

Nr 354.

Av herr **Werner m. fl.**, *angående en översyn av lagen om kronans förköpsrätt.*

I lag av den 30 juni 1947 om kronans förköpsrätt till jordbruksfastighet stadgas i 6 § bl. a. följande:

Beslutar lantbruksnämnden att göra bruk av kronans förköpsrätt, åligger det nämnden vid äventyr av talans förlust att instämma köparen inom tre månader från det lagfart söktes å dennes fång samt att inom samma tid göra anmälan hos inskrivningsdomaren för talans antecknande i fastighetsboken.

Stadgandet innebär att kronan genom lantbruksnämnden kan föra talan om förköpsrätt även emot den som redan erhållit lagfart. Detta framgår fullt tydligt av stadgandet i 10 § i andra stycket, lyder:

Därjämte åligger det kronan att inom tid som i första stycket sägs ersätta köparen dennes utgifter för lagfart å fång, så ock nödig kostnad, som köparen må hava nedlagt å fastigheten utöver vad som skäligen må anses motsvara värdet av köparen tillfallen avkastning.

Bestämmelsen att kronan skall kunna tvångsinlösa och frantaga en köpare av en jordbruksfastighet dennes förvärv även sedan han sökt och *erhållit lagfart* å fastigheten, där han redan bosatt sig i tro att den beviljade lagfarten skyddar honom, måste uppenbarligen vara en felaktig lagkonstruktion. I tillämpningen har det även visat sig vilket till rättslöshet gränsande osäkerhetstillstånd för köparen som härigenom kan uppkomma. Lagfartsinstitutionen, eller inskrivningen och godkännandet av ett fång i domstolarnas fastighetsböcker, vilket alltid sker efter en noggrann prövning av säljarens rätt att överlåta fastigheten, har av ålder ansetts såsom en samhällets judiciella stadfästelse av en jordöverlåtelse. I det förslag till ny jordabalk, som redan utarbetats inom lagberedningen, har lagfartens judiciella betydelse i vissa avseenden vidgats och stärkts.

Det förefaller därför här föreligga en klar motsättning emellan grundprincipen i jordlagstiftningen angående lagfartens betydelse sådan denna utformats i praxis och ovan berörda stadganden i förköpslagen, en skiljaktighet, som snarast bör bringas till större samstämmighet. Verkningarna av nu rådande oeffterrättlighetsförhållanden har sålunda visat sig uppenbart ohållbara. En köpare har på grund av att han erhållit förvärvstillstånd därefter erhållit lagfart och inflyttat i sin fastighet, vilken

han ämnar behålla såsom framtida hem. Han vidtager nu förbättringar och nedlägger kapital och arbete å fastigheten samt anskaffar för fastighetens brukande dyrbara inventarier m. m. Inom tre månader efter lagfartens beviljande uppträder nu lantbruksnämnden, ofta efter invit från någon granne, och delger köparen stämning med yrkande om rätt för kronan att tvångsinlösa den redan lagfarna fastigheten. Om köparen ej vill finna sig i anspråket, så måste målet passera tre domstolsinstanser innan slutgiltig dom avkunnas. Härvid går en avsevärd tid förlorad, varunder köparen ej minst ekonomiskt blivit mera bunden vid vad han anser såsom sin rättmätiga egendom, varjämte en mängd onödiga extra kostnader, trassel och en allmän irritation blivit följden.

I händelse att köparen fråndömes fastigheten skall han i vederlag för köpeskilling, lagfartskostnader, eventuella förbättringar, rättegångskostnader m. m. nu erhålla kontant gottgörelse efter avdrag för vad han möjligen i avkastning tillgodogjort sig från fastigheten, oftast resultatet av hans egen arbetskraft.

Här uppstår nu ett vidlyftigt värderings- och inlösningsförfarande, med avräkningar fram och tillbaka, som väl i regel leder till både direkta och indirekta rättsförluster för köparen och stora och onödiga kostnader för det allmänna. Detta bör kunna undvikas genom ett stadgande att talan om förköp ej bör medgivas mot den som redan erhållit lagfart å sitt fastighetsfång. Huruvida härigenom en ändrad form för förprovning vid tillståndsgivningen blir nödvändig torde böra utrönas i en föregående utredning. Det bör uttryckligen framhållas, att det här främst avses de fall av förvärv, då köpare ämnar bebo och bruka fastigheten.

Lagen om kronans förköpsrätt företer även i andra avseenden uppenbara oklarheter och brister. Sålunda har inträffat att lantbruksnämnd inför domstol fullföljt talan om förköpsrätt även i sådana fall, då säljare och köpare överenskommit om att återgöra köpet och sinsemellan återställa det tidigare gällande rättsförhållandet. Ett sådant krav innebär alltså att säljaren icke skulle äga rätt att återfå sin kanske under lång tid ägda egendom. För rättskänslan särskilt stötande framstår detta förhållande i de fall, då det emellan säljare och köpare överenskomna priset är alldeles för lågt och då köparen går med på en återgång. Tillöser lantbruksnämnden sig fastigheten till ett sådant uppenbart för lågt pris, så närmar sig detta nära nog ett rättsövergrepp. Att märka är att förköpslagen icke innehåller ett ord till stadgande i berörda avseende, vilket borde ge ledning åt domstolsavgörandena, som nu helt överlämnas åt en skiftande och söndertrasad rättspraxis. Det nuvarande tillståndet kan bäst klarläggas genom ett rättsfall.

