

## Nr 190.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om återköpsrätt till fast egendom m. m.; given Stockholms slott den 19 mars 1924.*

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om återköpsrätt till fast egendom,
- 2) lag om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken,
- 3) lag om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken,
- 4) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning,
- 5) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i utsökningslagen,
- 6) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 7) lag om ändrad lydelse av 3 § i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut,
- 8) lag om ändrad lydelse av 39 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation,
- 9) lag om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad,
- 10) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen, och
- 11) lag om ändrad lydelse av 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.

Under Hans Maj:ts  
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**GUSTAF ADOLF.**

*Birger Ekeberg.*

**F ö r s l a g**  
till  
**L a g**  
om återköpsrätt till fast egendom.

Med ändring av vad lag eller författning innehåller häremot stridande förordnas som följer:

1 §.

Vid försäljning av fastighet, som tillhör kronan, kommun eller municipal-samhälle eller eljest är i allmän ägo, stånde säljaren fritt att i köpehandlingen, i samband med villkor om skyldighet för fastighetens innehavare att använda densamma för visst ändamål eller ock underlåta viss användning, göra förbehåll om rätt för säljaren att enligt denna lag köpa fastigheten åter (*återköpsrätt*).

Återköpsrätt må förbehållas för obestämd tid eller för viss tid. Till säkerhet för rättens bestånd kan in-teckning meddelas under de villkor och i den ordning särskilt är stadgat. Sökes ej in-teckning inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å köparens fång eller upphör meddelad in-teckning att gälla, vare förbehållet om återköpsrätt förfallet. Samma lag vare, där fastigheten utan förbehåll om återköpsrättens bestånd försäljes i den ordning, ut-sökningslagen bestämmer.

Återköpsrätt kan övergå endast å sådan ny innehavare, vilken, enligt vad ovan sagts, själv äger betinga sig återköpsrätt.

2 §.

I samband med återköpsrätt avtalat villkor angående fastighetens användning vare, i den mån återköpsrätten beror av villkoret, gällande för samma tid som denna, även om avtalet annorlunda bestämmer.

Där ägaren av fastigheten med återköpsrättens innehavare träffat avtal, varigenom villkoret ändrats, samt avtalet, med iakttagande av vad särskilt är stadgat, blivit intaget i in-teckningsprotokollet, gälle sedan villkoret, sådant det genom avtalet ändrats, såsom vore det avtalat i samband med återköpsrätten.

3 §.

Varder till följd av ändrade förhållanden, som icke äro att hänföra till fastighetens ägare eller bero av denne, det i samband med återköpsrätten av-

talade villkoret angående fastighetens användning för ägaren oskäligt betungande, må på hans yrkande domstol, ändå att annat förbehåll skett, förordna, att återköpsrätten skall avlösas.

Om löseskilling för sådant fall skall vad i 7 § andra stycket i lagen om servitut är stadgat äga motsvarande tillämpning.

#### 4 §.

Återköpsrätt må utövas,

1. om i samband med återköpsrätten avtalat villkor angående fastighetens användning varder åsidosatt och vad i sådant hänseende förekommit icke finnes vara av ringa betydelse;

2. om fastigheten vanvårdas, så att ändamål, för vilket densamma enligt sådant villkor skall användas, uppenbarligen äventyras;

3. om fastigheten på grund av ändrade förhållanden befinnes uppenbart olämplig att användas enligt i samband med återköpsrätten avtalat villkor;

4. om fastighetens ägare enligt 3 § instämt talan om återköpsrättens avlösning och rättighetens innehavare gör densamma gällande, innan det visat sig, huruvida stämningen leder till avlösning, eller, där talan bifallits, nittio dagar förflutit från det utslaget vann laga kraft;

5. om fastighetens ägare skriftligen hembjudit fastigheten eller del därav till återköp enligt denna lag och rättighetens innehavare gör densamma gällande inom nittio dagar från det hembudet skedde; eller

6. om, utan att sådant hembud ägt rum eller sedan mera än två år förflutit från det hembudet skedde, fastigheten helt eller delvis överlättes å någon, som ej äger lott i fastigheten och ej är ägarens make, skyldeman i rätt upp- eller nedstigande led, adoptivbarn, syskon eller syskons avkomling, samt rättighetens innehavare gör densamma gällande inom nittio dagar från det lagfart söktes å nye ägarens fång.

Har villkor angående fastighetens användning åsidosatts eller vanvård ägt rum, men sker rättelse, innan talan om återköp anhängiggjorts, må ej förhållandet sedermera kunna åberopas såsom grund för återköp.

Göres återköpsrätt gällande till flera fastigheter, skall frågan, huruvida återköp, enligt vad ovan sagts, må äga rum, bedömas särskilt för varje fastighet. Avser hembud eller överlåtelse, varom under 5. och 6. sagts, allenast visst område av fastighet, vilket därifrån kan avskiljas såsom särskild fastighet, må återköpsrätt på grund av vad där stadgats göras gällande endast beträffande samma område.

Återköpsrätt må ej, även om så avtalats, utövas i andra fall än nu är sagt.

#### 5 §.

Förbehåll om återköpsrätt beträffande allenast en del av i köpet ingående fastighet vare ogiltigt, och skall återköp omfatta allt vad enligt lag är att hänföra till fastigheten vid den tid, då återköpsrätten göres gällande.

Har fastigheten delats, må dock återköpsrätten göras gällande särskilt för

varje fastighet; och skall beträffande återköp i särskilda fall av visst område av fastighet gälla vad i 4 § sägs.

#### 6 §.

Den, som vill göra gällande återköpsrätt, har att instämma fastighetens ägare till underrätten i den ort, där fastigheten är belägen. Stämmes den ägare, som sist sökt lagfart, eller någon hans efterträdare i äganderätten, vare dock ej erforderligt att stämma ny ägare, å vilken fastigheten överlåtits, innan den förre stämdes, så framt ej den, som blivit stämd, vid rätten tillkännagiver, att fastigheten frångått honom, eller detta eljest varder för rätten kunnigt. Kommer nye ägaren, utan att vara stämd, tillstådes såsom part i målet, gälle ock den ågångna stämningen.

Är ägaren å okänd ort eller så fjärran, att han ej kan bevaka sin rätt, förordne rätten, efter vunnen upplysning därom, god man enligt vad om god man för bortovarande är i lag stadgat.

Vid rätten skall företes gravationsbevis rörande fastigheten.

#### 7 §.

Är ny ägare, som i 6 § omförmäles, ej stämd, och kommer han ej ändock i målet in; vare, där återköp sker, så ansett som överginge genom återköpet fastigheten från den, som blivit stämd, och vike den förstnämndes fång för återköparens. I fall, varom nu sagts, njute den, som får vika, skadestånd av den, som var stämd, där denne svarat i målet utan att giva tillkänna, att fastigheten frångått honom. Överlåtelse av fastigheten, som äger rum efter målets anhängiggörande, vare, där återköp kommer till stånd, ogiltig; och äge den, till vilken överlåtelsen skedde, så framt han var i god tro, genast häva avtalet och njuta skadestånd, dock att avtalet ej må hävas, sedan det visat sig, att målet ej leder till återköp.

Varder efter målets anhängiggörande, men innan återköparen förvärvat fastigheten, denna försäld i den ordning, utsökningslagen bestämmer, vare frågan em återköp på den ågångna stämningen förfallen och beslut, som i fråga om sådant återköp meddelats, utan verkan. Angående anstånd med försäljning, varom nu sagts, stadgas i utsökningslagen.

Återköparen må ej återkalla sin talan utan medgivande av motparten. Ej heller må i mål om återköp, även om parterna därom åsamjas, annat uppskov medgivas än sådant, som är för målets utredning erforderligt.

#### 8 §.

Rätten give så snart ske kan och i varje fall före tillsättande av återköpsnämnd, varom nedan sägs, beslut i frågan, huruvida återköp må äga rum.

Tillstådjes genom beslutet återköp, må, där ej rätten samma dag meddelar slutligt utslag, över beslutet föras särskild talan; sker det ej, stånde beslutet fast.

Fullföljes talan, vile under tiden målet. Klaganden anmäle och styrke vid

första domstolen, att han klagat, vid äventyr att han eljest drabbas av den kostnad för fortsatt handläggning, som av hans uraktlåtenhet föranledes och till följd av besvärerna varder onyttig.

## 9 §.

Hava, där återköp skall äga rum, parterna efter målets anhängiggörande träffat överenskommelse rörande löseskillingen för fastigheten eller därå utgående ränta, och visas, att fastigheten ej besväras av sådan sökt eller beviljad in-teckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan av fastigheten utgående förmån, som, enligt vad därom är stadgat, skall vika vid återköpet, och ej heller kan jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken i ägarens hand häfta för ogulden köpeskillning eller förmån, varom nyss sagts, eller att den avtalade löseskillingen med ränta förslår till full betalning av vad därur vid fördelning skall utgå till annan än ägaren, eller att överenskommelsen godkänts av dem, som ej skulle erhålla full betalning, lände överenskommelsen till efterrättelse. Överenskommelse om tid och ordning för betalningsskyldighetens fullgörande vare dock ej giltig, där fastigheten besväras av in-teckning, varom ovan sagts, eller kan jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken i ägarens hand häfta för ogulden köpeskillning eller rätt till avkomst eller annan av fastigheten utgående förmån.

Annat avtal om löseskillingen eller ränta därå än nu sagts vare utan verkan. Ej heller må före rättegångens början avtalas om rätt för återköparen till skadestånd på grund av återköp.

## 10 §.

Varder ej överenskommelse, som i 9 § sägs, träffad, skall för fastigheten erläggas en i penningar på en gång utgående löseskillning motsvarande fastighetens fulla värde, sådant det befinnes under antagande dels att, för obestämd tid framåt eller, där återköpsrätten förbehållits endast för viss tid, under den enligt avtalet återstående tiden, varje ägare av fastigheten är bunden av återköpsrätten och det i samband därmed avtalade villkor angående fastighetens användning, och dels att fastigheten i övrigt icke besväras av andra rättigheter än dem, som vid försäljning av fastigheten i den ordning, utsökningslagen bestämmer, äga företräde framför återköpsrätten eller ock äro av försäljningen oberoende.

Vid värdering av fastighet, som återköpes, skall vad i 10 § i lagen om expropriation är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Å löseskillning skall, där ej enligt 9 § annat avtalats, gäldas ränta efter sex procent från förfallodagen.

## 11 §.

Skall löseskillning bestämmas genom värdering enligt 10 §, varde för sådant ändamål inför rätten tillsatt en återköpsnämnd.

Rätten tillställe nämnden protokoll och övriga handlingar i målet.

## 12 §.

Om återköpsnämnds sammansättning gälle vad om expropriationsnämnd är stadgat i 22 §, 27 § första, andra och fjärde styckena samt 30, 31 och 33 §§ i lagen om expropriation. Förberedande åtgärder för expropriationsnämnders sammansättning, som valmyndighet vidtagit enligt 23—26 §§ i nämnda lag, vare ock gällande beträffande återköpsnämnder. I fråga om återköpsnämnd skall i övrigt tillämpas vad i 29 § första stycket samt i 32, 34—37, 41 och 42 §§ samma lag är föreskrivet. Underrättelse om tid och ort för återköpsnämnds första sammanträde, så ock, där så erfordras, för annat sammanträde, skall genom ordförbundens försorg minst en vecka förut med posten sändas till parterna.

Löseskillingen må ej bestämmas lägre än vad återköparen erbjudit eller högre än fastighetens ägare begärt; dock må ej löseskillingen till förfång för den, som jämte ägaren har rätt till del däri, sättas lägre än till det belopp, vartill den uppgår beräknad enligt 10 §.

## 13 §.

Har löseskillning av återköpsnämnden bestämts till lägre belopp än återköparen erbjudit, vidtage rätten i sitt utslag jämkning till det belopp, som erbjudits. Eljest må rätten ej göra ändring i uppskattningen. Finner rätten, att nämnden vid bestämmande av löseskillning gått utöver vad fastighetens ägare yrkat, meddele rätten därom besked; och skall, där överskott, som ej faller inom det yrkade beloppet, uppstår efter gäldande av vad ur löseskillingen skall utgå till annan än ägaren, vad för sådant fall i 17 § stadgas äga tillämpning.

Har nämnden ej förfarit i enlighet med bestämmelserna i denna lag, förvise rätten, i den mån sådant för rättelse tarvas, målet åter till nämnden.

Vad i 63 § första stycket i lagen om expropriation är stadgat äge vid återköp motsvarande tillämpning.

## 14 §.

Rätten fastställe i sitt utslag löseskillingen och den ränta, som därå skall utgå; meddele ock erforderliga bestämmelser angående fastighetens tillträde och löseskillingens erläggande. Såvitt ej annat med laga verkan avtalats, utsätte rätten därvid viss fardag efter det utslaget vunnit laga kraft, å vilken återköparen skall tillträda fastigheten och löseskillingen senast skall nedsättas hos Konungens befallningshavande.

Fullföljes ej talan mot utslaget, går detsamma i verkställighet såsom laga kraft ägande dom i tvistemål, såvitt ej annat följer av vad i 7 § andra stycket sägs.

## 15 §.

Då rättens utslag vunnit laga kraft och, där löseskillning skall hos Konungens befallningshavande nedsättas, sådant blivit fullgjort, övergår fastigheten å återköparen, fri från andra fordringar än dem, som påvila densamma med bättre rätt än återköpsrätten.

Om återköpets inverkan på beståndet av annan rätt till fastigheten gäller vad särskilt är stadgat.

## 16 §.

Då löseskillning nedsättes hos Konungens befallningshavande, äge avdrag rum för gäld, därför fastigheten även i återköparens hand skall häfta.

Vid nedsättning ingive återköparen gravationsbevis rörande fastigheten, rättens utslag samt bevis att utslaget vunnit laga kraft. Försummas det, åligger Konungens befallningshavande att genast på återköparens bekostnad anskaffa nämnda handlingar.

Löseskillningen varde av Konungens befallningshavande ofördröjligen insatt i bankinrättning för att där innestå mot ränta.

## 17 §.

Konungens befallningshavande utbetale löseskillningen jämte därå upplupen ränta till den, som är därtill berättigad.

Skall i anledning av återköpet fordran eller rätt till avkomst eller annan förman, som på grund av sökt eller beviljad inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken besvärat fastigheten, upphöra att däri gälla, äge i fråga om löseskillningen samt annan därå upplupen ränta än sådan, varom i sista stycket sägs, stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för utmätningssvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Har vid löseskillningens bestämmande nämnden gått utöver det belopp, förre ägaren yrkat, och uppstår efter gäldande av vad ur löseskillningen skall utgå till annan än denne, överskott, som ej faller inom nämnda belopp, må han ej uppbära överskottet, utan varde detta återställt till återköparen. Samma lag vare, i den mån överskott, som skulle tillkomma förre ägaren, uppstår och han till återköparen häftar för ogulden köpeskillning för fastigheten. Är det tvistigt, huruvida förre ägaren häftar i sådan skuld, varde frågan därom förvisad till domstol.

Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom Konungens befallningshavandes försorg med posten sändas till förre ägaren samt kända innehavare av fordran eller annan rätt, som nyss är sagd; är innehavaren av fordran eller sådan rätt okänd eller är det okänt, huruvida någon enligt 11 kap. 2 § jordabalken äger rätt till löseskillningen, föranstalte ock Konungens befallningshavande, att kungörelse om tid och plats för sammanträdet minst fjorton dagar förut uppläses i kyrkan för den församling, där fastigheten är belägen, samt införes i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

Har jämlikt 16 § löseskillningen före förfallodagen insatts i bankinrättning, skall därstädes före nämnda dag upplupen ränta tillfalla återköparen.

## 18 §.

Då nedsättning av löseskillningen skett och bevis tillika inkommit, att rättens utslag vunnit laga kraft, skall Konungens befallningshavande därom ofördröjligen göra anmälan på landet hos domaren och i stad hos rätten.

Utfaller, då en eller flera av gemensamt in-tecknade fastigheter återköpas, vid fördelning av löseskillingen likvid å in-tecknings huvudstol, åligge ock Konun-gens befallningshavande att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, göra anmälan enligt vad nyss sagts och tillika insända för-delningsslängden.

## 19 §.

Finnes å fastighet, som återköpes, arrendator eller hyresgäst, vilkens rätt ej skall bestå mot återköparen, äge vad i 133 § första stycket utsökningslagen för liknande fall stadgas motsvarande tillämpning.

Vad i andra, tredje och fjärde styckena av nämnda paragraf stadgas skall ock äga motsvarande tillämpning vid återköp med iakttagande, att de verkningar, som i andra och tredje styckena tilläggas auktions hållande, sysslomans förordnande och erhållen kunskap om vissa förhållanden, i stället skola hän-föras till den tidpunkt, då legotagaren eller innehavaren av rätt till elektrisk kraft erhöill kunskap om stämningen i återköpsmålet; dock vare återköparen städse berättigad att vägra godkännande av ändring eller tillägg i arrende- eller hyresavtal eller avtal om rätt till elektrisk kraft, så framt icke ändringen eller tillägget, då han tidigare ägde fastigheten, var mot honom gällande.

## 20 §.

Angående ersättning till ordförande och ledamöter i återköpsnämnd äge vad i 66 § i lagen om expropriation stadgas motsvarande tillämpning, dock att där-vid den därstädes gjorda hänvisningen till 45 § i nämnda lag skall gälla 13 § andra stycket i förevarande lag.

Återköpare vare skyldig att gälda kostnaden för löseskillingens fördelning. Beträffande övriga med återköpsförfarandet förenade kostnader, så ock kostnaderna i mål, varom i 3 § sägs, skilje rätten mellan parterna efter ty för varje fall prövas skäligt.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---



## Förslag

till

## Lag

### om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken.

Härigenom förordnas, att 16 kap. 1 § ärvdabalken skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Vill någon man eller kvinna göra testamente, have våld göra det muntligen eller skriftligen med eller utan villkor, och vittne tvenne gode män, att det testamente då var gjort med sunt och fullt förstånd och av fri vilja: stånde ock honom fritt, att låta vittnen veta dess innehåll eller ej. Äro ej vittnen att tillgå och utrett varder, att testator intill sin död varit utur stånd satt vittnen anskaffa, äge ock då testamentet laga kraft, så framt det finnes med egen hand skrivet och underskrivet. Bortgiver någon fast egendom, äge ej makt om villkoren för dess förvaltning sträcka förordnandet längre än till förste emottagarens och dess makas livstid eller om ägande rätten vidare än till utnämmande av testaments- eller gåvotagarens nästa efterträdare, uti vilken sistnämndes hand fastigheten ikläder sig egenskap av arvejord, varmed i allt efter allmän lag förhållles. Ej eller må i andra avhandlingar och kontrakter om fast egendom, sådane villkor inflyta, varigenom förvaltnings- och ägande rätten för en framtid vidare inskränkes än nu sagt är; men angående städja och arrende så ock om försäljning av fast egendom under förbehåll om återköpsrätt gälle vad därom särskilt stadgat är.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: förordning den 27 april 1810.

**Förslag**  
till  
**Lag**  
om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken.

Häri genom förordnas, att 1 kap. 2 § jordabalken skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Köp, skifte, och gåva skola skriftligen ske med tvågge manna vittne, och de villkor däri sättas, var å samma köp, skifte, eller gåva sig grundar, och sedan lagföljas å den ort, där vardera är beläget, som framdeles skils.

Ej må i andra fall än särskilt stadgat är säljare i köpe- eller skiftesavhandling om jord och fastighet hädanefter förbehålla sig eller andra, att, emot någon i samma avhandling bestämd penningesumma, eller andra villkor, få framdeles vinna egendomen åter. Sker det, vare utan verkan, och lagfart å sådant köp eller skifte icke tillåten.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: förordning den 1 maj 1810.

## Förslag

till

## Lag

**om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning.**

Härigenom förordnas, att 24, 36, 46, 48, 56, 58 och 61 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola, vissa paragrafer i nedan intagna delar, hava följande ändrade lydelse<sup>1</sup> samt att efter 58 § i samma förordning skall insättas en med 58a betecknad paragraf av nedan angivna lydelse:

### 24 §.

*1 mom.* Har i enlighet — — — — — sägs.

Har egendom — — — — — tillämpning.

Köpes egendom åter enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, skall den samma, sedan rättens utslag vunnit laga kraft och löseskilling, där så skall ske, blivit hos vederbörande myndighet nedsatt, ej vidare häfta för andra inteckningar än dem, som påvåla egendomen med rätt framför återköpsrätten. Anteckning därom skall, såsom i 23 § sägs, göras i inteckningsprotokollet, sedan till rätten eller domaren inkommit anmälan, att löseskillingen nedsatts, eller, där nedsättning ej skall ske, rättens utslag visats hava vunnit laga kraft.

*2 mom.* Kommer vid fördelning — — — — — sagts.

Vad sålunda — — — — — intecknings huvudstol.

### 36 §.

*1 mom.* Har egendom — — — — — gjord i inteckningsprotokollet.

Varda av gemensamt — — — — — anteckning i inteckningsprotokollet.

*2 mom.* Ej heller skola i det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt intecknade egendomar helt eller delvis avträdas till den exproprierande eller av honom före expropriationens fullbordande tagas i besittning eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till en eller flera av gemensamt intecknade egendomar upplåtes, eller att enligt vattenlagen eller gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk eller lagen om flottning i allmän flottled en eller flera av gemensamt intecknade egendo-

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: 24 och 36 §§ 1919: 430; 46 och 48 §§ 1907: 36; 56 och 58 §§ 1920: 477; 61 § 1912: 213.

mar varda helt eller delvis avträdde eller åtgärd vidtages, som medför skada eller intrång å en eller flera av gemensamt in-tecknade egendomar, eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för in-teckning, återköpes enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att frälseränta, som gemensamt med annan fast egendom häftar för in-teckning, varder inlöst för statsverkets räkning eller avlöst, de övriga egendomarna häfta för in-tecknat belopp, varför betalning utfallit vid er-sättnings fördelning; skolande jämväl därom göras anteckning i in-tecknings-protokollet enligt vad i 1 mom. andra stycket sägs.

## 46 §.

Är — — — — stadgas.

Varder fastighet, till vilken nyttjanderätt upplåtits, återköpt enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten beståndande, om in-teckning därför sökts före den dag, då återköpsrätten förbehölls, eller, där återköparen härledde sitt tidigare fång från någon, som förvärvat fastigheten under förbehåll om nyttjanderättens bestånd, inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den sistnämndes fång; i annat fall gälle vad i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat.

## 48 §.

Har någon vid överlåtelse av äganderätt till fast egendom förbehållit sig eller annan nyttjanderätt till egendomen eller någon del därav, eller skall, utan att sådant förbehåll skett, arrende- eller hyresavtal, efter ty särskilt är stadgat, äga bestånd mot nye ägaren, eller är fast egendom utmättningsvis såld med för-behåll om beståndet av nyttjanderätt, som ej är in-tecknad, eller skall vid återköp dylik ej in-tecknad rätt, enligt vad därom är stadgat, äga bestånd; vare nytt-janderätten gällande mot nye ägaren, ändå att denne söker lagfart å fånget, innan in-teckning för nyttjanderätten sökes.

Har vid överlåtelse eller försäljning skett förbehåll, som nyss sagts, eller skall återköp anses hava ägt rum med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, och överlåter nye ägaren sedan fastigheten till annan, vare lag samma, där in-teckning sökes inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den förres fång.

## 56 §.

1 mom. Överlåtes äganderätt till en och upplåtes servitutsrätt till annan, vare servitutet gällande, om in-teckning därför sökes förr än lagfart å fånget; sökas lagfart och in-teckning samma dag, gälle om företrädet vad i lagen om servitut stadgas.

Varder fastighet, till vilken servitutsrätt upplåtits, återköpt enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare servitutet beståndande, om in-teckning där-för sökts före den dag, då återköpsrätten förbehölls, eller, där återköparen här-

ledde sitt tidigare fång från någon, som förvärvat fastigheten under förbehåll om servitutets bestånd, inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den sistnämndes fång; i annat fall gälla vad i lagen om servitut är stadgat.

Vad i 48 och 49 §§ är stadgat angående nyttjanderätt skall jämväl tillämpas å servitut.

2 mom. Är — — — — — först uppläts, företräde.

Vad — — — — — servitut.

## 58 §.

1 mom. Har — — — — — stadgat.

Är — — — — — sägs.

Vad — — — — — kraft.

2 mom. Har någon vid överlåtelse av fast egendom förbehållit sig eller annan rätt till elektrisk kraft från egendomen, eller skall, utan att sådant förbehåll skett, avtal om rätt till elektrisk kraft, efter ty särskilt är stadgat, gälla mot nye ägaren, eller är fast egendom utmättningsvis såld med förbehåll om beståndet av rätt till elektrisk kraft, som ej är in-tecknad, eller skall dylik ej in-tecknad rätt, enligt var därom är stadgat, gälla mot återköpare; då skall, där de i 1 mom. första stycket angivna förutsättningar för in-tecknings meddelande äro för handen, rättens innehavare i förhållande till nye ägarens borgenärer njuta den rätt, som enligt lag tillkommer ogulden köpeskilling.

3 mom. Är rätt — — — — — lika rätt.

Vad — — — — — kraft.

4 mom. Den — — — — — kraft.

Har — — — — — tillkomma.

## 58 a §.

1 mom. Har säljare av fast egendom enligt 1 § första stycket i lagen om återköpsrätt till fast egendom förbehållit sig dylik rätt, och sökes in-teckning inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å köparens fång, då må, även om egendomen överlätits å annan, till säkerhet för rättens bestånd, efter ty nedan sägs, in-teckning meddelas, såsom om nyttjanderätt är stadgat.

Vad i 43, 44 och 45 §§ är stadgat angående in-teckning för nyttjanderätt äge motsvarande tillämpning i fråga om in-teckning för återköpsrätt.

2 mom. Förbehåll om återköpsrätt medför för rättens innehavare i förhållande till nye ägarens borgenärer den rätt, som enligt lag tillkommer ogulden köpeskilling.

3 mom. Är fast egendom förutom av återköpsrätt besvärad av nyttjanderätt, servitutsrätt eller rätt till elektrisk kraft; då skall vid försäljning av egendomen i den ordning, utsökningslagen bestämmer, återköpsrätten äga företräde framför annan rätt, för vilken in-teckning icke sökts före den dag, då återköpsrätten förbehölls.

Vad i 51 och 52 §§ stadgas om nyttjanderätt gälle ock beträffande återköpsrätt.

4 mom. Är avtal, som omförmäles i 2 § andra stycket av lagen om återköpsrätt till fast egendom, skriftligen upprättat och in-teckning till säkerhet för återköpsrätten meddelad, då må avtalet i in-teckningsprotokollet intagas, så framt samtycke därtill lämnats ej mindre av egendomens ägare och återköpsrättens innehavare än även av dem, vilka hava in-teckning i egendomen gällande med sämre rätt än den, som meddelats för återköpsrätten, eller ock fordran eller rättighet, varför egendomen jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken må häfta. Gäller in-teckning, vilken har sämre rätt än den för återköpsrätten meddelade, jämväl i annan egendom, äge i fråga om medgivanden, som erfordras för åtgärdens vidtagande, vad i 33 § i enahanda hänseende stadgas motsvarande tillämpning. Angående verkan av åtgärd, varom nu sagts, stadgas i nyssnämnda lag.

#### 61 §.

Vid fätten skall i överensstämmelse med in-teckningsprotokollet föras bok så inrättad, att därav lätteligen kan ses: varje egendom, däri in-teckning blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, beloppet av fordran eller beskaffenheten av annan rättighet, varför in-teckning är sökt, så ock, där in-teckning blivit beviljad eller avslagen, förnyad, nedsatt, annorledes förändrad eller dödad, eller ock ansökning om in-teckning blivit förklarad vilande eller därefter åter hos rätten anmäld, tiden då sådant skedde. Då enligt 58 a § 4 mom. avtal in-tagits i protokollet eller enligt 15, 21, 23, 24, 26, 34, 36, 38 eller 45 § anteckning skett därstädes, varde ock det i boken anmärkt.

De — — — Konungen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

**Förslag**

till

**Lag****om ändrad lydelse av vissa paragrafer i utsökningslagen.**

Härigenom förordnas, att 79, 82, 87, 107, 111 och 168 §§ utsökningslagen skola, vissa paragrafer i nedan intagna delar, hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

**79 §.**

Utmätes fast egendom, skall utmätningsmannen upprätta beskrivning däröver; och gälle om egendomens värdering vad förut om värdering av lös egendom är sagt. Utmätningsmannen avfordre ock gäldenären de handlingar, vilka visa hans äganderätt eller tjäna till upplysning om servitut, nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, som skall av egendomen utgå, ävensom uppgift å dem, vilka hava fordran eller rättighet, som bör vid auktionen iakttagas. Utmätas flera egendomar på en gång; varde de var för sig beskrivna och värderade.

Finnes — — — — — annan station.

Vad — — — — — hos överexekutor.

Är — — — — — stadgas.

**82 §.**

Överlåter — — — — — gäld.

Sökes — — — — — sagd.

Göres — — — — — sökes.

Har — — — — — tillämpning.

Föres enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom talan om återköp, må, där egendomen utmätts, försäljning ej ske, såvitt före auktionen hos auktionsförrättaren företes bevis om stämningen i återköpsmålet och tillika styrkes, att, sedan återköp kommit till stånd, egendomen icke vidare skall häfta för den fordran, som utsökes. Visas, att återköpet fullbordats och att egendomen därigenom befriats från fordringen, vare frågan om egendomens försäljning förfallen. Styrkes, att frågan om återköp på den ågångna stämningen förfallit, utgöre ej sedan stämningen hinder för egendomens försäljning.

