

N:o 48.

Ank. till Riksd. kansli den 29 april 1907 kl. 4 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckt motion om ändring i 1 kap. 2 § jordabalken.

I en inom Andra Kammaren väckt, till lagutskottet hänvisad motion, n:o 158, angående vissa statsåtgärder i ändamål att i erforderlig mån bevara och utveckla statens och kommuners jordbesittningar yrkar herr *Lindhagen*, att Riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära förslag till sådan ändring i gällande lagstiftning, att stat och kommun berättigas att, utan hinder af 1 kap. 2 § jordabalken, vid försäljning af fastighet förbehålla sig att mot vissa i köpekontraktet bestämda villkor få återköpa fastigheten.

Till stöd härför anför motionären följande:

»I 1 kap. 2 mom. jordabalken stadgas förbud att i köpe- och skifteshandling om jord och fastighet förbehålla sig eller andra art emot någon i samma afhandling bestämd penningssumma eller andra villkor få framdeles vinna egendomen åter.

Denna föreskrift tillkom år 1810 i sammanhang med förbudet att vidare bilda fideikommiss i fast egendom. Initiativet togs vid riksdagen år 1809 genom en framställning inom borgarståndet af lagman Wasell. Motionären framhöll den praktiska olägenheten af dylika villkor särskildt i det icke ovanliga fallet, att en hemmansägare eller dess arfvingar vid hemmanets försäljning förbehöllo villkoret att, i händelse hemmanet icke behölls i den då tillträdandes hand, skulle medarvingarna gemensamt eller någon af dem äga makt återlösa det för lika summa, hvartill det var

dem emellan beräknadt. En allmän erfarenhet i landsorten hade ådagalagt dylika förords högst skadliga inflytelser på landtbruket, hvars upphjälpande, sade motionären, »nu om någonsin fordrar den ömmaste omtanke och vård». Motionären förordade därför förbud för dylika villkor vid handel om hemman och ägor. »Ett dylikt lagstiftarens målsmanskap», yttrade motionären, »grundar sig på den enkla och obestriddiga sats, att *jordägor i själfva verket äro samhällets tillhörigheter*. I samma mån, som innehafvaren förenar samhällets allmänna med sin enskilda fördel däraf, kan hans förvaltning gillas. I annat fall urartar den till misshushållning och måste rättas efter de principer, hvilka samhället godkänner och antagit.»

Denna motivering för den föreslagna lagförändringen visar i slutsatserna ganska stor oklarhet i begreppsbestämningarna. Att dylika villkor enskilde emellan verka skadligt, därom lider intet tvifvel. Men i den goda föresatsen, att i samhällets intresse lägga band på säljarens handlingsfrihet, tänkte man icke på, att man för samma intresses upprätthållande kunde behöfva lägga band också på den handlingsfrihet, som man i stället gaf köparen — band, som visserligen ej en enskild säljare men väl samhället själf som upplåtare har intresse och förmåga att kunna anlägga till gagn för det allmänna.

Numera har erfarenheten ytterligare lärt oss, att stat och kommun böra hålla på sin jordegendom. Det är därför på hög tid, att denna bestämmelse åter upphäfves, så vidt den rör allmän jordegendom. Särskildt för städernas nutida jordpolitik, som varit ett främmande ämne för 1810 års lagstiftare, kan man härigenom få ett ytterligare verktyg, som synes i många fall kunna förena fördelarna af upplåtelsen med nyttjanderätt och med äganderätt. Försäljningen kan dessutom med olika återköpsvillkor lämpas efter skilda ändamål, behof eller önskningsar. En tomt kan försälas med rätt exempelvis att återköpa den efter viss tid, lång eller kort, med hänsyn till om samhället antages då behöfva den för nya ändamål. Till köparens trygghet kan ibland bestämmas, att rätt att återvinna fastigheten inträder först då fastigheten ånyo går i köp. Försäljningen kan också ske utan tanke på återvinning men i syfte att förekomma spekulation förbindas med återköpsvillkor, som äro ägnade att verka därhän. När Stockholms stad t. ex. säljer en tomt, söker den förekomma tomtspekulation genom att göra förbehåll om att tomten vid visst vite skall inom bestämd tid vara bebyggd. Något annat medel finnes icke och detta hjälper ej heller stort, ty vanligt är, att tomten genast efter försäljningen med kort tids mellanrum går ur hand i hand till stigande köpeskillingar. Och väl en gång bebyggd är fastigheten fortfarande, ja ännu mer, ett

tacksamt spekulationsobjekt. Genom en lagändring i nu förordade syfte skulle man ändtligen kunna möjligen komma till rätta med detta missförhållande.

Detta institut, som ju äfven psykologiskt sedt bör mer tillfredsställa anhängare af de rena äganderättsprinciperna, har tillika den fördelen, att det synes utan vidare kunna inpassas i gällande rätt utan några nya vidlyftiga tillägg till lagfarts- eller inteckningsförfattningarna.

Det har ofvan antagits, att försäljning med återköpsrätt skulle vara mest användbart vid tomtförsäljningar för bostadsändamål. Något hinder bör dock ej, synes det mig, uppställas för stat och kommun att använda denna metod äfven vid förfogandet öfver sina jordbrukslägenheter.

I Tyskland lärers ifrågavarande metod på vissa ställen med fördel användas såsom ett verktyg för tomtpolitiken.»

I öfrigt tillåter sig utskottet hänvisa till den allmänna motiveringen ill motionen, hvilken behandlar äfven andra ämnen än det förevarande.