Vid en offentlig auktion inköptes en småbruksfastighet utgörande 4

tunnland åker och 65 tunnland produktiv skog av ett par unga makar med tre små barn, då inhysta i en vindslägenhet i ett municipalsamhälle. Fastigheten var ytterst välbelägen vid allmän landsväg inuti en by. Småbrukets bostad var dålig men kunde iståndsättas. Mannen är busschaufför med trafiklinjen förbi småbruket och är född jordbrukarson liksom hustrun är jordbrukardotter. Den senare har sitt föräldrahem endast några hundratals meter från det inköpta småbruket. Makarna förband sig att inom tre år reparera fastighetens byggnader utan bidrag från allmänna medel och bebo fastigheten, varpå borgensförbindelse till och med avlämnades.

Lantbruksnämnden anhängiggjorde nu talan om förköp genom stämning, vilken talan trots sakligt bärande invändningar från köparens sida slutligen godkändes av Kungl. Maj:t.

I invändningarna framhölls, att småbruket vore utomordentligt välbeläget och att det genom sin avkastning av 4—5 000 kr. per år, huvudsakligen från skogen, utgjorde en värdefull framtida försörjningsbas för en arbetarfamilj utan att egentligt inkräkta på mannens lönearbete. Orten, som huvudsakligen är skogsbygd, har gott om arbete men börjar nu lida brist på arbetskraft till skogsbruket. Lantbruksnämndens avsikt med förvärvet var att sammanlägga fastigheten med en annan utan att därmed vinna enskifte. Denna fastighet utgör cirka 17 tunnland åker och 80 tunnland skog, en alltså förut ganska bärkraftig fastighet.

Sedan Kungl. Maj:t avgjort ärendet hade under tiden skogspriserna kraftigt stegrats. Säljaren och köparen överenskom nu att återgöra köpet, varvid bägge, vilka var myndiga, påtecknade köpekontraktet en klausul att köpet skulle återgå och handpenningen 500 kronor återbetalas till köparen. Härvid byggdes på kontraktets bestämmelse, att därest köparen icke erhöll förvärvstillstånd skulle köpet återgå. Med formuleringen avsåg köparen rätten att äga och bebo fastigheten. Förvärvstillstånd hade dock lämnats genom landsfiskalen.

Lantbruksnämnden fullföljde nu målet vid häradsrätten genom sin jurist. Vid häradsrätten hävdade köparen genom sitt ombud dels att förköpslagen icke stadgade förbud för de avtalsslutande parterna att återställa det rättsförhållande, som rått dem emellan före köpeavtalet, och att domstolen icke ägde stöd i lag för ett bifall till kärandens talan, dels ock att parterna ägde grund för sin åtgärd i återgångsbestämmelserna i köpekontraktet.

Häradsrätten godkände dessa synpunkter och avslog lantbruksnämndens talan i dom år 1951. Svea hovrätt däremot biföll lantbruksnämndens yrkande, varigenom den ursprunglige ägaren dömdes förlustig rätten att återfå sin tidigare egendom, vilken han dåmera avsåg att över-

låta åt en brorsdotter, vilken är gränsägare till i storlek motsvarande fastighet. Tyvärr kom hovrättens dom icke att överklagas, vilket kan antagas ha lett till fastställelse av häradsrättens dom. Detta med hänsyn till köpekontraktets bestämmelse. Prejudikat saknas alltså i frågan.

Till saken hör att lantbruksnämnden ännu efter tre, fyra år innehar småbruket, där åbyggnaderna står öde och förfaller men att nämnden under detta sitt innehav enligt uppgift bedrivit avverkning i småbruksfastighetens skog.

Rättstillämpningen i detta fall är emellertid dess bättre icke enhetlig. Av tidningsnotiser har framgått att domstolar underkänt lantbruksnämndernas anspråk gentemot den ursprunglige säljaren, troligen på grund av att denne såsom ägande bättre rätt till sin gamla hemfastighet eljest genom de under den senaste tiden stegrade skogspriserna skulle lida en moraliskt oförsvarbar ekonomisk förlust.

De här relaterade förhållandena påkallar uppenbarligen en snar översyn och komplettering av förköpslagen i berörda avseenden.

På grund av det anförda får vi hemställa,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en omedelbar översyn av lagen om kronans förköpsrätt samt till nästkommande års riksdag framlägga förslag till ändringar och klarläggande bestämmelser i samma lag i de avseenden, vilka ovan berörts.

Stockholm den 25 januari 1954.

Osc. Werner.

Nils Franzén.

*Nils Theodor Larsson,
Hammarby.*