

Nr 638

Av herr Cassel m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 165, med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet m. m.

För den händelse riksdagen icke behagar bifalla de likalydande motionerna av herrar Ewerlöf och Hjalmarson om avslag på Kungl. Maj:ts proposition nr 165 synes det angeläget att vissa ändringar vidtages i jordförvärvslagens utformning.

I första hand synes böra ifrågasättas om inte lagens tillämpningsområde kan begränsas. Vissa remissinstanser (från Värmlands län, Småbrukarnas riksförbund, lantbruksnämnden i Västerbottens län och jordbruksnämnden) har uttalat tvekan om behovet att låta jordförvärvslagstiftningen omfatta sådana fastigheter som har liten antingen jordbruks- eller skogsareal. Lantbruksnämnden i Värmland anför, att de mindre fastigheterna har sin största betydelse som bostad för familjer, vilkas huvudsakliga inkomster hämtas utanför jordbruket. Dessa fastigheter blir följaktligen icke föremål för spekulations- eller kapitalplaceringsköp i någon större utsträckning. De saknar också egentlig betydelse för jordbruksproduktionen och för jordbrukets rationalisering. Dessa fastigheter skulle följaktligen kunna undantas från lagens tillämpning.

I detta sammanhang bör också beaktas att de arronderingsförbättringar, som äger rum beträffande dessa fastigheter, i regel avser mindre områden. I dessa fall sker en bedömning ur rationaliseringssynpunkt enligt jorddelningslagstiftningen. Undantas förvärven av dessa mindre brukningsdelar, leder detta till att dubbelprövningen ur jordpolitisk synpunkt får mindre omfattning.

Det kan icke vara ändamålsenligt att bibehålla dubbelarbete inom administrationen och belasta lantbruksnämnderna med uppgifter, som icke är av vital betydelse för deras egentliga arbete. Lantbruksnämnderna bör i största utsträckning få ägna sig åt att hjälpa jordbrukarna i deras egna rationaliseringssträvanden genom att lämna lån, förmedla köp och försäljning av

fastigheter, bedriva upplysningsverksamhet m. m. i stället för att behöva förbruka avsevärd tid och arbete på detta kontrollsystem, som lätt skapar irritation hos jordbrukarna till skada för nämndens verksamhet. När det gäller att finna en lämplig begränsning av lagens tillämpningsområde med hänsyn till fastigheternas storlek eller värde uppstår naturligen vissa avvägningsproblem. Vad man genom lagstiftningen framför allt har velat åstadkomma är att hindra spekulations- och kapitalplaceringsköp. Spekulanter som är ute i sådana ärenden torde mera sällan ha intresse för de små brukningsenheter, som det här kan bli fråga om. Teoretiskt kan visserligen även ett större kapital placeras genom förvärv av många små gårdar, men detta medför så betydande administrationssvårigheter att det knappast kan komma att få praktisk betydelse. Om man från lagens tillämpningsområde undantager fastigheter vilkas taxeringsvärde understiger 10 000 kronor eller vilkas taxerade skogsvärde understiger 5 000 kr. torde sålunda några mera betydelsefulla köp av dessa slag knappast komma att äga rum.

Även med en begränsning av lagens tillämpningsområde i enlighet med vad ovan föreslagits bör jämkningar företagas i lagens utformning. Nedan kommer att behandlas paragraf för paragraf med de erinringar som måste göras.

1 §

Enligt punkt 3 fordras ej förvärvstillstånd där förvärvaren är make eller står i visst släktskapsförhållande till fångesmannen. Förvärv utan tillstånd är bl. a. möjligt från föräldrar till barn, men ej från barn till föräldrar. Det är emellertid ganska vanligt att en far hjälper en son att köpa och sätta upp ett jordbruk. Om ägaren sedermera kommer i en sådan situation, att han inte längre kan driva jordbruket, är fadern icke berättigad att överta gården. Detta är stötande, eftersom fadern i regel har stora ekonomiska intressen att bevaka. Undantagsregeln bör därför kompletteras så att förvärv från barn till föräldrar kan ske utan tillstånd. Motsvarande synes även böra gälla adoptivföräldrar.