**87 §.**

Är fast egendom utmätt och har någon fordran, varför egendomen på grund av inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, eller ock nyttjanderätt

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: 79 § 1921: 301 (1920: 476); 82 § 1912: 211; 87 § 1921: 301; 107, 111 och 168 §§ 1920: 476.

eller återköpsrätt till egendomen eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, äge sådan rättsägare, där hans rätt kan vara beroende av försäljning av egendomen, mot det att han till utmätningssökanden eller överexekutor, om ärendet där är anhängigt, erlägger fordringsbeloppet jämte kostnad, varför utmätningssökanden ansvarar, göra gällande den rätt, som tillkom denne; dock att, där utmätning skett för allenast del av fordran, varför egendomen på grund av in-teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, utmätningssökanden för sin återstående fordran äger företräde.

## 107 §.

Sedan förhandlingen — — — — — utmätning skett:

1:o) fordran, varför — — — — — anmäld;

2:o) fordran, varför — — — — — framställt; och

3:o) nyttjanderätt, återköpsrätt, rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån samt rätt till servitut, som icke är av beskaffenhet att skola oansett egendomens försäljning äga bestånd, såframt rättighet, som nu sagts, är in-tecknad eller grundar sig å skriftlig handling, vilken blivit av rättsägaren till auktionsförrättaren ingiven eller eljest är för honom tillgänglig.

I borgenärsförteckningen — — — — — utmätning skett.

Är egendomen — — — — — framställt.

## 111 §.

Nyttjanderätt och återköpsrätt så ock rätt till elektrisk kraft, till servitut eller till avkomst eller annan förmån av egendomen upptagas i borgenärsförteckningen utan att något värde för dem utsättes.

## 168 §.

Sedan laga kraft åkommit auktion å fast egendom, samt köpeskillingen erlagts och sammanträde enligt 142 § hållits för köpeskillingens fördelning, åligge det auktionsförrättaren att därom genast göra anmälan å landet hos domaren och i stad hos rätten samt därvid tillika insända det vid sammanträdet förda protokoll jämte borgenärsförteckningen; har försäljningen skett utan förbehåll om beståndet av in-tecknad nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån av egendomen, skall tillika uppgift därom lämnas.

Har vid fördelning — — — — — fördelningslängden.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---



## F ö r s l a g

till

## L a g

**om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom.**

Härigenom förordnas, att 1 kap. 3, 4 och 6 §§, 2 kap. 32 § och 3 kap. 20 § i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skola, vissa paragrafer i nedan intagna delar, hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

1 kap.

### Allmänna bestämmelser.

3 §.

Sker — — — — — stadgas.

Varder — — — — — bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28 § eller 3 kap. 19 § tidigare gällt mot honom eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

4 §.

Kommer av anledning, som i 3 § första eller andra stycket avses, nyttjanderätt att upphöra, njute nyttjanderättshavaren skadestånd av upplåtaren, utan så är att, enligt vad särskilt är stadgat, rätten till skadestånd är förverkad; var

<sup>1</sup> Senaste lydelsen av 2 kap. 32 § och 3 kap. 20 § 1921: 302.

nyttjanderätten upplåten utan vederlag, vare dock i det fall, 3 § andra avser, upplåtaren fri från ansvarighet, där han ej vid överlåtelse av fastigh underlåtit något av vad på honom ankommit för att bereda nyttjanderättshar rätt att få in-teckning för nyttjanderätten.

Underlåter — — — — förlorad.

## 6 §.

Varder fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, efter klander vunnen eller genom utövande av återköpsrätt, som förbehållits tidigare än nyttjanderätten upplåts, återköpt från upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, och kommer till följd därav nyttjanderätten att förfalla, njute nyttjanderättshavaren, där upplåtelsen skett mot vederlag, skadestånd av upplåtaren, såvida han var i god tro när upplåtelsen skedde.

## 2 kap.

### Om arrende.

## 32 §.

Varder — — — — — ske.

Vad — — — — — konkurs.

Föres, innan tid för tillträde är inne, talan om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, äge ock arrendatorn, där hans rätt i händelse av återköp icke skall bestå, frånträda avtalet; uppsäge dock det-samma inom en månad efter det han erhöi kunskap om stämningen i återköps-målet, eller vare sin rätt därtill förlustig. Kommer återköp till stånd, äge vad i 1 kap. 6 § sägs om skadestånd motsvarande tillämpning. Förfaller stäm-ningen eller varder talan om återköp genom laga kraft ägande beslut ogillad, må ej därefter uppsägning ske.

## 3 kap.

### Om hyra.

## 20 §.

Varder, innan tid för tillträde av förhyrd lägenhet är inne, fastigheten ut-mätt eller i fråga om densamma förordnande meddelat, som i 28 § utsöknings-lagen sägs, eller hyresvärden försatt i konkurs eller talan instämnd om återköp

av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, skall vad i 2 kap. 32 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

## Förslag

till

## Lag

om ändrad lydelse av 3 § i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut.

Härigenom förordnas, att 3 § i lagen den 14 juni 1907 om servitut skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Vad i 1 kap. 3—6 §§ i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat i fråga om nyttjanderätt skall beträffande servitut äga motsvarande tillämpning; dock att vad där stadgas angående verkan av överlåtelse av fastigheten eller av dess försäljning i den ordning utsökningslagen bestämmer eller av återköp enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom icke skall äga tillämpning å servitut, som uppkommit vid laga skifte eller ägostyckning eller vid avstyckning av område, som ej ingår i tomtindelning, ej heller å servitut, som tillkommit före den 1 januari 1876.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

<sup>1</sup> Senaste lydelsen 1917: 280.

## Förslag

till

## Lag

om ändrad lydelse av 39 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation.

Häri genom förordnas, att 39 § i lagen den 12 maj 1917 om expropriation skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Då fastighet exproprieras, uppskatte nämnden ej mindre fastighetens värde än även värdet av all särskild rätt, som i avseende å fastigheten tillkommer sakägare och ej jämlikt utfästelse av den exproprierande lämnas orubbad. Medför särskild rätt, som tillkommer sakägare, förminskning av fastighetens värde, skall uppskattningen av fastigheten avse det värde denna med därå vilande besvär äger. Är fastighet, vilken svarar för fordran, som skall utgå ur ersättningen, tillika besvärad av annan särskild rätt, som förminskar fastighetens värde och åtnjuter sämre rätt än fordringen, uppskatte nämnden jämväl det värde fastigheten utan sådant besvär skulle äga.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av fastighets värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses uppgå till belopp motsvarande den sålunda uppskattade förminskningen av fastighetens värde.

Ersättningen skall bestämmas särskilt för varje sakägare. Löseskilling för exproprierad fastighet, ersättning för skada eller intrång å fastighet och annan ersättning till ägaren varde ock bestämda var för sig.

Att vid expropriation ej må meddelas bestämmelse, som inskränker den fastighetsägare enligt 7 kap. vattenlagen tillkommande rätt att för sin marks torrläggning erhålla vattenavlopp genom väg, järnväg eller spårväg, därom stadgas i nämnda lag.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

<sup>1</sup> Senaste lydelsen 1920: 462.

**Förslag**

till

**Lag**

**om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad.**

Härigenom förordnas, att 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad skall i nedan angivna del hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Sammanläggning — — — — — jordabalken.

Är område, som skall med annat sammanläggas, föremål för återköpsrätt, må sammanläggning ej i något fall äga rum utan medgivande av återköpsrättens innehavare.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen 1921: 199.

**Förslag**

till

**Lag****om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen.**

Häri genom förordnas, att 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen skola, 69 § i nedan angivna del, hava följande ändrade lydelse:

## 52 §.

Är fast egendom, som skall lösas med penningar, besvärad av nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, skall ersättningen till egendomens ägare och den gottgörelse, som må tillkomma rättighetens innehavare, var för sig bestämmas. Medför rättighet, som nyss nämnts, förminskning av den fasta egendomens värde, skall till grund för den ägaren tillkommande ersättningen läggas det värde egendomen med därå vilande besvär äger; dock att, så framt den besvärande rättigheten ej är återköpsrätt, den förhöjning över värdet, som jämlikt 48 § må ifrågakomma, skall bestämmas med hänsyn till det värde egendomen utan sådant besvär skulle äga. Erfordras för tillämpning av reglerna i 69 § andra stycket, att utöver vad nu sagts särskild värdering sker av den fasta egendomen med eller utan viss rättighet besvärande densamma, varde sådan i samband med ersättningens fastställande verkställd.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av fast egendoms värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående egendomens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses uppgå till belopp motsvarande den sålunda uppskattade förminskningen av egendomens värde; och tillfalle, där förhöjning enligt 48 § skall äga rum, den del av förhöjningen, som belöper på återköpsrättens värde, rättighetens innehavare.

## 69 §.

Nedsatta — — — — tillträdesdagen.

Besväras — — — — stadgad. Är egendomen förutom av fordran besvärad av sådan nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, varigenom egendomens värde minskas, och åtnjuter rättigheten sämre rätt än fordringen, vare fordringsägaren berättigad att, om och i den mån ersättningen för egendomen understiger det

värde denna skulle äga, därest den ej varit av rättigheten besvärad, för den del av fordringen, som må överskjuta ersättningen för egendomen, erhålla betalning ur det till rättighetens innehavare bestämda ersättningsbeloppet, och varde gottgörelsen till denne i motsvarande mån förminskad.

I fråga — — — — — därtill.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---



## Förslag

till

## Lag

**om ändrad lydelse av 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.**

Härigenom förordnas, att 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. skola hava följande ändrade lydelse:

### 15 §.

Sker överlåtelse av fastighet, varifrån rätt till elektrisk kraft genom skriftligen upprättat avtal upplåtits, vare avtalet utan särskilt förbehåll gällande mot nye ägaren; var avtalet ej så upprättat, gälle det ej mot honom, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om avtalets bestånd.

Säljes fastighet i den ordning utsökningslagen bestämmer, vare därifrån upplåten rätt till elektrisk kraft ej gällande mot köparen, med mindre försäljningen skett med förbehåll om rättighetens bestånd.

Återköpes fastighet enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare därifrån upplåten rätt till elektrisk kraft ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten antingen med förbehåll om rättens bestånd eller ock under sådana förhållanden att rätten utan särskilt förbehåll varit mot honom gällande.

Har rätt till elektrisk kraft upplåtits till flera, äge vid försäljning, som i andra stycket sägs, den upplåtelse företräde, som först skedde; hava flera upplåtelser skett samma dag, äge de lika rätt. Om företräde i annan ordning på grund av in-teckning är särskilt stadgat.

### 16 §.

Har rätt till elektrisk kraft upphört på grund av vad i 15 § första eller andra stycket föreskrives, njute den, som mot vederlag fått sådan rätt åt sig upplåten, skadestånd av upplåtaren, utan så är att enligt vad särskilt är stadgat rätten till skadestånd är förverkad.

I fråga om rätt till skadestånd, där rätt till elektrisk kraft förfallit i följd därav att fastighet, varifrån den upplåtits, efter klander vunnits eller genom

utövande av återköpsrätt, som förbehållits tidigare än rätten till elektrisk kraft uppläts, blivit återköpt från upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, skall vad i 1 kap. 6 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat hava motsvarande tillämpning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför  
Hans Maj:ts Konungen i statsrådet å Stockholms slott  
den 7 februari 1924.*

Närvarande: Statsministern TRYGGER, ministern för utrikes ärendena friherre MARKS VON WÜRTEMBERG, statsråden MALM, EKEBERG, BESKOW, MALMROTH, HASSELROT, LÜBECK, CLASON, WOHLIN, PETERSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för jordbruksdepartementet anför chefen för justitiedepartementet statsrådet Ekeberg:

»Bland de många lagstiftningsfrågor, som bruka sammanfattas under den gemensamma benämningen jordfrågan, har sedan lång tid tillbaka en synnerligen uppmärksammas plats intagits av den, som avser sättet för upplåtelse av jord i allmän ägo. Detta gäller med avseende å upplåtelse såväl av jordbrukslägenheter som ock av annan fast egendom samt beträffande ej blott kronan tillhörig jord utan även jord, som äges av kommun eller municipalsamhälle eller såsom den ecklesiastiska jorden eljest är i allmän ägo. Från olika håll hava härutinnan önskemål framställt och förslag framkommit, vilka giva vid handen, att enligt en ganska utbredd uppfattning de upplåtelseformer, som av gällande lagstiftning erkännas, — överlåtelse med vanlig äganderätt samt upplåtelse under nyttjanderätt i en eller annan vedertagen form — icke för alla fall äro ägnade att i full utsträckning betrygga och befrämja de syften, som med upplåtelsen avses.

Genom upplåtelse med vanlig äganderätt når man väl det syftet, att den, som innehar jorden, under inverkan av den känsla av frihet och oberoende, vilken i regel följer med äganderätten, undfår håg och intresse för fastighetens förkovran till eget och allmänt gagn. En med denna upplåtelseform förenad fördel kan ock vara, att samhället därigenom beredes tillfälle att frigöra det kapital, som annars ligger bundet i fastigheten. Men en överlåtelse med vanlig äganderätt för å andra sidan med sig, att samhället i stort sett går miste om möjligheten att inverka på fastighetens framtida användning. Därigenom kan i många fall ändamålet med upplåtelsen ur samhällets synpunkt sett äventyras. En annan mindre fördelaktig följd av sådan överlåtelse kan ock tänkas bliva, att, om samhället i en framtid för ett eller annat ändamål behöver fastigheten, dennas återförvärvande stöter på svårigheter eller åtminstone åsamkar det allmänna avsevärda kostnader. Vidare har även den synpunkten anlagts, att det, oberoende av samhällets

behov av själva fastigheten, kan innebära en icke ringa förlust för samhället att gå miste om densamma framtida värdestegring.

Väljer man åter, för att åt samhället bevara de med äganderätten förenade företräden, såsom upplåtelseform det ena eller andra till buds stående slaget av nyttjanderätt, tråda lätt andra olägenheter i förgrunden. En nyttjanderättshavare torde blott sällan i samma grad som en ägare vara hågad för uppoffringar till fastighetens vidmakthållande och förbättrande, vilket främst sammanhänger med ovissheten, i vad mån han själv och hans närmaste må bliva i tillfälle att skörda frukterna av desamma. På grund av denna ovisshet och den i allmänhet osjälvständigare ställning, som nyttjanderättshavaren i jämförelse med ägaren intager, torde ock nyttjanderätten i flertalet fall i mindre grad än äganderätten vara ägnad att skapa den trevnad och arbetsro, varförutan upplåtelsens ändamål i väsentlig måtto måste anses förfelat. En vanlig nyttjanderättshavare har ej möjlighet att använda fastigheten såsom pant för fordran, en omständighet, som än framhållits såsom en olägenhet, än åter av dem, vilka i tillfälle till skuldsättning sett en fara för fastighetsägareklassen, betraktats såsom en fördel.

Dessa och andra synpunkter hava föranlett en strävan att frambringa sådana upplåtelseformer, vilka intaga ett mellanläge mellan vanlig äganderätt och vanlig nyttjanderätt och genom vilka man hoppats kunna tillgodose upplåtarens intressen utan att därmed uppoffra jordinnehavarens.