Såsom af motionären framhållits, har på senaste tid den åskådning framträdt, att det för en sund utveckling af samhället vore af stor betydelse, att det allmänna, stat och kommun, behölle äganderätten till den för bebyggande afsedda marken. Hvad som framkallat denna uppfattning är de påtagliga olägenheter, som särskildt i större stadssamhällen alstrats därpå, att priset å tomtmark samt såsom följd härpå jämväl hyresafgiften för bostäder mer och mer stegrats i vida högre grad än som kunnat betingas af penningvärdets fallande.

I fråga härom anser utskottet, att det af Riksdagen i sammanhang med den nya nyttjanderättslagstiftningen införda tomtträttsinstitutet skall komma att i sin tillämpning visa sig blifva ett verksamt medel i det allmännas hand till minskande af berörda missförhållanden.

I förevarande motion har för ernående af detta syfte ifrågasatts en annan utväg att användas jämte tomtträttsupplåtelse. Motionären föreslår i sådant afseende en lagändring, hvarigenom bestämmelsen i 1 kap. 2 § jordabalken att vid köp om fast egendom säljare är utesluten från möjlighet att med laga verkan förbehålla sig rätt att mot bestånd penningssumma eller andra villkor framdeles återvinna egendomen skulle sättas ur tillämpning i de fall, där stat eller kommun vore säljare.

Att en dylik lagändring och därmed följande befogenhet för stat och kommun att sälja fastighet med villkor om återköpsrätt skulle på ett mera

verksamt sätt komma att befordra ifrågavarande syfte, därom hyser utskottet tvifvel. Det torde väl knappast kunna förutsättas, att den, som för byggnadsändamål önskar med äganderätt förvärfva tomtplats, skulle annat än undantagsvis och i brist på annan utväg att åtkomma en för sitt särskilda ändamål lämplig sådan inlåta sig på ett köp, hvarigenom han erhöle en dylik af säljarens återköpsrätt begränsad äganderätt. Den ekonomiska lättnaden vid förvärfvet af tomten med en så kvalificerad äganderätt skulle enligt utskottets mening helt visst komma att uppvägas af den svårighet, som skulle möta förvärfvaren, därest han, såsom i allmänhet torde vara fallet, skulle behöfva anlita fastighetskrediten för underlättande af tomtens ändamålsenliga bebyggande.

Utskottet vill tillika erinra, att lagberedningen under sitt fortsatta arbete med revision af jordabalken närmast kommer att behandla det område af rätten, som beröres af den föreslagna lagändringen. Därvid torde beredningen komma att taga i öfvervägande, huruvida ett brytande med den i nu gällande lagstiftning fastslagna här ifrågavarande rättsprincip beträffande köp om fast egendom bör i det allmännas intresse under någon förutsättning ifrågakomma. En sakkunnig utredning i ämnet torde således i en nära framtid komma att föreläggas Riksdagen, som då blifver i tillfälle att ytterligare taga detsamma under ompröfning.

Med stöd af hvad sålunda anförts, hemställer utskottet,

att förevarande motion ej må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 29 april 1907.

På lagutskottets vägnar:

C. A. SJÖCRONA.

Reservation:

af herr *Lindhagen*:

»Den i motionen förordade återköpsrätt är, såsom af motionen framgår, tagen i vidsträckt bemärkelse och innefattar således äfven det slag af återköpsrätt, som särskildt kallas förköpsrätt. Intet skäl synes finnas att

undanhålla det allmänna och särskildt de större städerna möjlighet att begagna dessa former för disponerande af allmän mark. I vissa fall kunna de lämpa sig bättre än tomträtt och det kan ju ej vara annat än gagneligt att hafva flera metoder att välja på efter sig företeende omständigheter. I flera tyska städer användas dessa upplåtelseformer vid sidan af eller i stället för tomträtt. I staden Ulm t. ex. sker upplåtelse af stadens tomter efter ett kombineradt system af förköpsrätt och återköpsrätt, emedan tomträtten ej erbjuder samma lätthet till belåning och dessutom haft svårt att där intränga i allmänna medvetandet. Staden äger rätt återförvärfva försåld fastighet vid hvarje inom 100 år skeende försäljning, för den händelse oskäligt höga hyror tagas, om skuldsättning äger rum å fastigheten utan tillstånd, ifall husägaren ej själf bebor huset o. s. v.

Utskottet erinrar nu, att lagberedningen torde i sinom tid taga denna sak i öfvervägande. I sådant fall lär dock beredningen ej ogärna se, att Riksdagen uttalar en önskan därom, åtminstone sades det så, då frågan om tomträtt kom först på tal. Inom utskottet upplystes nu visserligen, att inom beredningen sannolikt kunde påräknas större intresse för en förköpsrätt än en återköpsrätt, men helt visst är det önskligt att äfven de förmåner, som kunna hämtas ur en återköpsrätt, ej lämnas alldeles å sido. Hvarför skall man icke kunna lämna en stad tillfälle att, där det befinnes ändamålsenligt, intaga klausuler, hvilka liksom skett i Ulm kunna ägna sig till förekommande af spekulationer och uppdrifvande af hyrespris? Det nuvarande tillståndet särskildt i Stockholm gör det angeläget få mesta möjliga antal utvägar och vidare tillfälle att så fort som möjligt anlita dem.

Med dessa erinringar och under hänvisning till motionens motiver hemställer jag,

att Riksdagen ville hos Kungl. Maj:t anhålla, det tacktes Kungl. Maj:t taga i öfvervägande, huruvida och under hvilka villkor stat och kommun må berättigas att, utan hinder af 1 kap. 2 § jordabalken, försälja fastighet med förbehåll af förköps- och återköpsrätt, samt för Riksdagen framlägga det förslag, hvartill utredningen kan föranleda.»