I punkt 5 göres undantag där förvärv sker genom inrop på exekutiv auktion. Här bör observeras att enligt gällande jordförvärvslag undantag gjorts även för förvärv från konkursbo. Genom att denna undantagsregel nu slopas kommer vissa svårigheter och risker att uppstå för borgenärerna i en konkurs med påföljd att jordbrukarnas möjligheter att skaffa borgen minskar.

I sista stycket stadgas att när förvärvstillstånd sökes bör i huvudskrift eller bestyrkt avskrift fångeshandlingen företas. Om sådan ännu ej upprättats, erfordras i normalfallet fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningsen. Eventuella spekulanter vid en frivillig auktion försättes härigenom i en ofördelaktigare situation än för närvarande. De tvingas nämligen att före auktionen visa säljaren att de ämnar uppträda som spekulanter.

4 §

I punkt 3 stadgas, att förvärvstillstånd som regel skall vägras om fånet medför att skilda brukningsenheter, vilka kan anses lämpade för sitt ändamål, eller andelar i dylika brukningsenheter sammanförs i en ägo. Genom denna bestämmelse försvårar man frivillig rationalisering. Till lämpliga brukningsenheter hänförs även stödjordbruk, och nästan hur liten brukningsenhet som helst kan anses vara lämplig som stödjordbruk, om det finns arbetstillfällen inom andra yrken på orten. Skall det vara möjligt att genom frivillig rationalisering ernå god effekt, bör punkt 3 utgå ur paragrafen. Eljest kvarstår i praktiken hinder för en jordbrukare att utöka sin jord genom tillköp.

5 §

Paragrafen ersätter i stort sett den tidigare förköpslagen. Departementschefen utgår ifrån att vid konkurrens om ett jordområde området alltid tillfaller den kapitalstarkaste, och han använder detta förhållande som ett skäl för att motivera en förköpslag. I stället för att staten skulle hjälpa den mindre betalningskraftige, som anses bäst behöva jordområdet, så att han kan bjuda över, tar man enligt den nu gällande förköpslagen till tvång. Detta medför att lantbruksnämnden kan förvärva egendomen utan att behöva betala mer än konkurrenten.

Flera remissinstanser har uttryckt tveksamhet om behovet av särskilda rationaliseringsbestämmelser. Sålunda anför RLF:

I de relativt få fall — cirka 30—50 årligen — där lantbruksnämnderna utnyttjat möjligheterna enligt förköpslagen att tvångsvis övertaga ett köp, har åtskillig irritation uppstått. Mer än hälften av de beslutade förköpen har sålunda överklagats hos lantbruksstyrelsen och vidare hos Kungl. Maj:t. Även i de fall där förköpslagen endast utnyttjats som ett påtryckningsmedel har understundom en allvarlig reaktion kunnat förmärkas bland jordbrukarna. Det synes med skäl kunna ifrågasättas, om den fördel som eventuellt kan påvisas av en av lantbruksnämnd framtvångad åtgärd uppväger den skada och de olägenheter, som uppstå av ett motsatsförhållande mellan nämnd och jordbrukare.

Reglerna i 5 § innebär betydande risker för säljaren — större än om köpet sker enligt 3 eller 4 §§. Om hans köpare enligt 5 § vägrats förvärv, återstår nämligen för säljaren icke någon annan möjlighet än att hembjuda gården åt lantbruksnämnden, eftersom vid försök till försäljning till annan spekulant lantbruksnämnden återigen kommer att avslå förvärvsansökan enligt 5 §. Ekonomiskt betyder detta att säljaren, i de fall då lösningsplikt enligt 9 § icke är för handen, helt är i händerna på lantbruksnämnden när det gäller köpesummans storlek.

Skall 5 § vara kvar, bör den inskränkas till att avse sådana fall, då ofull-

ständiga eller eljest olämpliga brukningsdelar skulle övergå till ny brukare utan samband med någon rationaliseringsåtgärd. För att markera att vägran enligt 5 § endast bör tillämpas i nödfall bör orden »finnas böra» skärpas till »om det befinnes oundgängligen nödvändigt att etc.».

6 §

I första stycket föreskrives att förvärvstillståndet kan kompletteras med åläggande för köparen att inom viss tid verkställa erforderlig åtgärd till främjande av jordbruket eller skogsbruket å egendomen m. m. I tillståndsbeslutet skall utsättas vite för tredska att fullgöra sådant åläggande. Genom en sådan anordning blir det inte brukaren utan lantbruksnämnden som bestämmer över egendomen och har att fatta beslut om så viktiga frågor som t. ex. produktionsinriktningen. Vi finner detta olämpligt och föreslår därför att bestämmelsen härom utgår.