Ett rättsinstitut med sådant syfte har redan införts i vår lagstiftning, nämligen tomträthen. Denna är en på särskilt sätt reglerad nyttjanderätt, som främst genom den medgivna längre upplåtelse tiden samt möjligheten att använda rättens ekonomiska värde såsom kreditobjekt skiljer sig från vanlig nyttjanderätt. Lagberedningen, på vars förslag tomträthen infördes, yttrade därom själv, att institutet funne sin naturliga begränsning i det ändamål, det vore avsett att tjäna. Det skulle befordra städernas bebyggande, underlätta ett ändamålsenligt ordnande av deras bostads- och hyresförhållanden och åt det allmänna bevara den naturliga stegringen av tomtvärdet. Det vore därför, liksom den äldre upplåtelseformen »ofri tomt», ett så att säga municipalt institut, inskränkt till städerna, därvid emellertid med städer likställt andra platser med en tätare sammanträngd befolkning, såsom köpingar och municipalsambällen.

Förväntningarna på lagstiftningens utbyggande i förevarande hänseende hava icke heller lagt sig till ro med tomträthen införande. Olika önskemål och förslag hava under senare tid framställts, avseende någon modifierad upplåtelseform, därvid man än med utgångspunkt från äganderätten tänkt sig denna kunna så inskränkas, att upplåtaren i viss mån kvarhölle fastigheten inom sin intressesfär, än åter trott sig i en förstärkt nyttjanderätt finna en antaglig lösning. I förra hänseendet har man förordat olika medel, såsom införandet av återköpsrätt och förköpsrätt, varjämte förslag också framställts om inskränkningar i ägarens rätt att överlåta och in-teckna fastigheten. Bland de förslag, som avse en starkare nyttjanderätt kommer främst i betraktande ett av lagrådet år 1923 granskat förslag till lag om åborätt,

vilket går ut på inrättande av ett åboinstitut i tidsenlig form att användas vid upplåtelse av kronojord för jordbruksändamål.

År 1906 väcktes hos Stockholms stadsfullmäktige en motion<sup>1</sup> (nr 32), varj hemställdes, bland annat, att stadsfullmäktige måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om åtgärders vidtagande för sådan ändring i 1 kap. 2 § jordabalken, att stat och kommun berättigades att vid försäljning av fastighet förbehålla sig att mot vissa i köpekontraktet bestämda villkor få återköpa fastigheten. I motiveringen framhölls, att det i nämnda lagrum stadgade förbud att i köpe- och skifteshandling om jord och fastighet förbehålla sig eller andra att emot någon i samma avhandling bestämd penningssumma eller andra villkor få framdeles vinna egendomen åter tillkommit år 1810 i sammanhang med förbudet att vidare bilda fideikommiss i jord samt såsom ett uttryck för den tidens ekonomiska liberalism, som trodde, att jordens avkastningsmöjligheter bäst utnyttjades, om jorden komme i enskildas ägo utan några inskränkande bestämmelser. Sedan hade en dyrköpt erfarenhet lärt, att stat och kommun borde hålla på sin jordegendom. Man finge dessutom erinra sig, att 1810 års lagstiftare mest haft i tankarna jorden på landet. Det vore därför på hög tid, att dessa bestämmelser nu upphävdes, såvitt de rörde statens och kommunens egendom. Därigenom finge man särskilt för städernas jordpolitik ett ytterligare verktyg, som syntes kunna förena fördelarna av upplåtelse med nyttjanderätt och med äganderätt. Både tomt och hus kunde nämligen in-tecknas, men ägaren kunde ej avyttra egendomen till spekulationspris, vilka omöjliggjordes genom den av staden betingade återköps-summan.

*Motion i  
Stockholms  
stadsfull-  
mäktige år  
1906.*

Vid 1907 års riksdag väcktes i andra kammaren motion<sup>1</sup> (nr 158) med yrkande av enahanda innebörd som i nyssnämnda inom Stockholms stadsfullmäktige framförda motion. Motionären anförde, bland annat, att försäljningen med olika återköpsvillkor kunde lämpas efter skilda ändamål, behov eller önsknningar. En tomt kunde försäljas med rätt exempelvis att återköpa den efter viss tid, lång eller kort, med hänsyn till om samhället antoges då behöva den för nya ändamål. Till köparens trygghet kunde ibland bestämmas, att rätt att återvinna fastigheten inträdde först då fastigheten ånyo ginge i köp. Försäljningen kunde också ske utan tanke på återvinning, men i syfte att förekomma spekulation förbindas med återköpsvillkor, som vore ägnade att verka därhän. Något hinder syntes ej böra uppställas för stat och kommun att använda denna metod även vid förfogandet över sina jordbrukslägenheter.

*Motion vid  
1907 års  
riksdag.*

På hemställan av lagutskottet beslöt riksdagen<sup>2</sup>, att motionen icke skulle till någon dess åtgärd föranleda.

<sup>1</sup> Av herr C. Lindhagen.

<sup>2</sup> Första kammaren utan votering och andra kammaren med 119 röster mot 69, vilka avgåvos för en av motionären avgiven reservation, däri hemställts, att riksdagen ville hos Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t taga i övervägande, huruvida och under vilka villkor stat och kommun kunde berättigas att, utan hinder av 1 kap. 2 § jordabalken, försälja fastighet med för-

Lagbered-  
ningen år  
1907.

I motiveringen till sitt förslag till jordabalk (del II sid. 163) har lagberedningen vid behandlingen av frågan om tillåtna och otillåtna villkorsbestämmelser, då fast egendom säljes, kommit in på nu ifrågavarande spörsmål. Därvid har beredningen under hänvisning till den ovannämnda motionen vid 1907 års riksdag erinrat dels hurusom det ifrågasatts, att man borde såtillvida återgå till den före 1810 gällande rätten, att man åt stat och kommun inrymde rätt att vid försäljning av jord fästa förbehåll om återköpsrätt, dels ock om det efter förslag av beredningen införda tomträttsinstitutet. Därefter har beredningen anfört bland annat:

Att vid dess (tomträttsens) sida ställa en anordning, sådan som den ifrågasatta återköpsrätten, finner beredningen vara varken lämpligt eller behöfligt.

Om återköpsrätten skall fylla det därmed avsedda syftet, måste villkoren för återköpet vara redan vid försäljningen fullt bestämda; återköpet skall ske till ett på förhand bestämt pris, vilket, om anordningen skall för det allmänna innebära en fördel utöver vad på annan väg kan uppnås, måste väsentligt understiga vad sådan egendom i den allmänna marknaden skulle betinga. Den nye ägaren kommer sålunda i en helt annan ställning än andra fastighetsägare inom samhället; den återköpsrätt, som vilar på hans egendom, utövar alldeles samma inverkan när den tillkommer ett samhälle som när den tillkommer en enskild. Det kan visserligen anmärkas, att en ägare, som är underkastad återköpsrätt, i allt fall icke befinner sig i sämre ställning än den, vilken innehar egendomen under tomträtt. Detta låter sig visserligen säga; men skillnaden är såtillvida högst betydande, att vid tomträttsupplåtelsen rättsförhållandet är i alla avseenden noga bestämt; tomträttshavaren har intet fog för att betrakta sig såsom ägare, under det vid försäljning med återköpsrätt frågan om och när denna rätt kommer att utövas är oviss och därför gör hela rättsförhållandet osäkert. När den en gång utövas, kommer detta alltid att kännas såsom ett tungt ingrepp i ägarens förhållanden.

Försäljning med återköpsrätt är därför enligt beredningens tanke, även när återköpsrätten tillkommer ett samhälle, en anordning, som är förenad med väsentliga olämpligheter. Dess användande för angivna ändamål är icke heller behöfligt. Beredningen har icke av de föredömen från utlandet,<sup>1</sup> som åberopats, kunnat övertyga sig, att icke det, som man genom införande av ifrågavarande återköpsrätt vill vinna, kan i allt väsentligt uppnås genom användande av tomträttsupplåtelse; att vid denna i sig långt svagare rätt fästa villkor även om återköpsrätt möter icke samma betänklighet. Och då det gäller att införa ett för den allmänna uppfattningen i vårt land ännu främmande institut sådant som tomträtten, vore det efter beredningens mening föga välbetänkt, om man samtidigt tillskapade en anordning, som kan bereda det allmänna samma fördelar endast på bekostnad av enskild säkerhet men som måhända genom namnet och skenet av äganderätt skulle utöva en större lockelse än den klart begränsade tomträtten.

Ehuru beredningen sålunda funnit sig icke böra i förslaget upptaga bestämmelser om återköpsrätt i nu angivna mening, har beredningen därmed icke uttalat något omdöme angående lämpligheten av att i vår rätt upptaga

behåll av förköps- och återköpsrätt, samt för riksdagen framlägga det förslag, vartill utredningen kunde föranleda. För lagstiftning i motionens syfte talade i första kammaren herr K. H. Bergendahl samt i andra kammaren utom motionären herr Nilsson i Malmö, varjämte herrar K. J. Warburg och E. F. W. Blomberg instämde i ett av motionärens anföranden.

<sup>1</sup> En översikt av utländsk rätt i ämnet är intagen i Bil. IV vid lagberedningens förslag till jordabalk II.

den med återköpsrätten ofta sammanställda förköpsrätten. Denna rätt innebär intet annat än att en viss person — sålunda även ett samhälle — äger vid föryttring av en fastighet företräde att köpa den till det pris, en annan erbjudit sig att därför betala. Denna rätt har alltså en från återköpsrätten skild karaktär; den är i själva verket en rätt av samma natur som de lösningsrätter, vilka redan finnas upptagna i svensk rätt. Behandlingen av dessa lösningsrätter tillhör emellertid en följande avdelning av jordabalken, och frågan om förköpsrätten kommer därför först i detta sammanhang att av beredningen upptagas.

I andra kammaren väcktes vid 1908 års riksdag en motion<sup>1</sup> (nr 128), vari hemställdes, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t täcktes låta allsidigt utreda, vilka nya former för upplåtelse av jord från stat eller kommun till enskilda kunde vara särskilt ur social synpunkt påkallade och lämpliga, samt därefter för riksdagen framlägga förslag i ämnet. Såsom följande utdrag ur motionärernas motivering utmärker, hade de i sikte, bland annat, införandet av ett återköpsrättsinstitut, omgärdat med betryggande gränser:

*Motioner vid  
1908 års  
riksdag.*

Därest, såsom önskvärt vore, upplåtelse i större skala av kronoegendomar till bildande av egna hem och småbruk komme till stånd, låge det synnerlig vikt uppå att det sociala ändamålet med upplåtelsen icke sedermera kunde genom jordinnehavarnas åtgärder i större eller mindre utsträckning gäckas. Men detta skulle kunna bliva fallet, därest egnahemsförvärvarna vore oförhindrade att efter eget behag avvyttra den från staten erhållna jorden. Sådana former för jordupplåtelse till egna hem borde utfinnas, att därigenom upplåtelsens sociala ändamål bleve för framtiden tillvarataget eller med andra ord innehavarens rätt att överlåta jorden till annan behörigen begränsades. Denna begränsning borde tydligen avse, att jord, varom här vore fråga, ej finge försäljas till annan köpare än sådan, som stode i ungefär samma sociala ställning som säljaren. Även andra önskemål finnes emellertid, som i den mån det lämpligen låte sig göra, borde tillgodoses vid utfinnandet av nya former för ifrågasvarande jordupplåtelse. Dels kunde man tänka sig möjligheten av att staten själv komme att i framtiden behöva den upplåtna jorden, och dels kunde upplåten jord av allehanda orsaker stiga i värde, så att det vore önskligt, att den åter kunde indragas till det allmänna. Former, som kunde tillgodose nu antydda syftemål, torde för närvarande icke finnas. Ej heller torde det vara skäl att uppliva den forna nu nästan utdöda åborätten, vilken vore förenad med för innehavaren synnerligen betungande bestämmelser i avseende å kontroll över jorden och husen. Det hade ifrågasatts, att det nya tomträttsinstitutet skulle kunna utsträckas till att användas även för upplåtande av jordbrukslägenheter. Lagberedningen hade emellertid i motiven till den föreslagna, av 1907 års riksdag i huvudsak antagna lagen om nyttjanderätt till fast egendom yttrat, att nödig försiktighet syntes bjuda att, innan upplåtelse för så lång tid, som här vore i fråga, ägde rum, området planlades och tomtindelning fastställdes; och hade lagutskottet i likhet med lagberedningen ansett, att allenast tomt inom planlagt område borde kunna utgöra föremål för tomträttsupplåtelse, samt tillagt, att institutet enligt sin natur väsentligen vore avsett för främjande av bättre bostadsförhållanden å orter med en större, sammanträngd befolkning. Motionärerna ville i detta sammanhang erinra, att tomt-

<sup>1</sup> Av herr K. Staaff m. fl.

rätten alltid vore inskränkt till viss, om ock ganska lång tid, medan det åter kunde ifrågasättas, huruvida icke någon form för till tiden oinskränkt egnahems- och småbruksupplåtelse borde utfinnas. Motionärerna tvivlade därför på att tomträttsinstitutet, även om det med en eller annan förändring skulle visa sig användbart för nu ifrågavarande ändamål, vore för detsamma tillräckligt. Det syntes dem sålunda önskligt, att utredningen även kunde gå ut på någon form av tryggad besittning, som utan att vara betungad med den gamla åborättens svåra olägenheter likväl kunde bevara dess fördelar. Därjämte syntes försäljning med under vissa, starkt begränsade villkor medgiven återköpsrätt böra komma under övervägande. Motionärerna ville emellertid uttryckligen framhålla, att deras mening icke vore, att all upplåtelse med oinskränkt äganderätt ovillkorligen skulle helt upphöra. Visserligen vore det ur de angivna synpunkterna lyckligast, om staten kunde behålla hand över den upplåtna jorden; men det skulle ju kunna vara möjligt, att i vissa trakter obenägenheten för upplåtelse med inskränktere rätt vore så stor, att nästan inga sådana upplåtelse kunde ske. I sådant fall ansåge motionärerna ingalunda, att man borde inställa all upplåtelse, utan finge man där sälja med oinskränkt äganderätt. Motionärerna hade för sin del svårt att tro, att, därest betryggande former för besittningsrätt kunde utfinnas, egnahemssträvarna ändock skulle fasthålla vid den oinskränkta äganderätten såsom absolut önskemål. Man finge icke av den på många håll rådande opinionen i detta avseende draga några bestämda slutsatser. Denna opinion kunde kanske ofta nog vara påverkad av en utbredd motvilja mot det gamla åborättsinstitutet; och på en sådan motvilja borde icke rätteligen kunna grundas ett motstånd mot helt andra former av upplåtelse. Framför allt vore att märka att en upplåtelse under tryggad besittningsrätt möjliggjorde även för den obemedlade att vinna ett eget hem, medan dittills endast de, som redan ägt något kapital, kunnat förvärva egna hem.

Vid samma riksdag väcktes i andra kammaren en motion<sup>1</sup> (nr 101), vilken avsåg utredning angående en lag om besittningsrätt på längre tid till kronan tillhörig jordegendom på grundval av bestämmelserna rörande stadgad åborätt.

