

## Nr 8

### *Utlåtande i anledning av väckta motioner angående den kommunala förköpsrätten till fastighet.*

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 699 i första kammaren av herrar *Yngve Nilsson* och *Ebbe Ohlsson* samt nr 893 i andra kammaren av herr *Nilsson* i Bästekille och fru *Heurlin*.

I motionerna, som är likalydande, hemställes  
”att riksdagen för sin del måtte antaga följande

#### Förslag till

lag om ändring i Förköpslagen den 8 december 1967 (nr 868).

Härigenom förordnas att 4, 5 och 7 §§ Förköpslagen den 8 december 1967 skall erhålla ändrade lydelse på sätt nedan anges.

#### 4 §

Har ägare av fast egendom skriftligen erbjudit den kommun där egendomen är belägen att till bestämt pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendomen och vill kommunen antaga erbjudandet, åligger det kommunen att underrätta säljaren om detta inom 30 dagar. Om detta ej skett eller om kommunen avvisat erbjudandet, får förköp med anledning av försäljning av egendomen, som äger rum inom två år efter erbjudandet, ske endast om priset är lägre eller villkoren för försäljningen till sammantagna är avsevärt ogynnsammare för ägaren än de som gällde för erbjudandet till kommunen.

Har kommun förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning inom dess område, får förköp ej ske med anledning av försäljningen.

#### 5 §

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Kommunens förvärv kallas förköp.

Säljaren är skyldig att på anmodan av kommunen upplysa om de bestämmelser som gäller för försäljningen och som icke framgår av köpehandlingen. Bestämmelse som kommunen varken ägde eller bort äga kännedom om när förköpsrätten utövades får göras gällande mot kommunen endast om särskilda skäl föreligger.

Villkor som avtalats mellan säljaren och köparen får jämkas, om det är oundgängligt med hänsyn till arten av köparens åtagande gentemot säljaren. Kommunen skall ersätta säljaren för dennes förlust på grund av jämkningen.

Väcker kommunen ej talan om jämkning inom 30 dagar från det förköpet fullbordades, är rätten till talan förlorad. Om kommunen när förköpet utövades ej ägde kännedom om den bestämmelse som föranleder jämkningen räknas tiden dock från den dag då det blev avgjort att bestämmelsen får göras gällande mot kommunen.

### 7 §

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsdomaren med företeende av bevis om underrättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter 30 dagar från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) eller lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd söktes, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

-----  
Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969, dock att äldre bestämmelser fortfarande skall gälla för försäljning som fullbordats före 1 januari 1969.”

Här må anmärkas att den föreslagna lydelsen endast så till vida avviker från gällande lagtext att de i paragraferna angivna tidsfristerna om tre månader begränsats till trettio dagar.

### Gällande rätt m. m.

Enligt 1 § *lagen den 8 december 1967 om kommunal förköpsrätt* har kommun förköpsrätt enligt lagens bestämmelser vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Förköpsrätt får enligt 2 § utövas, om egendom av detta slag helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område eller inom det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Om egendomen helt eller delvis är belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna

kommun samtycker till förköpet. I vissa fall som anges i 3 § får förköpsrätt inte utövas, t. ex. om försäljningen avser fastighet med en areal som understiger 3 000 m<sup>2</sup> och ett taxeringsvärde som är lägre än 200 000 kronor eller om staten är säljare eller köpare eller om försäljningen äger rum mellan nära släktingar. I 4 § ges bestämmelser om hembud av följande innehåll. Har ägare av fast egendom skriftligen erbjudit den kommun där egendomen är belägen att till bestämt pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendomen och vill kommunen antaga erbjudandet, åligger det kommunen att underrätta säljaren om detta inom tre månader. Om detta ej skett eller om kommunen avvisat erbjudandet, får förköp i princip inte utövas vid försäljning inom två år till samma eller högre pris. Har kommun förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning inom dess område, får förköp ej heller ske.

Förköpsrätten innebär enligt 5 § att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Dessa får jämkas, om det är oundgängligt med hänsyn till arten av köparens åtagande gentemot säljaren. Väcker kommunen ej talan om jämkning inom tre månader från det förköpet fullbordades, är rätten till talan förlorad. Om kommunen när förköpet utövades ej ägde kännedom om den bestämmelse som föranleder jämkningen räknas tiden dock från den dag då det blev avgjort att bestämmelsen får göras gällande mot kommunen.

Lös egendom som ingår i förköpet skall enligt 6 § under vissa omständigheter undantagas från detta. Väcker ej köparen eller kommunen talan om undantagande inom tre månader från det förköpet fullbordades, är rätten till talan förlorad.

Förköpsrätten utövas enligt 7 § genom att kommun underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsdomaren med företeende av bevis om underrättelserna. Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen eller 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen på visst sätt, innan lagfart eller tillstånd söktes, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

Kommun som utövat förköpsrätt är enligt 9 § skyldig att hos Kungl. Maj:t söka tillstånd till förköpet om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten. Enligt 10 § är förköp inom kommunens eget område fullbordat, när kommunens beslut om förköp vunnit laga kraft samt tillstånd till förköpet givits eller tiden för bestridande av förköpsrätten utgått utan att bestridande anmälts.

Om skyldighet för inskrivningsdomare, lantbruksnämnd och länsstyrelse att vid ansökan om lagfart eller förvärvstillstånd underrätta den eller de kommuner, där den fasta egendomen är belägen, stadgas i *förköpskungörelsen den 8 december 1967*.

