlats som en enhet, skall anses som en enhet. Till grundval för lagen har man alltså lagt kommunalskattelagens fastighetsbegrepp, och man vill, att domstolarna skola tillämpa detta fastighetsbegrepp vid sidan av det fastighetsbegrepp, vilket de eljest använda.

Kommunalskattelagen (7 §) hänför under jordbruksfastighet fastighet, som användes för jordbruk eller skogsbruk samt för binäring till jordbruk. Sistnämnda bestämning gör, att under jordbruksfastighet även inbegripes fastighet i den mån den användes för trädgårdsskötsel, vilken drives tillsammans med annat jordbruk, samt för mejerihantering, kvarndrift, kalkbränning, tegeltillverkning o. s. v., vilken väsentligen avser eget behov och med fastighetens eget folk (anvisningarna till 21 § kommunalskattelagen). Särskilt regeln, att trädgårdsskötsel, som drives tillsammans med jordbruk, är att anse som binäring till jordbruk, gör att lagen kan bli tillämplig på fastigheter, på vilka finnes ett jordbruk av mycket ringa värde. Även den omständigheten, att byggnadernas värde och ett eventuellt tomtvärde (10 § kommunalskattelagen) inräknas i taxeringsvärdet för till samma resultat. Sistnämnda förhållande gör, att mycket små jordbruksfastigheter i eller i närheten av tätorter komma in under lagen.

Enligt kommunalskattelagen (7 §) skall, om (register)fastighet användes delvis för jordbruk eller skogsbruk och delvis för annat ändamål, den del, som användes för jordbruksändamål, med därtill hörande byggnader och inrättningar taxeras som jordbruksfastighet och den del, som användes för annat ändamål, med därtill hörande byggnader och inrättningar taxeras såsom annan fastighet. Detta innebär att de registerfastigheter, vilka huvudsakligen användas till industriellt ändamål men å vilka finnes jordbruk av mer än 5 000 kronors värde, falla under lagen. För att industrien skall falla utanför fordras, att den del av fastigheten, som användes till industriellt ändamål, genom avstyckning göres till en särskild fastighet. Förslaget ställer alltså större formella krav än gällande lagstiftning gör för försäljning t. ex. av ett tegelbruk, ett mejeri, en kvarn, en fabrik, som står på en registerfastighet, om å en del av fastigheten drives ett jordbruk och värdet av denna del är högre än 5 000 kr. Förslaget torde böra tolkas så, att avstyckningen skall hava skett före förvärvet. Även detta bidrager till att tynga formerna för försäljningen.

För de flesta fall blir ett förvärv av en jordbruksfastighet giltigt utan att Kungl. Maj:ts tillstånd inhämtats, om förvärvaren i stället presterar vissa intyg. Förslaget skiljer i dessa fall (5 § tredje stycket av den föreslagna lagen) på förvärv, som avser att skapa en egen brukningsdel, och förvärv för att utvidga en förvärvaren redan tillhörig fastighet. Dessa fall behandlas i det följande vart för sig.

A. Förvärv av jordbruksfastighet utan Kungl. Maj:ts tillstånd men mot presterandet av vissa intyg blir, såvida fråga är om förvärv av hel brukningsdel, enligt lagtexten möjligt blott om fråga är om »fastighet med jordbruk». Lagtexten, som här är synnerligt sammanträngd och invecklad och därför är ytterligt svårtolkad, skiljer alltså mellan jordbruksfastigheter med jordbruk och jordbruksfastigheter utan jordbruk (se även 3 § andra stycket). Under sistnämnda begrepp har man tydligen avsett att föra rena skogsfastigheter. Förvärv av jordbruksfastighet utan jordbruk fordrar, då fråga är om hel brukningsenhet, Kungl. Maj:ts tillstånd. Gränsen mellan en jordbruksfastighet med jordbruk och en jordbruksfastighet utan jordbruk torde man böra bestämma med ledning av kommunalskattelagens regler, men denna gräns blir icke skarp.

Den, som vill göra gällande, att skyldighet icke föreligger för honom att söka tillstånd till förvärv av jordbruksfastighet, som skall bliva egen brukningsenhet, skall

dels skriftligen på heder och samvete intyga att han har för avsikt att själv ägna sig åt jordbruket, så att detta kommer att utgöra hans egentliga förvärvskälla eller arbetsuppgift, samt att han icke är ägare av annan dylik fastighet (formulär A),

dels genom intyg från landsfiskalen, magistratsledamot eller kommunalborgmästaren, allt efter fastighetens belägenhet, visa att hans försäkran, att han har för avsikt att själv ägna sig åt jordbruket å fastigheten, förtjänar tilltro samt att anledning ej föreligger till antagande, att fastigheten skall bliva vanskött i hans ägo eller att han med förvärvet huvudsakligen åsyftar att utan nytta för visst jordbruk i orten tillgodogöra sig skogstillgång, som är behöflig såsom stöd för ortens jordbruk, eller att bereda sig vinst genom snar avyttring av fastigheten, del av densamma eller andel däri eller genom bortförande av byggnader, kreatur, inventarier eller annat, som tarvas för fastighetens brukande (formulär B).