Riksdagen<sup>2</sup> beslöt, i enlighet med hemställan av lagutskottet, att motionerna icke skulle till någon riksdagens åtgärd föranleda.

*Framställning av Stockholms stadsfullmäktige år 1909.*

I anledning av den ovan omförmälda hos Stockholms stadsfullmäktige år 1906 väckta motionen beslöto år 1909 fullmäktige,<sup>3</sup> att hos Kungl. Maj:t anhålla om övervägande, huruvida och under vilka villkor stat eller kommun kunde berättigas att, utan hinder av 1 kap. 2 § jordabalken, vid försäljning av fastighet förbehålla sig återköpsrätt. Till stöd för denna anhållan anförde fullmäktige följande:

Vad särskilt Stockholms stad beträffar har den erfarenhet, som vunnits under handhavandet av stadens tomtaffärer, gjort det tydligt, att den hittillsvarande begränsningen i möjligheten att under betryggande former upplåta stadens tomter för olika syften ofta ställt staden inför nödvändigheten

<sup>1</sup> Af friherre Th. Adelswärd.

<sup>2</sup> Första kammaren utan votering och andra kammaren med 96 röster mot 65, vilka avgåvos för den av herr K. Staaff m. fl. väckta motionen.

<sup>3</sup> Efter tillstyrkande anföranden, utom av motionären, av friherre E. Palmstierna samt herrar H. Lamm, I. Bendixson, S. Palme och G. Welin.



att undandraga företag av allmännyttig art sin medverkan genom billig tomtupplåtelse endast av den grund, att det icke varit möjligt vinna garanti för tomtens användande på avsett sätt. Detta har föranlett, att staden understundom sett sig nödsakad att anlita former för tomtupplåtelser, som gått på sidan om gällande lagstiftning, såsom t. ex. uthyrning av tomter på väsentligen längre tid, än i lag vore medgivet. Man har därvid emellertid endast haft att röra sig med den upplåtelseform, som haft karaktären av arrende, vilket naturligtvis också medfört, att många allmännyttiga företag, som icke kunnat baseras på en sådan upplåtelseform, antingen icke kunnat erhålla stadens medverkan för fyllande av sitt tomtbehov eller också fått tomt åt sig upplåten med äganderätt utan att samhället haft någon säkerhet för att den uppoffring, detsamma därvid i allmänhet fått ikläda sig, icke kunde snart nog tillgodokomma enskilt eller främmande intresse.

Genom det nya tomträttsinstitutet hava städerna visserligen vunnit ytterligare en möjlighet att ordna sin jordfråga på ett lämpligare sätt, än hittills kunnat ske, men detta institut torde icke ensamt vara i stånd att råda bot för de missförhållanden, som i senare tider gjort sig särskilt kännbara beträffande icke minst huvudstadens jordfråga. Tomträttsinstitutet kan svårigen lämpa sig t. ex. för upplåtande av mark för större och dyrbarare anläggningar av mer eller mindre offentlig art, ja, det kan ifrågasättas om det över huvud skall visa sig lämpligt för upplåtande — åtminstone i större utsträckning — av mark för vanliga större hyreshus inom den egentliga staden. Det finnes förvisso en mängd fall, där vederhörande städse måste begära att erhålla äganderätt till den mark, de behöva för sina syften. Men bland dessa fall skall det säkerligen givas åtskilliga, där man icke skulle röna olägenhet av att staden såsom säljare ägde rätt att köpa egendomen åter. Därest staden kunde försälja tomter med återköpsrätt, skulle staden kunna försälja tomter till allmännyttiga företag och genom återköpsrätten tillförsäkra sig, att tomterna ej komme till obehörig användning. Priset för marken skulle kunna nedtryckas och företagens realiserande därigenom underlättas. Staden skulle också kunna för byggnadsändamål med återköpsrätt försälja mark, som kunde antagas framdeles bliva behöflig för stadens egna behov, och därigenom undvika att för sådana behov reservera områden, vilkas behöflighet för stadens ändamål vore oviss eller i varje fall långt avlägsen.

Någon olägenhet av att tillerkänna stat och kommun en dylik återköpsrätt synes ej heller förefinnas. Återköpsrätten skulle ju alltid göras beroende på särskilt förbehåll vid försäljningen och sålunda icke bliva en allmän begränsning av äganderätt till av stat eller kommun försäld jord. Det ligger i sakens natur, att sådan rätt endast komme att av vederbörande begagnas för särskilda fall, där båda parternas intresse därav betjänades. Under sådana förhållanden synes det ur allmän synpunkt vara fördelaktigt om förslaget bleve genomfört.

Lagberedningen har i sitt förslag till jordabalk (del III sid. 17 samt 193 och ff) inryckt bestämmelser om förköpsrätt och i sammanhang därmed erinrat om den livliga uppmärksamhet, som under senare tid ägnats frågan om införande i vår lagstiftning av en konventionell lösningsrätt efter föredöme i främmande lagstiftning. Härom har beredningen vidare anfört:

Man ifrågasätter dock icke att låta varje avtal av sådant innehåll bliva gällande; skall icke fastighetsomsättningens frihet och därmed förbundna fördelar uppoffras, måste den konventionella lösningsrätten inskränkas till vissa fall och bindas vid vissa villkor.

Lagbered-  
ningen är  
1909.

Det är väsentligen två former av sådan rätt, vid vilka uppmärksamheten fästes: återköpsrätt och förköpsrätt. Därutinnan överensstämman dessa, att de båda bereda den berättigade tillfälle att förvärva fastigheten genom att lösa den till sig. Men, sådana de typiskt utbildats, äro de därutinnan från varandra avvikande, att under det vid återköpsrätten det pris, efter vilket lösen skall ske, är på förhand fastställt, det vid förköpsrätten bestämmas av vad annan köpare vill bjuda för fastigheten; förköpsrätten kan, enligt vad själva namnet angiver, icke utövas i annat fall än vid föryttring av fastigheten och innebär rätt att övertaga en annans köp. Då man påyrkat upptagande i lagstiftningen av den ena eller andra formen av dylik lösningsrätt, har man, såsom nyss nämnts, icke åsyftat att giva densamma allmän tillämpning utan velat förbehålla den åt staten eller kommunen för att sålunda bereda dessa tillfälle att komma i besittning av fastigheter, som för allmänna ändamål kunna erfordras, och att över huvud på fastighetsomsättningen utöva det reglerande inflytande, som av hänsyn till det allmänna bästa är nödigt och nyttigt.

I annat sammanhang hava anförts de skäl, som föranlett beredningen att icke i förslaget upptaga återköpsrätten. Den fördel, som därmed otvivelaktigt skulle beredas staten eller kommunen, skulle enligt beredningens tanke köpas för dyrt, då den måste inverka förlamande på den enskilde ägarens vilja att höja värdet av sin egendom. Ägaren av en fastighet, som vore underkastad återköpsrätt, skulle icke heller för att förbättra fastigheten kunna anlita den kredit, som fastighetsinteckningen eljest erbjuder, då en inteckning, som fölle utom återköpsbeloppet, bleve såsom säkerhet värdelös. Med synnerlig styrka gör sig denna synpunkt gällande i fråga om de smärre jordbrukslägenheter — s. k. egna hem —, för vilkas bevarande från annan användning återköpsrätten skulle särskilt vara avsedd. Och vad angår bostadslägenheter, erbjuder enligt beredningens tanke tomträtten i allmänhet den riktiga vägen att tillförsäkra staten eller kommunen det som man genom återköpsrätten avser att uppnå.

Om återköpsrätten i dess ovan angivna typ måste anses vara en alltför tryckande inskränkning i äganderätten, kan detta icke sägas om förköpsrätten. Den lämnar åt jordägaren, ekonomiskt sett, utvecklingsmöjligheten obeskuren, men den bereder ändock åt den förköpsberättigade utväg att förhindra användandet av den fastighet, vid vilken den är fäst, på ett sätt, som strider mot hans intressen.

Då beredningen fullt uppskattar vikten för det allmänna att, särskilt när jord överlåtes i visst syfte, bereda sig ett fortfarande inflytande på utvecklingen och förhindra, att denna under inverkan av spekulationen förryckes, har beredningen icke tvekat att föreslå införande i vår rätt av konventionell lösningsrätt under form av förköpsrätt.

Yttrande av Stockholms stadsfullmäktige i anledning av lagberedningens förslag om förköpsrätt följande:

Stockholms stadsfullmäktige yttrade i underdånig skrivelse den 12 maj 1910 i anledning av lagberedningens förslag om förköpsrätt följande:

Mot de föreslagna bestämmelserna om förköpsrätt synes från stadens sida icke vara något att erinra. Tvärtom beredes ju genom desamma en utväg åt staden att, visserligen mot skyldighet att gälda köpeskilling, som av annan bjudits, förhindra användandet av fastighet, vid vilken återköpsrätten är fäst, på ett sätt, som strider mot stadens avsikter vid upplåtandet. Likaså kan naturligen förköpsrätten komma till användning, då en fastighet, vilken staden avhänt sig, finnes erforderlig för något allmänt behov. Emellertid äro dessa bestämmelser tillämpliga endast för det fall, att fastigheten verkligen går i köp. Om således t. ex. den, till vilken fastigheten upplåtits,

eller hans arvingar använda fastigheten på helt annat sätt än vid upplåtandet avsetts, bereder det föreslagna institutet icke staden någon möjlighet att inskrida. Enligt stadsfullmäktiges uppfattning är det därför synnerligen önskvärt, att den föreslagna förköpsrätten kompletteras med bestämmelser om återköpsrätt, vilken dock endast bör tillkomma kronan, kommun eller municipalsamhälle.

I detta sammanhang torde böra erinras, att stadsfullmäktige enligt underdånig skrivelse av den 15 februari 1909 hos Eders Kungl. Maj:t anhållit om övervägande, huruvida och under vilka villkor stat eller kommun må berättigas att, utan hinder av 1 kap. 2 § jordabalken, vid försäljning av staten eller kommunen tillhörig fastighet förbehålla sig rätt att återköpa fastigheten.

Sedan stadsfullmäktige härefter i korthet anfört de av lagberedningen andragna skälen mot återköpsrätten, fortsätta fullmäktige:

Dessa skäl synas stadsfullmäktige emellertid knappast övertygande. Väl är sant, att den, som för sin tomt erlägger fulla marknadsvärdet, icke torde finnas villig att underkasta sig villkor om återköp. För de fall åter, där samhället till lägre pris upplåter mark för vissa särskilda ändamål, såsom till skola, bostadsförening och dylikt, är förhållandet ett helt annat. Den nye ägaren har här i det lägre priset full valuta för de olägenheter, som tillskyndas honom genom villkoret om samhällets återköpsrätt. Det kan ej betraktas såsom en obillighet, att samhället förbehåller sig att för detta lägre pris återförvärva marken, helst om, såsom väl lämpligen bör ske, förutsättningarna för återköpsrättens inträdande så vitt möjligt specificeras i köpekontraktet. Nu är det emellertid just i dessa fall, som behovet av samhällets återköpsrätt skarpt framträder såsom det enda fullt lämpliga medlet att förhindra fastighets användande för annat ändamål än med upplåtelsen avsetts.

Slutligen torde böra påpekas, att jämväl förefintligheten av förköpsrätt torde kunna tänkas komma att lända till minskning i fastighets värde. En tomt, vilken köparen är säker att få behålla, läser alltid betinga högre köpeskilling än en ofri sådan. Införandet av återköpsrätt skulle således i detta hänseende endast vara ett ytterligare steg på den redan med förköpsrätten beträdda vägen.

Vid 1915 års riksdag väcktes i andra kammaren en motion<sup>1</sup> (nr 54), däri hemställdes, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om utredning och förslag till lag innebärande rätt för stat, kommun och municipalsamhälle att inom stadsplanerat område försälja ägande fastighet med sådant servitut, att fastigheten, när densamma ånyo utbjödes till försäljning, kunde av staten, kommunen eller municipalsamhället med företrädesrätt få återförvärfvas mot erläggande av den köpeskilling, som med frändragande av ersättning för byggnader o. d. motsvarade det ursprungliga försäljningsbeloppet.

Motionären erinrade först om det nyinförda tomträttsinstitutet såsom framsprunget ur den uppfattning, vilken alltmer gjort sig gällande, att för städers och därmed likställda samhällens jordpolitik den grundsatsen borde vara ledande, att äganderätten till mark, som ägnade sig till bebyggande, skulle i största möjliga utsträckning åt det allmänna bevaras. Härefter anförde motionären:

*Motion vid  
1915 års  
riksdag.*

<sup>1</sup> Av friherre E. Palmstierna.

Tomträätten har också, ehuru dess tillvaro är endast några få år gammal och innebär en fullständig nyhet för vår fastighetshandel och kreditmarknad, vunnit en tillämpning, som tillfullo bestyrker dess användbarhet härför. Emellertid har det, som man kunnat förmoda, visat sig, att tomträätten, ehuru den sålunda besitter avgjorda fördelar och bör i allt större utsträckning införas såsom ett naturligt led uti samhällenas jordpolitik, likväl icke ensam bör fylla. Tomträätten är nyttig och nödvändig inom sitt givna område, men den har också en begränsning, vilken framträder tydligare, i den mån jordpolitiken verksamt fullföljer strävandena att förvalta den inom samhället befintliga marken på ett sätt, som bäst tillgodoser behovet av billig byggnadsgrund.

Det är nämligen så, att med tomträätten följer ett bindande av kapital i fast egendom, som i den mån tomträätten skulle kunna få en vidsträckt användning kunde uppgå till högst avsevärda belopp. För stadens liksom för annans affärsverksamhet är det emellertid icke lämpligt att utöver en viss gräns fastläsa kapitalet i jordegendom. Det behöver mobiliseras. För att vinna detta utan att avstå från de fördelar, tomträätten erbjuder, i fråga om möjligheten att reglera fastighetshandeln och åt det allmänna bevara värdestegringen å mark, har man uti den preussiska lagen institutet återköpsrätt (Wiederkaufsrecht), som vid sidan av tomträätten (Erbbaurecht) i stor utsträckning begagnas vid lösningen av bostadsfrågan och i den praktiska kommunalpolitiken visat sig vara ett lyckligt komplement till tomträättsinstitutet. Sålunda möjliggör återköpsrätten stående in-teckning i fastigheten, något som med tomträätten icke med samma lätthet anordnas.

Återköpsrätten innebär att kommunen säljer tomt med sådant servitut graverande densamma, att staden efter viss tid må, enligt i lagen och på denna grundat avtal närmare angivna bestämmelser, återförvärva fastigheten, när den utbjudes till försäljning, för det ursprungliga priset mot den ersättning i fråga om lösen för byggnader m. m. som kan anses erforderlig.

Detta rättsinstitut skulle icke endast vara gagneligt för lösande av egnahemsfrågan utan även beträffande den del av stadsområdet, som icke avses för egnahemslägenheter, kunna bli till avsevärd nytta. Med utnyttjande av återköpsrätten skulle kommunen nämligen just i fråga om de fastigheter, belägna uti samhällets mer centrala delar, vilka kunna förväntas bli föremål för spekulation i tomtvärdestegring, utöva ett gott inflytande och förbehålla denna värdestegring åt det allmänna. Tomträätten har hittills på grund av de svårigheter dess finansiering visat sig erbjuda icke nått dessa stadsdelar.