9 §

Enligt detta lagrum är kronan, i de fall förvärvstillstånd vägrats jämlikt 5 §, skyldig att om säljaren det yrkar lösa egendomen till det pris köparen utfäst. Lösningsplikten gäller dock ej om priset uppenbart överstiger egendomens värde. Detta undantag kan göra säljarens skydd illusoriskt. Svårigheter kommer nämligen alltid att möta när det gäller att fastställa värdet på fastigheten. Utredningen, som tagit hänsyn till detta, anför i motiven, att den icke velat stadga något undantag i det fall det kan ifrågasättas att värdet uppenbart överstiger det riktiga, därför att ett sådant stadgande kunde leda till tvistigheter mellan nämnden och säljaren. Därest frågan om egendomens verkliga värde icke kan lösas genom uppgörelse mellan nämnden och säljaren, måste den i sista hand hänvisas till domstol. Erfarenheten har visat att sakkunniga, när det gäller värdering särskilt av skogsfastigheter, kan komma till helt olika resultat. Att priset »uppenbart överstiger» fastighetens värde behöver icke betyda att skillnaden mellan värde och pris är betydande. Då det egentligen är skentransaktioner man vill förhindra, bör detta komma till uttryck i lagtexten, t. ex. genom att orden »lösningsplikt föreligger dock ej om priset uppenbart överstiger egendomens värde» utbytes mot »lösningsplikt föreligger dock ej om omständigheterna klart ger vid handen, att köpet är ett skenavtal».

Eftersom det inte är stadgat, att rättegångskostnaderna vid det tilltänkta domstolsförfarandet skall betalas av kronan, torde i praktiken köparen bli nödsakad att ta ett lägre pris hellre än att äventyra en process mot lantbruksnämnden. Att märka är att enligt förköpslagen kronan har haft att betala vad köparen givit, även om köpeskillingen aldrig så mycket överstigit

fastighetsvärdet. Säljaren kommer alltså enligt den föreslagna lagen i en sämre situation än vad köparen enligt gällande lag är. Vid bedömande härav bör man ha klart för sig att säljarens hembud endast till formen är frivilligt.

I motsats till vad som gäller enligt förköpslagen stadgas i förslaget icke lösningsplikt i fråga om i köpet ingående kreatur, redskap eller andra sådana lösören, vilka finns på den fasta egendom som skall lösas. Det skäl departementschefen anfört mot sådan lösningsplikt, nämligen att lantbruksnämndernas tid skulle komma att alltför mycket upptas av ovidkommande göromål, såsom försäljning av kreatur och inventarier m. m., måste anses väga lätt emot det bristande rättsskydd för säljaren, som det här är fråga om. Angelägenheten av att den, vars köpare enligt 5 § förvägrats förvärvstillstånd, icke drabbas av onödiga risker synes böra väga tyngre än det anförda motivet för att ej låta lösningsplikten omfatta annat än fast egendom. Flera remissinstanser har också instämt i önskemålet att lösningsplikten skall utvidgas i enlighet med det anförda.

Lagrådet har även tagit upp frågan om lösningsplikt där överlåtelsen skett genom byte eller gåva. I enlighet med de föreslagna bestämmelserna gäller icke lösningsplikt vid andra tillfällen än då det varit fråga om försäljning. Den som givit bort sin fastighet till en gåvotagare, som sedan icke fått förvärvstillstånd, kommer enligt lagförslaget i den obehagliga situationen att han för framtiden endast har en spekulant — lantbruksnämnden. Visserligen lär, som lagrådet framhållit, den som vill bortbyta eller bortskänka sin fasta egendom kunna få till stånd inlösning genom att, mot vad som är den verkliga avsikten med rättshandeln, låta denna taga form av ömsesidiga försäljningar i stället för byte eller försäljning i stället för gåva. Att en lagstiftning genom sin konstruktion föranleder till dylika transaktioner, vilka knappast kan betecknas som i egentlig mening lojala, måste anses betänkligt. Lösningsplikten bör därför utsträckas att gälla även vid gåva och byte. I sådana fall bör expropriationslagens värderingsregler gälla.