Starka invändningar kunna göras mot de föreslagna bestämmelserna.

Förvärvarens försäkran, att han icke äger annan fastighet med jordbruk, kontrolleras icke genom intyg av myndighet. När kan han emellertid avgiva sådan försäkran? Är han utesluten från möjlighet att avgiva försäkran, om han äger andel i en jordbruksfastighet med jordbruk, eller om han äger andel i ett dödsbo, som i sin tur äger sådan andel? Om det riktiga är, att han kan avgiva försäkran trots att han äger en andel i en

jordbruksfastighet med jordbruk, kan han avgiva sådan försäkran även om andelen är utlagd på marken genom sämjedelning? I många fall torde en förvärvare av en fastighet komma att anse, att han kan avgiva försäkran trots att han äger en andel i en jordbruksfastighet med jordbruk. Han får då utan vidare lagfart. I andra fall kommer han att anmäla för inskrivningsdomaren, att han har sådan andel, och ställer då denne inför ett svårt problem.

Förvärvarens försäkran, att han har för avsikt att ägna sig åt jordbruket, kontrolleras genom intyg av landsfiskalen eller med honom i förevarande hänseende jämställd myndighet. Det är särskilt odiöst, att landsfiskal (magistratsledamot eller kommunalborgmästare) skall behöva avgiva intyg, att en annan persons på heder och samvete avgivna intyg förtjänar tilltro. De flesta människor draga sig för att ens ifrågasätta annat än att ett på heder och samvete avgivet intyg är trovärdigt.

Den, som har att utfärda intyg, blir enligt det i propositionen bifogade förslaget till kungörelse förpliktad att verkställa noggrann undersökning rörande de förhållanden, som med intyget avses, samt att, där så är erforderligt, inhämta yttrande från sakkunnig myndighet. I många fall blir han tvungen att inhämta sådant intyg. Om sökanden icke tidigare varit bosatt på orten, måste han inforra yttrande från den landsfiskal, inom vars område sökanden tidigare varit bosatt, eller från myndighet i stad, där sökanden tidigare varit mantalsskriven. Vilken skogstillgång som är behöflig såsom stöd för jordbruket i orten är intygsgivaren icke kompetent att bedöma, utan han torde i många fall bliva tvungen att remittera frågan till egnahemsnämnden, överlantmätaren eller distriktslantmätaren. Detta kommer att fördröja ärendet.

B. Förvärv av jordbruksfastighet utan Kungl. Maj:ts tillstånd men mot presterande av vissa intyg blir, om med förvärvet avses att utvidga en förvärvaren redan tillhörig fastighet, möjligt vare sig å den fastighet, som förvärvas, finnes jordbruk eller ej. Den, som vill göra gällande att skyldighet icke föreligger för honom att söka tillstånd till förvärvet, skall visa

dels genom intyg av egnahemsnämnden, att förvärvet kommer att medföra lämplig utvidgning av annan honom tillhörig fastighet, vars jordbruk utgör hans enda eller huvudsakliga förvärvskälla, men icke har tillräcklig bärkraft för att bereda honom och hans familj full bärgning (formulär C);

dels genom intyg från landsfiskalen, magistratsledamot eller kommunalborgmästaren, allt efter fastighetens belägenhet, att anledning ej föreligger till antagande, att fastigheten skall bliva vanskött i förvärvarens ägo eller att denne med förvärvet huvudsakligen åsyftar att utan nytta för visst jordbruk tillgodogöra sig skogstillgång, som är behöflig såsom stöd för ortens jordbruk, eller att bereda sig vinst genom snar avyttring av fastigheten, del av densamma eller andel däri eller genom bortförande av

byggnader, kreatur, inventarier eller annat, som tarvas för fastighetens brukande (formulär D).

Då intyg från två myndigheter erfordras, får man här än mera tunga former för fastighetsförvärv. Detta ökas av att även här i förslaget till kungörelse inskärpes att den, som skall utfärda intyg, skall verkställa noggrann undersökning rörande de förhållanden, som med intyget avses, samt eventuellt inhämta yttrande från annan sakkunnig myndighet. Överhuvud förefaller det egendomligt, att i det fall, varom här är fråga, landsfiskalen (magistratsledamoten, kommunalborgmästaren) skall behöva lämna så ingående upplysningar.

Till reglerna om förvärv av jordbruksfastighet, vare sig den skall bilda självständig brukningsdel eller avser att utvidga annan förvärvaren redan tillhörig fastighet, kunna generella anmärkningar knytas.