Vidare kan det särskilt för vissa ändamål såsom upplåtelse av platser åt industrien och dylikt vara synnerligen lämpligt att kunna tillgripa återköpsrätten. Det har visserligen uti enstaka fall lyckats att mot tomträätt utlämna mark i sådant syfte, men erfarenheten har likväl givit vid handen att det för industrien i allmänhet erbjuder svårighet att med de begränsade in-teckningsmöjligheter, som tomträätten anses medföra, kunna finansiera företaget. Återköpsrätten skulle i detta avseende vara mycket gynnsammare och icke för det allmänna innebära någon minskning av de förmåner ett försäljande med tomträätt innebär.

Det har också under utvecklingen av egnahemssamhällena visat sig att utmed vissa huvudvägar, som icke gärna kunna tänkas undergå någon ändring i stadsplanen, bebyggandet bör ske på sådant sätt, t. ex. med trevåningshus, att därmed en värdestegring å tomten uppstår, vilken det kunde för en fortsatt utveckling av den egentliga egnahemsverksamheten vara lämpligt att realisera. Men under nuvarande förhållanden förbjuder detta sig självt,

såvida man icke vill kasta ut tomten för all framtid till spekulationshandeln genom att försälja densamma med full äganderätt, något varför en stor betänksamhet med rätta yppas numer inom kommunalpolitiken. Funnes återköpsrätten, skulle frågan vara löst. Då finge staden vid försäljningen sin behöriga valuta, men kunde på samma gång hindra att tomtjobberi uppstod vid ett egnahemssamhälle, som man genom användande av tomträtt i övrigt velat skydda för sådant.

Nu har lagberedningen i sitt förslag till ny jordabalk mer i förbigående behandlat denna fråga och tydligen av omsorg för tomträtten icke gärna velat införa ett nytt rättsinstitut av föreslagen beskaffenhet uti vår lag. Denna tvekan kan man väl förstå och uppskatta, men sedan lagberedningens betänkanke skrevs har en erfarenhet i frågan hunnit inhämtas och man kan numer säga att det syfte, tomträtten avser att fylla, kan den icke i alla avseenden och under alla förhållanden tillgodose, utan den behöver hos oss som i Tyskland det komplement, som återköpsrätten innebär.

Lagutskottet hemställde i anledning av motionen i avgivet utlåtande (nr *Lagutskottet* 48), att riksdagen ville anhålla, det Kungl. Maj:t måtte taga under övervägande, huruvida och i vilken omfattning genom lagstiftning kunde beredas stat, kommun och municipalsamhälle tillfälle att försälja jord med så kallad återköpsrätt. Till stöd för denna hemställan anförde utskottet (efter en kort redogörelse för tidigare framkomna förslag i ämnet) följande:

Uti den nu väckta motionen har motionären upptagit till förnyat övervägande frågan om införandet i lagstiftningen jämväl av återköpsrätten i inskränkt bemärkelse. Motionären begränsar dock i sitt förslag det ifrågasatta rättsinstitutets omfattning. I olikhet med lagberedningens förslag om förköpsrätt föreslås, att återköpsrätten, i likhet med tomträtten, endast skall få tillämpning inom vederbörligen fastställd stadsplan och begagnas allena av stat, kommun och municipalsamhälle. Vidare föreslås, att återköpsrätt må begagnas blott, då fastigheten ånyo utbjudes till försäljning, men då mot erläggande av den köpeskilling, som, med frändragande av ersättning för byggnader och dylikt, motsvarar det ursprungliga försäljningsbeloppet. Den av motionären föreslagna återköpsrätten är sålunda icke överensstämmande med det här ovan omnämnda återköpsinstitutet utan snarare en kombination av förköps- och återköpsrätt.

Enligt vad utskottet inhämtat, har svenska stadsförbundets representantförsamling vid ordinarie sammanträde den 9 mars 1915 beslutat tillstyrka ifrågavarande motion.

Det synes lagutskottet ej kunna förnekas, att städer och andra stadsliknande samhällen i sin kommunalpolitik, för utnyttjande av egen mark, som de genom statens gamla jorrdonationer till städerna ännu innehava eller eljest på olika sätt förvärvat, behöva bättre och mångsidigare utvägar än den nu gällande lagstiftningen erbjuder dem. Visserligen har, med erkännande av detta behov, nyligen instiftats den s. k. tomträtten. Denna kan dock ej, såsom erfarenheten nogsamt utvisar, tillräckligt fylla alla behov. Särskilda åtgärder erfordras för övrigt för att finansiera tomträtten, då låneväsendet visat sig ej ännu vara i arsevård mån tillgängligt för tomträttsbelåningar. Mångenstädes saknas intresse eller utvägar för att åstadkomma någonting sådant, och där tomträttskredit sålunda ej anordnats är tomträtten redan av den anledningen icke något att räkna med uti praktiken. Såsom motionären framhåller, möter också mycket motstånd mot tomträtts användning, på grund därav att kapital anses därigenom i för stor

utsträckning bindas i fast egendom. I den mån denna uppfattning gör sig gällande, synes det vara angeläget, att vederbörande kommun äger tillfälle att på annat sätt vid upplåtelsen trygga ändamålet med densamma, utan att därigenom binda något kapital. I många fall såsom för upplåtelse till större industriella anläggningar eller större byggnadsföretag möter ännu en bestämd obenägenhet från spekulantens sida att övertaga en tomt med tomt-rätt. I varje händelse kan, såsom i Stockholms stadsfullmäktiges ovan intagna uttalanden erinras, återköpsrätten mången gång lämpa sig för jord-upplåtelser av vissa speciella slag.

De skäl, som från lagberedningens sida och även eljest pläga anföras emot återköpsrättens införande, äro företrädesvis, att den ur olika synpunkter kan vara olämplig för köparen, ävensom att samhället av denna anledning kan äventyra att ej få någon avnämare till tomterna. Det förefaller dock som åt vederbörande kommuner borde kunna överlämnas att själva överväga, vilket sätt för upplåtelse av kommunens egen jord kan för olika fall vara lämpligt, och skulle det visa sig, att en kommun, som önskar avyttra tomter, för vilka den bestämt sig att använda återköpsinstitutet, ej kan finna någon avnämare, lär det stå kommunen öppet att återfalla på den nuvarande enda möjligheten eller att försälja med full äganderätt. Någon förpliktelse att köpa tomter av kommunen föreligger å andra sidan icke heller, och det står således en eventuell spekulant fritt att avböja ett erbjudet förvärv på återköpsvillkor. Angeläget är däremot att bereda stadskommunerna mångsidiga utvägar för de olika förhållandena och skiftande behoven samt tillfälle att så fort som möjligt få välja mellan sådana.

Det är möjligt, att vad som skulle vinnas genom begagnande av återköpsrätt, till en ganska väsentlig del ernås även med den modifiering och begränsning av institutet, som föreslås uti motionen. Utskottet förefaller detta dock tvivelaktigt. I varje fall synes riksdagen ej böra nu binda sig vid en dylik inskränkning utan låta utredningen omfatta vad man inbegripit under begreppet återköpsrätt i allmänhet.

Riksdagens  
skrivelse år  
1915.

Vad utskottet sålunda hemställt bifölls av båda kamrarna,<sup>1</sup> dock att första kammaren icke anslöt sig till utskottets motivering, i följd varav den skrivelse (nr 204), som riksdagen till Kungl. Maj:t avlät, icke innehöll annat än den anhållan, varom lagutskottet hemställt. Uteslutandet av utskottets motivering kom till stånd på yrkande av en talare,<sup>2</sup> vilken ansåg, att, om man beslöte framställningen utan anslutning till utskottets motivering, man skulle kunna åstadkomma ett övervägande om införande av återköpsrätt utan de tränga förutsättningar, som motionären angivit; detta rättsinstitut behövde icke nödvändigt uppfattas i enlighet med den definition, som lagberedningen givit; man behövde icke förutsätta, att återköpssumman skulle vara på förhand bestämd och att samhället skulle äga återköpa jorden mot den ursprungliga köpeskillingen, endast med tillägg av byggnaders och övriga nedlagda kostnaders värde; i stället för att låta hela jordvärdestegringen oavkortad tillfalla samhället, kunde man tänka sig ett mjukare förfarings-sätt, innefattande uppdelning av värdestegringen mellan samhället och den enskilde enligt särskilda grunder; naturligtvis måste man också förutsätta,

<sup>1</sup> Utan annan votering än i första kammaren beträffande frågan om anslutning till utskottets motivering.

<sup>2</sup> Herr A. Dahl, i vilkens yrkande herrar H. Lamm och N. Alexanderson instämde.

att återköpsrätten icke bleve så ordnad, att den när som helst kunde träda i tillämpning, utan borde tomtägaren hava en viss rymlig period, under vilken han vore oförkränkt uti sin äganderätt.

Frågan om införandet av ett återköpsrättsinstitut har sedermera varit föremål för förberedande överläggningar hos de sakkunniga, vilka jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 8 april 1919 tillkallats för fortsatt behandling av frågan om ny jordabalk (de s. k. jordabalkssakkunniga). Från och med den 1 januari 1923 har emellertid de sakkunnigas utredningsarbete jämlikt Kungl. Maj:ts beslut den 24 november 1922 vilat. En akt, innehållande av de sakkunniga gjorda lagutkast och anteckningar, har vid förevarande frågas behandling varit tillgänglig inom justitiedepartementet.

*De s. k.  
jordabalks-  
sakkunniga.*

Genom beslut den 10 juni 1912 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla visst antal personer med uppdrag att utreda, dels huru lämpliga bestämmelser skulle kunna åstadkommas i syfte att, där staten med äganderätt uppläte jord för bildande av egna hem, ändamålet med upplåtelserna måtte tryggas, så att den upplåtna jorden ej skulle sedermera kunna övergå till helt annan användning, och dels huruvida för främjande av egnahemsrörelsens utveckling i vårt land upplåtelse av området från de under förvaltning av domänstyrelsen ställda och för statsverkets räkning utarrenderade jordbruksdomäner ävensom statens skogsdomäner med undantag av kronoparker och överloppsmarker i de sex nordligaste länen skulle kunna ske, förutom med äganderätt, jämväl med tryggad besittningsrätt, samt att, därest utredningen därtill föranledde, uppgöra förslag till de grunder och författningar, som befundes för ändamålet erforderliga.

*Den s. k.  
kronolägen-  
hetskommis-  
sionen.*

De på grund av nämnda beslut tillkallade sakkunniga — den s. k. kronolägenhetskommissionen — avgåvo den 7 mars 1916 ett betänkande (I) med förslag rörande tillfälliga åtgärder till förebyggande att av kronan upplåtna egnahemslägenheter användes för annat ändamål än med upplåtelsen avsetts. Förslaget avsåg att bereda kronan möjlighet att vid överlåtelse av fast egendom göra förbehåll inskränkande ägarens rätt att överlåta eller inteckna egendomen, en utväg, vilken de sakkunniga tänkte sig sedermera skola avlösas av en mera permanent lagstiftning med uppgift att trygga, att av kronan med äganderätt upplåtna egnahemslägenheter bibehölles såsom sådana. De sakkunniga anförde, bland annat, att då det gällde att i lagstiftningsväg åstadkomma bestämmelser till förhindrande därav att sålunda upplåten jord användes för annat ändamål än det avsedda, ville det synas som om det därutinnan enda verksamma medlet vore att stadga återköpsrätt för staten till ifrågavarande jord, så att staten kunde, när det funnes erforderligt, vinna densamma åter. Röster hade ock höjts för tillgripande av en sådan åtgärd. Å annat håll hade betänkligheter häremot yppats, varvid med styrka framhållits, att en förefintlig återköpsrätt skulle för fastighetsägaren skapa ett osäkerhetstillstånd, som betoge honom all lust för fastighetens förkovran och ingalunda vore förenligt med den verkliga äganderätten. Såsom ett mera lämpligt medel hade föreslagits så kallad förköpsrätt, varom lagberedningen utarbetat förslag till bestämmelser. De sakkunniga ville fram-

hålla att, därest lagberedningens berörda förslag bleve upphöjt till lag, därmed ett avsevärt steg vore taget till åstadkommande att av staten för bildande av egna hem med äganderätt upplåten jord bibehölles för det med upplåtelsen åsyftade ändamål och till förhindrande av obehörig spekulation i dylik jordupplåtelse.

Lagrådet, vars utlåtande över de sakkunnigas förslag inhämtades, fann sig på skäl, vilka återfinnas i lagrådets protokoll för den 16 mars 1916, icke kunna tillstyrka förslaget. Vid ärendets föredragning inför Kungl. Maj:t den 24 mars 1916 fann Kungl. Maj:t de sakkunnigas betänkande icke föranleda någon Kungl. Maj:ts vidare åtgärd.

Efter fortsatt utredningsarbete beträffande frågan, huruvida för främjande av egnehemsrörelsens utveckling upplåtelse av områden från ovannämnda slags jordbruks- och skogsdomäner kunde ske, förutom med äganderätt, jämväl med tryggad besittningsrätt, avgav kronolägenhetskommissionen den 11 november 1920 betänkande (II) med förslag till lag om besittningsrätt för obegränsad tid till kronojord och annan publik jord ävensom vissa andra därav föranledda lagförslag. Kommissionen har gjort gällande, att äganderätten fortfarande hade stor betydelse som upplåtelseform, där vederbörande spekulanter själva föredroge densamma vid sina jordförvärv samt omständigheterna från det allmännas sida icke gjorde annan upplåtelseform önskvärd. Men där det sistnämnda vore fallet och där kronans upplåtelser av jord till obemedlade och mindre bemedlade skulle väsentligen främjas genom att någon köpeskilling för den upplåtna jorden icke ifrågakomme, erfordrades enligt kommissionens mening en upplåtelseform, som jämte förmånen av frihet från köpeskilling beredde brukaren och hans efterkommande trygghet i besittningen av den upplåtna fastigheten med däri genom deras arbete och kostnader vunna förbättringar, men tillika i erforderlig mån bevarade äganderätten hos kronan.

*Grunddragen av den av kronolägenhetskommissionen föreslagna besittningsrätten.*

Det förslag till ny upplåtelseform, kommissionen alltså framlagt och som avser lagfästandet av en besittningsrätt för obegränsad tid till kronojord och annan publik jord, har sökt att åt berörda rättsinstitut giva den dubbla uppgiften att skydda såväl jordägarens som brukarens intressen. Detta har kommit till uttryck däri, att å ena sidan den föreslagna besittningsrätten är ärfilig och förytterlig, men att å andra sidan besittningsrättens övergång från en innehavare till en annan, likasom naturligtvis även besittningsrättens utövning, underkastats kontroll från kronans sida. Kronan kan återtaga den upplåtna fastigheten, då innehavaren, åbon, genom vanhävd eller annorledes förverkat besittningsrätten, ävensom när besittningsrätten övergått till någon, som ej står i visst närmare förhållande till den förutvarande åbon; i det senare fallet skall det emellertid åligga kronan att utgiva lösen för själva besittningsrätten. En fastighet, som upplåtits med besittningsrätt, skall brukas såsom en enhet för sig; den får ej under ett bruk förenas med annan jord än sådan, som upplåtits med enahanda besittningsrätt, och för dylik förening fordras särskilt tillstånd likasom även för delning av fas-



tigheten, för dess användande till annat ändamål än jordbruk och för dess upplåtande till brukande åt annan än viss närstående till åbon.