Enligt gällande förköpslag får köparen betalt för sina kostnader i anledning av förvärvet, för resor, värderingar etc. och för vad han hunnit lägga ner på fastigheten. Liknande bestämmelser till skydd för såväl köparen som säljaren bör införas i den nya lagstiftningen.

Vilka hänsyn som skall tas till att säljaren av någon anledning har velat sälja speciellt billigt till en viss köpare framgår inte av lagförslaget eller dess motiv. I förköpslagen har förköp i dylika fall skett till det värde som domstolen prövat skäligt, även om detta legat högre än köpeskillingen. Här däremot får säljaren endast betalt enligt uppgjort köpeavtal. Regeln borde vara att ersättning skall utgå i enlighet med vad köparen utfäst, dock alltid minst till egendomens fulla värde enligt expropriationslagens värderingsregler.

11 och 12 §§

Vid 1951 års riksdag reserverade sig bl. a. herrar Eskilsson och Larsson i Karlstad i tredje lagutskottets utlåtande nr 2, reservation A 1, mot införandet av motsvarande bestämmelse. Motiveringen till reservationen var bl. a. att förslaget icke tillgodosåge de enskilda kreditintressena. Den som icke har möjlighet att få förvärvstillstånd och icke får tillstånd att efter exekutiv auktion behålla eller vid tvångsauktion förvärva fastighet, vari han äger fordran, har icke något medel varigenom han själv kan ingripa till skyddandet av sin fordran. Kreditgivaren har allenast att sätta sin lit till att vid tvångsauktionen köpeskillingen skall lämna tillgång till betalning av hans fordran. I enlighet härmed bör dessa båda paragrafer utgå.

14 §

Enligt departementschefens yttrande har säljaren icke rätt att klaga över att hans köpare vägrats förvärvstillstånd. Vid avslag på förvärvet enligt 5 § kommer emellertid säljaren som ovan framhållits i en besvärlig situation därför att ingen annan köpare än lantbruksnämnden återstår. I detta fall bör säljaren äga rätt att klaga över att förvärvstillstånd vägrats köparen. Fall kan inträffa då säljaren har ett större intresse än köparen av att köpet förblir giltigt.

Med stöd av vad ovan anförts hemställas,

att, därest riksdagen icke beslutar avslå Kungl. Maj:ts förslag i proposition nr 165 till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet (jordförvärvslag), riksdagen måtte antaga detsamma med de ändringar att dels 6, 11 och 12 §§ utgår, dels 1, 4, 5, 9 och 10 §§ erhåller följande ändrade lydelse.

1 §.

Fast egendom, som är taxerad såsom jordbruksfastighet och vars taxeringsvärde överstiger 10 000 kronor eller vars taxerade skogsvärde överstiger 5 000 kronor, må ej genom köp, byte eller gåva förvärvas utan tillstånd av lantbruksnämnd. Sådant förvärvstillstånd erfordras dock ej

1. där kronan är förvärvare;
2. där egendomen förvärvas av kommun eller annan dylik samfällighet för ändamål som avses i 1 § 4, 7 eller 16 lagen den 12 maj 1917 om expropriation;
3. där förvärvaren är fångesmannens make och ej heller där förvärvaren eller, om makar förvärva gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller ock, där denna är gift, hans makes avkomling, adoptivbarn, syskon eller

adoptivbarns eller syskons avkomling eller fångesmannens eller hans makes fader, moder eller adoptivförälder;

4. där tillstånd skall sökas enligt lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, eller lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom och ej heller där egendomen enligt förklaring av länsstyrelsen är av beskaffenhet att få förvärfvas utan sådant tillstånd;

5. där förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller från konkursbo;

6. där egendomen ingår i stadsplan eller enligt byggnadsplan, fastställd efter den 1 januari 1948, är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk;

7. där egendomen utgör fastighet som genom avstyckning bildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och ej därefter undergått taxering; samt ej heller

8. där andel i fastighet förvärfvas av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten.

Förvärvstillstånd skall, om det ej sökts före fånget, sökas inom tre månader från det fånget skedde. Ansökan skall göras skriftligen hos lantbruksnämnd inom vars verksamhetsområde egendomen eller del därav är belägen.

4 §.