Det borde hava stadgats, att den, som förvärvat en jordbruksfastighet, skall hava rätt att överklaga beslut, genom vilket en tjänsteman eller myndighet, vars intyg fordras för att lagfart skall erhållas, vägrar sådant intyg. Den kungl. propositionens regler leda till att den landsfiskal (magistratsledamot, kommunalborgmästare) eller den egnahemsnämnd, som vägrar utfärda intyg, tvingar förvärvaren att gå till Kungl. Maj:t. Lagfart måste nämligen sökas inom tre månader från förvärvet, och vid denna ansökan måste antingen intygen presteras eller också Kungl. Maj:ts tillstånd hava sökts. Eljest blir fånet ogillt.

Inskrivningsdomaren torde icke behöva i lagfartsärendet pröva mera än att vederbörande intyg föreligga. Prövningen av om fastighet, som är avsedd att bilda egen brukningsenhet, icke är en ren skogsfastighet, kan dock vålla svårigheter. En konsekvens av de nya reglerna blir att antalet vilande lagfartsansökningar kommer att öka. Det nu praktiserade systemet, att en ofullständig lagfartsansökan med sökandens medgivande icke protokollföres förrän den fullständigats, kan icke upprätthållas om tremånadersfristen skulle komma att utgå under mellantiden.

Genom att inskrivningsdomaren icke skall pröva mera än att intygen föreligga, kommer den reella prövningen att ligga hos landsfiskalerna och med dem jämställda intygsgivare samt hos egnahemsnämnderna. Redan den omständigheten, att det finns 411 landsfiskaler, visar, att propositionens regler måste föra till en utomordentligt oenhetlig rättspraxis, särskilt då intygsgivarna skola uttala sig över subjektiva förhållanden.

För den händelse en förvärvare av jordbruksfastighet icke kan få lagfart med presterande av de intyg, som i det föregående angivits, skall han söka tillstånd till förvärvet hos Kungl. Maj:t. Här väcker den starka centraliseringen uppmärksamhet. Det torde icke kunna tänkas, att Kungl. Maj:t avgör de ärenden, varom blir fråga, utan remiss till länsstyrelsen, som torde höra egnahemsnämnden och landsfiskalen, möjligen också hus-

hållningssällskapets förvaltningsutskott. 10 § regeringsformen med dess krav på inhämtande av nödiga upplysningar från vederbörande ämbetsverk innan ärendena föredragas hos Konungen i statsrådet kommer att gälla även dessa ärenden. Man får alltså här särskilt tunga former för fastighetsförvärv. Detta medför ytterligare en olägenhet. Äganderätten övergår enligt svensk rätt redan vid köpeavtalet och ofta överföres besittningen till fastigheten redan vid köpeavtalet eller kort därefter. Efter något år visar det sig kanske att äganderätten går åter till säljaren, enär Kungl. Maj:t vägrar tillstånd. Vilka regler skola då gälla i förhållandet mellan säljare och köpare i fråga om kostnader, som köparen under mellantiden nedlägger på fastigheten i tro att han får behålla den? Komma icke f. ö. både säljaren och köparen att under tiden mellan köpeavtalet och Kungl. Maj:ts beslut sakna större intresse att vårda egendomen? Särskilt göra sig olägenheterna av att köpet icke genast blir definitivt gällande vid köp på auktion. Att, såsom i propositionen (s. 81) förutsättes, den, som ämnar ropa på en fastighet på offentlig auktion, skall redan på förhand söka Kungl. Maj:ts tillstånd kan knappast vara lämpligt. I varje fall torde han icke ha större möjlighet att före auktionen erhålla det.

Det torde till slut böra anmärkas, att då förvärv av fastighet å exekutiv auktion icke faller under den föreslagna lagstiftningen, möjlighet att undgå denna finnes genom att försälja vederbörande fastighet å sådan auktion. Vid dylika auktioner äger var och en köpa in fastigheten. Det kan befaras, att den, som vill uppnå högsta möjliga bud å sin fastighet, arrangerar en exekutiv auktion i hopp att kretsen av inropare då blir större än vid privat auktion. Det kan även befaras att en sådan auktion arrangeras, när någon i realiteten redan träffat avtal om köp av fastighet men icke vill söka Kungl. Maj:ts tillstånd på grund av befarad tidsutdräkt eller av annat skäl eller icke vill vända sig till landsfiskalen eller annan intygsgivare. Att propositionen icke löst frågan, huru man skall kunna undvika att lagen kringgås genom exekutiva auktioner, är en svaghet i förslaget. Orsaken kan ej gärna vara annan än att en lösning är svår, kanske omöjlig.

Med stöd av vad nu angivits hemställes,

att Kungl. Maj:ts proposition nr 336 med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet måtte av riksdagen avslås.

Stockholm den 13 november 1945.

Per A. Johnsson
i Kastanjegården.

Gustaf Andersson
i Falun.

Ruben Swedberg.

Carl Björling.

Wald. Svensson.

Bertil v. Friesen.

Olov Rylander.

Gust. Mosesson.

Bertil Ohlin.