Bland huvudpunkterna av den föreslagna nya lagstiftningen faller främst i ögonen det förhållandet, att vid de jordupplåtelser, som med tillämpning av densamma skulle äga rum, av vederbörande tillträdare till jorden icke kräves någon köpeskilling utan allenast en för jordens brukande ärligen utgående avgäld. Kommissionen framhåller, att detta innebär ett företräde framför äganderätten, vilket icke kan nog uppskattas, då det ju gäller att med ifrågavarande jordupplåtelser nå den fattigaste delen av vår lantbefolkning, särskilt jordbruksarbetarna, som för visso icke tidigare levat under sådana förhållanden, att någon kapitalbesparing varit möjlig, och för vilken även ett så ringa belopp som den tiondel av köpeskillingen, vilken enligt gällande bestämmelser om betalningsvillkoren vid kronans egnahemsupplåtelse alltid skall betalas kontant, kan vara betungande nog att gälda, i synnerhet i betraktande av att ett visst kapital därutöver erfordras för byggnader och inventarier.

Ett annat företräde hos besittningsrätten, sådan den blivit utformad i kommissionens lagförslag, har kommissionen framhållit vara det, att besittningsrätten icke kan göras till föremål för inteckning och att sålunda för vederbörande småbrukare uteslutits den möjlighet till skuldsättning genom den upplåtna lägenhetens intecknande, som förefinnes vid upplåtelse under äganderätt. Härutinnan hava dock motsatta meningar gjorts gällande, såsom ock vissa inkomna yttranden över kommissionens betänkande utvisa.

I fråga om besittningsrättens allmänna karaktär har framhållits, att den omständigheten, att äganderätten till jorden är bibehållen åt kronan, uppenbarligen innebär den fördelen för staten att, därest på grund av nytillkomna eller ändrade faktiska förhållanden eller eljest den upplåtna jorden finnes böra erhålla en annan användning, det kan åt kronan beredas möjlighet att på ett enklare sätt än genom anlåtande av expropriationsförfarande eller eventuell förköpsrätt åter få disponera över jorden. Därvid bör emellertid tillses, att en dylik möjlighet för kronan icke anordnas så, att den medför ett osäkerhetstillstånd för besittningsrättshavaren. Enligt kronolägenhetskommissionens förslag har berörda möjlighet å ena sidan begränsats av förutsättningen, att kronan finner vägande skäl föreligga för återtagande av den en gång upplåtna jorden, samt å andra sidan tillåtits inträda blott i de fall, då besittningsrättshavaren avlidit utan att efterlämna maka eller vissa närmare arvingar eller ock själv genom överlåtelse av besittningsrätten till annan än maka eller sådan arvinge manifesterat sin önskan att icke behålla jorden åt sig eller sin familj.

Kommissionen har avsett att åstadkomma en i verklig mening tryggad besittningsrätt, d. v. s. en sådan som skulle för vederbörande medföra full säkerhet beträffande innehavet av jorden samt visshet om att få tillgodonjuta frukterna av därå nedlagt arbete. I berörda avseende må — med bortseende i detta sammanhang från förslagets detaljer i övrigt — framhållas, att den föreslagna besittningsrätten gjorts till tiden helt och hållet obegränsad med

uppsägningsrätt för kronan blott i lagstadgade undantagsfall; att den avgäld, som för brukandet av jorden årligen skall utgå, ställes i förhållande till jordens naturliga värde; att med hänsyn härtill avgälden skall bestämmas för viss tid i sänder och vid varje avgäldsperiods utgång undergå ny uppskattning; att vid avgäldens omvärdering hänsyn ej får tagas till den förbättring jorden kan hava vunnit genom arbete och kostnader, som nedlagts därå av fastighetens innehavare; samt att höjning av avgälden i regel icke må äga rum utöver viss procent av det senast utgående avgäldsbeloppet.

Inom kommissionen har en ledamot i ett utförligt yttrande reserverat sig mot det framlagda förslaget till lag om besittningsrätt men i stället förordad utarbetandet av en jordupplåtelseform, byggd på grundsatsen »köp mot avgäld», varvid avgälden borde vara fixerad och kunna efter vissa grunder avlösas samt kontroll över egnahemsbrukarens disposition över lägenheten förekomma endast så länge avgälden icke vore till fullo avlöst och eventuellt byggnadslån icke till fullo inbetalt.

I övervägande antalet av de yttranden, som av överståthållarämbetet och Kungl. Maj:ts befallningshavande med flera avgivits över kommissionens betänkande, hava framställts starka betänkligheter mot det föreslagna besittningsrättsinstitutet. Framför allt har rests den invändningen, att allenast äganderätten kunde skänka sådan säkerhet i innehavet av jorden och sådan samhörighet med denna, som erfordrades hos odlaren för att han icke skulle tröttna i sin oftast mödosamma näring, samt att känslan av äganderättens företråde framför varje annan besittningsform vore alltför djupt rotad hos vårt folk för att den nya besittningsrätten såsom form för innehav av jord skulle komma att omfattas av ett allmännare intresse.

*Till lagrådet  
år 1923 re-  
mitterat för-  
slag.*

På grundvalen av kronolägenhetskommisionens betänkande har sedermera inom jordbruksdepartementet utarbetats ett förslag till lag om åborätt, avseende upplåtelse från kronan tillhörig och under dess omedelbara vård stående jord för jordbruksändamål. Förslaget jämte åtskilliga av detsamma föranledda lagförslag remitterades den 8 januari 1923 till lagrådet. Därvid framhöll föredragande departementschefen, att kommissionens förslag underkastats vissa jämkningar i syfte dels att åstadkomma förenklingar och dels att vinna en än mera tryggad och oberoende ställning för besittningsrätts-havaren.

*Lagrådet om  
1923 års för-  
slag.*

Om det remitterade förslagets allmänna grunder yttrade lagrådet till en början:

Syftet med det föreliggande lagförslaget är att till främjande av egnahems- och småbruksrörelsens utveckling skapa en ny form för jordupplåtelse från kronojord. Man har emellertid icke tänkt sig, att den nya upplåtelseformen skulle utesluta den hittills allmännast tillämpade eller jordens överlåtande med äganderätt. Tvärtom är uttryckligen framhållet, att båda systemen

skulle komma till användning vid sidan av varandra, därvid valet mellan dem skulle bero på omständigheter, som i det särskilda fallet föranledde, att åt endera formen borde givas företräde.

Mot tillämpning av äganderätten vid ifrågavarande upplåtelser har framställt anmärkning i väsentligen två hänseenden, nämligen dels därutinnan, att staten ej vunno säkerhet för att det sociala syftet med jordens avhändande bleve för framtiden tryggt, i det att jorden kunde komma att övergå till personer, som använde den för andra ändamål än det avsedda, och dels med hänsyn till svårigheten för de befolkningslager, som man ville förhjälpa till eget hem, att anskaffa det kapital, som erfordrades för köpeskillings erläggande. Dessa olägenheter skulle undgas, därest upplåtelsen skedde visserligen för obegränsad tid och med en rätt, som vore ärftlig och förytterlig, men dock allenast med besittningsrätt, som tilläte kronan att under vissa omständigheter återtaga fastigheten och medgäve vederlagets utgående i årlig avgäld. Med en sådan upplåtelseform skulle även vinnas den fördelen, att staten, såsom fortfarande ägare av jorden, kunde under lättare former än medelst expropriation åter komma i besittning av densamma, i händelse den bleve behöflig för något mera omedelbart statsändamål, och att staten jämväl bereddes särskild möjlighet att göra sig till godo uppkommen värdestegring, som ej härrörde av innehavarens arbete och kostnader. Det nya institutet skulle, såsom det blivit karaktäriserat, innebära en upplåtelseform, som, jämte förmånen av frihet från köpeskillning, beredde brukaren och hans efterkommande trygghet i besittningen av den upplåtna fastigheten med därå genom deras arbete och kostnader åstadkomna förbättringar, men tillika i erforderlig mån bibehölle äganderätten hos kronan.

I anledning av vad sålunda anförts *mot* äganderätten och *för* ständig besittningsrätt såsom form för egnahems- och småbruksupplåtelser må några erinringar göras. Den mindre bemedlade jordförvärvarens intresse i att ej behöva på en gång erlägga ett för hans förhållanden stort köpeskillingsbelopp kan i väsentlig mån tillgodoses även vid försäljning, om staten för främjande av det sociala syftet medger förmånliga betalningsvillkor, och det lär ej vara oförenligt med en äganderättsupplåtelse, att vederlaget i sin helhet bestämmes i årlig avgäld, med eller utan rätt för köparen att, därest han framdeles skulle finna det med sin fördel förenligt, avlösa avgälden efter viss grund. Att avgälden genom penningvärdets fall så småningom nedsjunkit till en obetydlighet kan väsentligen förebyggas därigenom att densamma bestämmes i naturapersedlar. Ur förvärvarens synpunkt får ej heller förbises den stora fördel, som, därest han vinner äganderätt, ligger däri, att för det kreditbehov, som väl nästan alltid yppar sig, då det gäller uppförande eller övertagande av jordbruksbyggnader och anskaffande av inventarier, är att tillgå säkerhet i fastighetsinteckning; i brist av sådan säkerhet lär han vara hänvisad att anlita det ur många synpunkter olämpliga borgenssystemet eller blir det ofrånkomligt, att staten genom lån möjliggör ej blott fastighetens bebyggande utan även dess förseende med inventarier. Vad angår de statens intressen, som ovan berörts, bör givetvis vid disposition av jord, som kronan med någon sannolikhet kan förväntas framdeles behöva för något statsändamål, icke ifrågakomma upplåtelse annorledes än med nyttjanderätt för viss tid, och i andra fall lär — fränsett expropriationsmöjligheten — syftet kunna väsentligen vinnas genom införande av förköpsrätt. Förslag därutinnan har avgivits av lagberedningen (i »Förslag till jordabalk III»), som till stöd för detta förslag hänvisat till vikten för det allmänna, att, särskilt när jord överlåtes i visst syfte, bereda sig ett fortfarande inflytande å utvecklingen och förhindra, att denna under inverkan av spekulationen förryckes. Vidkommande särskilt det allmänna intresset i fråga om tillgodogörande av värdestegring av

angiven art, torde detta intresse lämpligen icke böra beträffande ifrågavarande fastigheter tillgodoses i annan mån än genom beskattning å fastigheter i allmänhet.

I betraktande av anförda omständigheter och med tanke även därpå att i folkmedvetandet lär finnas en rotad övertygelse om äganderättens ovillkorliga företråde framför varje annan upplåtelseform, synes det kunna sättas starkt i fråga, huruvida verkligt behov föreligger att för kronans jordupplåtelser till enskilda införa den nu föreslagna typen. Lagrådet anser sig emellertid nu icke hava att närmare ingå på denna fråga utan allenast att till besvarande upptaga spørsmålet, huruvida — under den antagna förutsättningen, att för kronans omförmälda upplåtelser bör vara att tillgå ej blott äganderättsinstitutet utan även någon art av besittningsrätt för obegränsad tid — den utformning av en sådan rätt, som det remitterade förslaget innehåller, är av beskaffenhet att kunna godtagas.

Därvid lär en början beträffande de särskilda bestämmelserna i förslaget en anmärkning av mera allmän innebörd vara på sin plats. Den föreslagna besittningsrätten eller, såsom den i förslaget benämnes, åborätten är ett mellanting mellan äganderätt och arrenderätt; och åtskilliga bestämda uttalanden i motiven giva vid handen, att man velat göra innehavarens ställning så trygg som möjligt, så mycket liknande en ägares, som är förenligt med samtidigt tillgodoseende av de synpunkter, vilka föranlett frångående av äganderättsformen i förevarande fall. Det har alltså gjorts ett försök att förlika statens och åbons stridiga intressen. Att härvid uppnå ett tillfredsställande resultat är givetvis vanskligt. Härom bär ock förslaget vittne. Det innehåller nämligen enligt lagrådets mening så allvarliga inskränkningar i åbons rätt, att det lär kunna befaras, att åborättsupplåtelser komme att bliva föga begärliga.

Härefter gjorde lagrådet ytterligare åtskilliga anmärkningar och uttalanden beträffande såväl förslagets allmänna grunder som ock dess särskilda bestämmelser, därvid lagrådet uttalade sig för en omarbetning i syfte särskilt att stärka åbons ställning samt att öppna möjlighet till in-teckning i åborätten genom att anordna den med förslaget avsedda upplåtelsen enligt grunderna för gällande lagstiftning om tomträtt.

En ledamot av lagrådet yttrade, bland annat, följande:

Jag har väl ansett mig nu böra till detaljerat besvarande upptaga allenast spørsmålet, huruvida — under förutsättning att för kronans ifrågavarande jordupplåtelser bör vara att tillgå ej blott äganderättsinstitutet, sådant det för närvarande utformats, utan även någon art av besittningsrätt för obegränsad tid — den utformning av en sådan rätt, som det remitterade förslaget innehåller, är av beskaffenhet att kunna godtagas. Den frågan återstår emellertid att besvara, om icke de syften man med det remitterade förslaget avsett att vinna bättre skulle kunna ernås genom modifikationer i den nuvarande äganderätten. Vid förslagets utarbetande synes man hava utgått från att, då kommissionens förslag därom att vid överlåtelse av fast egendom, som ägde rum från kronan, skulle få göras förbehåll, som inskränkte förvärvarens så ock ny ägares rätt att överlåta eller in-teckna egendomen, i enlighet med lagrådets avstyrkande ej föranlett någon åtgärd, denna väg ej vidare vore framkomlig. Till denna uppfattning kan jag icke ansluta mig. Skulle, på sätt enligt min mening är fallet, avsevärda olägenheter visa sig vara förbundna med den föreslagna besittningsrätten på obegränsad tid, synes mig nämnda fråga böra upptagas till förnyad prövning; och finner jag för min

del principen om äganderättens helgd icke vara så bärande, att den bör vara till hinder för att, särskilt då det gäller upplåtelse från kronojord, i äganderätten göra de modifikationer, som kunna erfordras för ovannämnda syftelmåls vinnande. Det synes mig därför lämpligt, att, innan beslut fattas om införande av det nya äborättsinstitutet, undersökning verkställes, om icke såväl statens som de mindre bemedlades berättigade intressen bättre skulle kunna tillgodoses genom upplåtelse under äganderätt mot avgäld och med erforderliga inskränkningar i äganderätten. Den utländska lagstiftningen lämnar därvid god vägledning, och har jag för egen del, ehuru tiden ej medgivit mig att i detalj ingå på frågan, kommit till den uppfattningen, att en sådan lagstiftning skulle bliva vida mindre specialiserad än den föreslagna och bättre stämma med den rådande rättsuppfattningen inom vårt land, på samma gång den även från det allmännas sida skulle kräva mindre omfattande uppsikt. Helt säkert komma, om det nya äborättsinstitutet skulle få mera allmän tillämpning, stora svårigheter att yppa sig för vederbörande myndigheter att med nuvarande arbetskrafter fullgöra de skyldigheter, som enligt det framlagda förslaget skulle åligga dem.»