Vid remissen till lagrådet av förslaget till förköpslag anförde *föredragande departe-*

tementschefen, statsrådet Kling, rörande de tidsfrister inom vilka förköpsrätten skall utövas (7 §) respektive ställning tas till ett avgivet hembud (4 §) följande.

— — —

Beträffande längden av den frist som bör stå kommun till buds för ett avgörande i förköpsfrågan har kommittén framhållit att köp av fast egendom ofta föregås av tekniska och ekonomiska utredningar av kvalificerad art. Ett kommunalt förvärv måste vidare behandlas i flera kommunala instanser med fullmäktige som beslutande organ. Även om formerna för kommunala beslut i markförvärsärenden skulle komma att förenklas kan fristen enligt kommitténs mening knappast bestämmas till kortare tid än tre månader. Av hänsyn till fastighetsägarens och köparens intressen samt till omsättningen på fastighetsmarknaden borde fristen inte heller göras längre. Några remissinstanser har ansett det otillfredsställande att frågan om ett köpeavtal skall bestå kan komma att hållas svävande under så lång tid som tre månader. Från kommunalt håll har emellertid ifrågasatts om en frist på tre månader erbjuder tillräckligt rådrum för kommunerna. Särskilt i de fall då kommunerna måste finansiera markförvärvet genom att ta upp underställningspliktiga lån skulle det kunna uppstå avsevärda svårigheter att iakttaga den föreslagna tidsfristen.

Vid bestämmande av tidsfristen för kommunen att utöva förköpsrätten måste — som kommittén funnit — en avvägning göras mellan kommunens behov av att få tillräckligt rådrum för sitt ställningstagande i förköpsfrågan och enskildas intressen av att försäljningen inte hålls svävande alltför länge. Enligt min mening är en tidsfrist om tre månader i och för sig i kortaste laget för kommunerna. Det bör emellertid vara möjligt för kommunen att hålla en hög beredskap och att därigenom nedbringa den behövliga tiden för sitt ställningstagande i förköpsfrågan. Om fristen görs längre än kommittén tänkt sig, kan det befaras att olägenheterna blir stora för fastighetsmarknaden. Jag är därför inte beredd att förorda en längre frist än tre månader (prop. 1967:90 s. 137).

— — —

Den tidsfrist inom vilken kommun skall ta ställning till ett avgivet hembud bör överensstämma med den tidsfrist som kommunen har att iaktta när förköpsrätt skall utövas efter anmälan eller ansökan enligt 7 § andra stycket. Den av kommittén föreslagna tremånadersfristen har därför tagits upp i paragrafen (prop. s. 129).

Vad departementschefen härutinnan anfört föranledde inte något riksdagens yttrande.

### Motionerna

I motionerna framhålles att kommunen enligt förköpslagen skall ge till känna sin avsikt att tillämpa förköp senast tre månader efter köpets fullbordan. Den långa tid som härigenom kan förflyta mellan en köpares förvärv av fastighet och tills han får vetskap om huruvida förköp kommer att tillämpas eller inte kan enligt motionärerna många gånger medföra stora svårigheter för köparen. För att undvika dylika olägenheter synes det motionärerna angeläget att minska den tid inom vilken kommunen skall avlämna besked. Då kommunen i de flesta fall har en utarbetad plan över den framtida bebyggelsen torde det enligt motionärerna i de flesta fall vara relativt enkelt att avgöra om förköpsrätten bör utnyttjas eller inte.

### Utskottet

I lagen om kommunal förköpsrätt, vilken trädde i kraft den 1 januari 1968, föreskrives att kommuns förköpsrätt enligt lagens bestämmelser skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det fånget anmälts till kommunen eller lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen eller 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Den tidsfrist, inom vilken kommunen skall ta ställning till ett avgivet hembud från ägare av fast egendom utgör också tre månader. Samma frist — räknat från det förköpet fullbordades — gäller även för kommun som önskar väcka talan om jämkning av de villkor som träffats mellan säljare och köpare av fastigheten i fråga.

I motionerna framhålles att den långa tid som kan förflyta från förvärvet till dess köparen får besked huruvida förköpsrätten skall utövas många gånger medför stora olägenheter för köparen. Mot bakgrunden härav hemställer motionärerna att nyss angivna tidsfrister måtte begränsas till 30 dagar.

Som framgår av den ovan lämnade redogörelsen var frågan om längden av berörda tidsfrister föremål för prövning i samband med tillkomsten av förköpslagen. Av uttalanden under förarbetena framgår att tremånadersfristen valdes efter en avvägning mellan å ena sidan kommunens behov att få tillräckligt rådrum för sitt ställningstagande till förköpsfrågan och å andra sidan enskildas intressen av att försäljningen inte hålles svävande alltför länge. Förslag liknande dem som framställdes i motionerna avvisades av statsmakterna. Några erfarenheter av lagens verkningar som kan föranleda ett ändrat ställningstagande från riksdagens sida har uppenbarligen inte vunnits under den korta tid som lagen varit i kraft. Motiv för en lagändring i enlighet med motionärernas förslag föreligger därför ej.

Utskottet får således hemställa

att motionerna I:699 och II:893 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 21 februari 1968

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

*Vid detta ärendes behandling har närvarit:*

från första kammaren: herrar Alexanderson (fp)\*, Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s)\*, Ebbe Ohlsson (h), Erik Jansson (s), Nils Nilsson (cp) och Österdahl (fp);

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp (s), Nyberg (fp), fru Torbrink (s), herrar Svenning (s), Sundelin (s), From (fp), Josefson i Arrie (cp) och Adolfsson (h)\*.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

### Reservation

av herr *Ebbe Ohlsson* (h).