Jämväl i fall som icke avses i 3 § skall, om annat ej föranledes av bestämmelserna i andra stycket, förvärvstillstånd vägras

1. där anledning finnes till antagande att förvärvaren vill åtkomma egendomen huvudsakligen för kapitalplacering eller, vad angår egendom med jordbruk, i annat syfte än att själv ägna sig åt detta;

2. där fånget avser sådan fastighet eller sämjelott, som jämte annan fångesmannen tillhörig jord utgör en för sitt ändamål lämpad brukningsenhet, eller andel i sådan egendom samt brukningsenhetens bestånd eller ändamålsenlighet skulle äventyras genom att egendomen frånskiljes.

I fall varom stadgas i denna paragraf må tillstånd meddelas, om fånget kan väntas medföra övervägande nytta för jordbruket eller för näringslivet i orten eller egendomen för förvärvaren har synnerligt värde utöver det ekonomiska eller eljest särskilt skäl föreligger att godtaga fånget.

5 §.

Förvärvstillstånd må vägras, om det befinnes oundgängligen nödvändigt att egendomen tages i anspråk för att underlätta bildandet av till storlek

och ägoanordning ändamålsenliga brukningsenheter. Dock må ej av sådan anledning vägran ske

1. där förvärvaren är arrendator som jämlikt 2 kap. 57 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom åtnjuter förköpsrätt till egendomen; eller

2. där lantbruksnämnden tidigare på begäran av ägaren till egendomen förklarat, att densamma må överlätas utan hinder av bestämmelserna i denna paragraf, samt fånget sker inom fem år därefter eller den kortare tid som må hava utsatts i förklaringen.

9 §.

Blir köp ogillt till följd av att förvärvstillstånd vägras jämlikt 5 § och har köpehandlingen i huvudskrift eller bestyrkt avskrift varit företedd i ärendet, är kronan skyldig att, om säljaren det yrkar, lösa egendomen till det pris köparen utfäst. Lösningssplikt föreligger dock ej om omständigheterna klart giva vid handen att köpet är ett skenavtal eller egendomen häftar för in-tecknad gäld till högre belopp än priset. Enahanda lösningssplikt gäller vid gåva eller byte. Lösenskillingen skall därvid utgöra fastighetens värde enligt normerna i expropriationslagen.

Innefattar fångeshandlingen jämväl fastighetsöverlåtelse, som ej omedelbart träffas av ogiltigheten men i anledning av densamma bringas att återgå, skola bestämmelserna i första stycket vara tillämpliga även å den sålunda överlåtna egendomen, såframt den ingår i samma brukningsenhet som den övriga egendomen eller eljest icke kan utan olägenhet skiljas från denna.

Ingå i fånget kreatur, redskap eller andra sådana lösören, vilka finnas å fastighet, som skall lösas, skall vad i andra stycket stadgas äga motsvarande tillämpning.

Såväl den förvärvare vilken förvägrats förvärvstillstånd enligt 5 § som dennes fångesman skall gottgöras nödiga kostnader i anledning av fånget ävensom vad de efter detsamma må hava nedlagt å fastigheten utom värdet av dem tillfallen avkastning.

10 §.

Yrkande som avses i 9 § skall vid äventyr av talans förlust skriftligen delgivas lantbruksnämnden sist två månader efter det avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Talan skall vid enahanda äventyr väckas genom stämning inom sex månader från samma tidpunkt. Har överlåtaren först efter det beslutet vunnit laga kraft fått del av detta, skola nu angivna tidsfrister dock räknas från dagen för delfåendet.

Ingick i köp egendom som ej skall lösas och var ej särskild köpeskillning utsatt därför eller visar nämnden, att det utsatta beloppet understiger vad

å sagda egendom må anses belöpa av sammanlagda köpeskillingen, pröve rätten hur mycket av köpeskillingen som skäligen bör anses avse den egendom som skall lösas.

Bifalles lösningsyrkande, skall i domen, förutom erforderliga bestämmelser om löseskillingens belopp samt tiden och sättet för dess gäldande, utsätas viss dag då egendomen skall övergå i kronans ägo.

Med avseende å arrendators förköpsrätt skall inlösen enligt denna lag anses som försäljning till kronan.

Stockholm den 26 april 1955

Leif Cassel

Einar Hægglom

Nils Fröding