Efter denna redogörelse för frågans tidigare behandling fortsätter föredraganden:

»Skillnaden mellan vanlig äganderätt och vanlig nyttjanderätt såsom upplåtelseform är, på sätt jag i början av detta anförande i korthet utvecklade, högst betydande; och denna åtskillnad är icke blott av formell natur, utan giver sig jämväl starkt till känna, om man ser till nämnda upplåtelseformers reala innebörd och verkningar. Det är därför helt naturligt, att, om valet skall stå mellan dessa skilda former av upplåtelse, tveksamheten, huruvida den ena eller andra av dem är att föredraga, kan i särskilda fall bliva avsevärd. Råder åter enighet så långt, att man finner det önskvärt att för användning i de fall, då det prövas erforderligt, äga tillgång till en upplåtelseform, som, i den utsträckning sådant över huvud taget är möjligt, innebär en utjämning av de nyss antydda skarpa motsättningarna, — en upplåtelseform alltså, som befinner sig någonstades emellan vanlig äganderätt och vanlig nyttjanderätt, — synes frågan, huruvida man till utgångspunkt för uppnåendet av en dylik modifierad upplåtelseform bör välja äganderätten eller nyttjanderätten, mera kunna betecknas såsom en fråga om vad som är lagtekniskt lämpligt än den kan sägas vara av större principiell räckvidd. Visserligen får man ej förbise, att det alltid ligger en icke ringa vikt uppå, att upplåtelseformens yttre anordning och dess benämning stå i bästa samklang med gängse åskådningar och önsningar. Men ser man till själva det saktliga huvudsyftet, den eftersträfvade jämvikten mellan upplåtarens och jordinnehavarens intressen, så lär det, *teoretiskt* taget, icke vara omöjligt att ernå ungefär samma avvägande av intresse motsatserna, vare sig man söker lösningen i en inskränkt äganderätt eller en förstärkt nyttjanderätt.

Ur *praktisk* synpunkt är valet mellan de båda metoderna däremot allt annat än likgiltigt. Är man angelägen att på en så enkel väg som möjligt nå målet och åsyftar man tillika, att den blivande lagstiftningen jämväl vid tillämpningen skall utmärka sig för enkelhet och överskådlighet, då kräver frågan för visso ett noggrant övervägande. Vad man därvid i första hand

Departementschefen.

Äganderätt eller nyttjanderätt såsom grundform?

har att klargöra är, vilken rättsställning man vill bereda jordinnehavaren: Är det meningen, att denna rättsställning skall mera närma sig äganderätten än nyttjanderätten eller tvärtom? Avser man, med andra ord, att jordinnehavarens ställning i allmänhet skall likna ägarens blott med vissa inskränkningar, vilka erfordras för tillgodoseende av ett eller annat viktigt samhällsintresse? Eller åsyftas endast att på enstaka punkter giva honom en starkare ställning än en vanlig nyttjanderättshavare? Allteftersom den förra eller den senare av sistnämnda båda frågor besvaras jakande, ligger det onekligen för tanken närmast att vid det nya institutets utformande välja i förra fallet äganderätten och i senare fallet nyttjanderätten såsom utgångspunkt. Därigenom synes man nämligen lättast kunna tillgodogöra sig de rättsregler, vilka äro givna i redan befintlig lagstiftning, något som lärer befordra lagstiftningsåtgärdens enkelhet och de nya bestämmelsernas inpassande på ett naturligt sätt i det gällande rättssystemet. Ett motsatt tillvägagångssätt åter synes lätt kunna medföra behov av nya bestämmelser till större antal och omfattning, då man här har att modifiera en från den åsyftade upplåtelseformen mera avlägsen grundform.

Innan jag närmare ingår på grunderna för den lagstiftning, som jag med denna framställning avser, önskar jag till en början förutskicka en erinran, hurusom enligt sakens natur en, på sätt ovan antytts, modifierad upplåtelseform lika litet som den vanliga äganderätten eller den vanliga nyttjanderätten utan vidare kan göra anspråk på att för alla de syften, som man kan vilja tillgodose med jordupplåtelser i olika fall, vara ensam tillfylllestgörande. Olika ändamål och behov kräva olika anordningar; och jag kan i detta sammanhang endast åsyfta att för, såsom jag hoppas, ett flertal viktiga klasser av upplåtelser medverka till enligt min tanke önskvärda lagbestämmelser.

Vid övervägande av de synpunkter, från vilka den föreliggande frågan under dess tidigare dryftande skärskådats, har jag kommit till den uppfattningen, att man i en genom återköpsrätt på visst sätt inskränkt äganderätt skulle kunna finna en för åtskilliga fall väl avpassad upplåtelseform. Denna åsikt grundar jag icke endast på de många direkt framställda önskemålen i sådan riktning och vad till stöd för desamma anförts. Även de syften, vilka åberopats av förespråkarna för en stadgad besittningsrätt på obegränsad tid, synas mig vara av den art, att man för deras uppnående snarare bör lita till äganderätten än till nyttjanderätten såsom grundform. Under den fortgående behandlingen av det förslag till lag om åborätt, som år 1923 granskades av lagrådet, gjorde sig kravet på en tryggad ställning för åbon gällande med växande styrka. Redan kronolägenhetskommissionen hade detta mål för ögonen; och då det inom jordbruksdepartementet delvis omarbetade förslaget remitterades till lagrådet, gav föredragande departementschefen till känna, att han låtit sig angeläget vara att i kommissionens förslag vidtaga vissa jämkningar för vinnande av en än mera tryggad och oberoende ställning för åbon; ändock fann lagrådet sig böra uttala, att, om det nya institutet skulle bliva av praktiskt värde, åbons ställning åtminstone i vissa hänseen-

den borde ytterligare stärkas. Dessa upprepade ansatser i syfte att uppnå en för jordinnehavaren allt mera oberoende och fri ställning peka onekligen hän mot äganderätten såsom en mera naturlig grundval för hela anordningen. Detta intryck synes mig vinna i styrka, då man närmare tager del av det år 1923 till lagrådet remitterade förslaget, vars bestämmelser, på samma gång som de äro ganska talrika, synas stundom kunna bliva rätt svåra att tillämpa och därjämte torde komma att ställa stora krav på de övervakande statsmyndigheternas tid och arbetskrafter. Om man därjämte besinnar, att bestämmelsernas antal efter allt att döma måste icke obetydligt utökas, om man med äganderätten vill jämställa åborätten även i så måtto, att den skall kunna intecknas, torde intrycket av en i förhållande till ändamålet mycket invecklad apparat än ytterligare befästas. Kan man — såsom jag är böjd att antaga — på den av mig åsyftade vägen tillgodose, förutom de ändamål, som en återköpsrätt eljest kan tjäna, jämväl de syften, som man med åborättsförslaget velat befrämja, då är enligt min mening detta en stor fördel icke minst ur synpunkten av det önskvärda i att upplåtelseformernas antal icke onödigtvis utökas till en alltför skiftande mångfald, utan att fastmera en viss begränsning av lagstiftningen på ifrågavarande område iakttages.

Då jag sålunda byggt det förslag, jag nu går att framlägga, på äganderätten, har jag gjort detta så mycket hellre som jag behjärtar det från flera håll vitsordade och för övrigt väl kända förhållandet, att äganderätten för det stora flertalet i grund och botten framstår såsom den mest eftersträfvade rättstiteln, då det gäller jordbesittning. Vid det val, man här har att göra, bör man icke förbise detta förhållande, som uppenbarligen blir av stor betydelse, då man en gång kommer till den punkt, där de nya bestämmelsernas omsättning i det praktiska livet vidtager.

Den nya upplåtelseformens främsta uppgift synes mig vara att betrygga *ändamålet* med samhällets jordupplåtelser. Det är ett fullt berättigat anspråk från samhällets sida att icke behöva overksamt åse, hurusom detta ändamål, för vars befrämjande samhället kanske gjort stora uppoffringar, förfuskas eller tilläventyrs helt förfelas därigenom att den upplåtna jorden ryckes in i den allmänna spekulationsvirveln eller på annat sätt kommer till en icke avsedd användning. Likaså bör samhället kunna påkalla, att den med viss ändamålsbestämning av samhället upplåtna jorden återföres till samhället, därest ändamålet skulle förfelas i anledning av fastighetens olämplighet för den avsedda användningen. Sörjer man tillika för, att den vid upplåtelsen en gång givna ändamålsbestämningen icke blir en oböjlig form, i vilken utvecklingen stelnar och bindes, så lærer en dylik ändamålsbestämning icke heller kunna anses på ett olämpligt sätt inkräkta på jordinnehavarens ställning såsom ägare.

*De huvudsakligaste syftemålen.*

Vidare har man velat vinna den fördelen, att, om i framtiden *behov för samhället* yppas att åter komma i besittning av jorden, detta skall kunna ske på enklare och billigare väg än den, som anvisas i gällande författ-

ningar om expropriation. Denna fråga är uppenbarligen för jordägaren av mera ömtålig natur än den förra. Enligt det nu utarbetade förslaget om återköpsrätt och vissa i samband därmed ifrågasatta lagändringar, kommer, när en av återköpsrätt besvärad fastighet på vanligt sätt exproprieras, löseskillingen för fastigheten att bestämmas efter liknande grunder som den löseskilling, vilken skall utgå vid återköp. Det kunde då möjligen synas obehöfligt att här öppna någon annan möjlighet till fastighetens återförvärvande än den, som expropriationsinstitutet erbjuder. Jag har emellertid ansett mig böra föreslå, att återköp enligt vissa regler skall få äga rum jämväl då ägaren vill överlåta jorden till oskyld person, en möjlighet, som kan få sin betydelse bland annat just för sådana fall, då samhället utan att hava erhållit tillstånd till expropriation, önskar för något sitt behov återbördja jorden. Därigenom har jag trott mig kunna tillmötesgå särskilt vissa önskemål, som beröra städernas jordpolitik, samtidigt som bestämmelserna härutinnan utformats så försiktigt, att jag kunnat anse denna anordning såsom på det hela taget för jordägaren mycket litet kännbar.

Ett tredje samhällsintresse, som man önskat tillgodose, är det som har avseende å den *framtida jordvärdestegringen*. Återköpsrätten, sådan den i föreliggande förslag utformats, medför också indirekt, att samhället vid upplåtelsen kan på visst sätt, såsom av det följande närmare skall framgå, sägas förbehålla sig andel i dylik värdestegring. Denna andel är dock på det sätt begränsad, att densamma endast omfattar den stegring, som hänför sig till annan användningsmöjlighet beträffande fastigheten än den för jordägaren tillåtna.

Vad särskilt angår det förut omförmälda åborättsförslaget, har såsom en därmed förenad viktig fördel åberopats, att man därigenom vunne *tillfälle även för den mindre bemedlade* att ägna sig åt jordbruk under tryggande former. Detta mål, vars uppnående jag finner synnerligen behjärtansvärt, torde emellertid, såsom lagrådet enligt min mening fullt riktigt anmärkt, icke vara oförenligt med upplåtelse under äganderätt, då försäljning otvivelaktigt kan tänkas ske mot ett i sin helhet i ärlig avgäld och eventuellt, till motverkande av penningvärdets fall, i naturapersedlar bestämt vederlag. Det vill därför synas som om icke heller nämnda hänsyn skulle behöva föranleda betänkligheter mot upplåtelse även i nu ifrågavarande fall under en äganderätt, som i samhällets intresse i förut angivna hänseenden begränsas.

*Betänkligheter, som anförts i fråga om återköpsrätt.*

För att uppnå den åsyftade begränsningen i äganderätten har jag, såsom redan nämnts, i valet mellan olika möjligheter stannat vid en på visst sätt anordnad återköpsrätt. Härmed har jag icke velat taga ståndpunkt till tanken på en sådan förköpsrätt, som lagberedningen föreslagit (se ovan sid. 33—34). Men för det mera begränsade tillämpningsområde, varom här är fråga, och de särskilda syftemål, vilka här, enligt vad förut antytts, komma i betraktande och vilka icke lära fullt ut kunna tillgodoses med förköpsrätten, har jag funnit en återköpsrätt vara motiverad. Det på sin tid av kronolagenhetskommissionen framförda förslaget att stadga inskränkningar i ägande-



rätten, varigenom ägaren skulle betagas friheten att överlåta och inteckna fastigheten — ett förslag, som aldrig var tänkt annat än såsom ett provisorium — har jag av naturliga skäl i detta sammanhang, där fråga är om rättsregler, vilka äro ämnade att bestå för framtiden, icke kunnat direkt upptaga. Däremot anser jag mig böra framhålla, hurusom den till grund för nämnda förslag liggande tankegången, ehuru i en förmildrad och efter äganderättens natur mera anpassad form, kommer till sin rätt genom de grundläggande bestämmelserna i det förslag, som härmed framlägges.

De från skilda håll anförda betänkligheterna mot en återköpsrätt har jag vid frågans behandling ingalunda förbisett. Den kritik, som i dylikt hänseende kommit till synes, har emellertid riktats mot en återköpsrätt, i väsentliga stycken helt annorlunda inrättad än den av mig åsyftade. Härutinnan hänvisar jag till de av mig föreslagna bestämmelserna och till vad jag i det följande kommer att andraga beträffande desamma. Redan i detta sammanhang vill jag dock i största korthet framhålla de stadganden i förslaget, på vilka jag främst grundar den bestämda uppfattningen, att återköpsrätten i den av mig föreslagna utformningen, som i vissa viktiga hänseenden lägger band på avtalsfriheten, skall visa sig icke medföra de ofördelaktiga verkningar, som hittills stått avskräckande i vägen, då fråga varit om införande av en dylik rätt. Därvid syftar jag dels på de bestämmelser, som reglera förutsättningarna för återköpsrättens utövande, och dels på vad i förslaget stadgas om den löseskilling, som vid återköp skall utgå till fastighetens ägare. Jag vågar antaga för visst, att de begränsningar, förslaget uppställer i fråga om möjligheten att göra återköpsrätten gällande, skola visa sig tillfullo vara betryggande för ägaren, så att äganderätten för honom i detta avseende kommer att te sig såsom en verklighet och icke såsom ett sken. Vad angår löseskillingen vid återköp, avses i förslaget att tillförsäkra ägaren såväl full ersättning för förbättringar som ock skälig andel i uppkommen värdestegring, till följd varav förslaget icke heller lär drabbas av de anmärkningar, vilka framställts mot en återköpsrätt, innefattande befo genhet att återförvärva fastigheten mot en på förhand bestämd, relativt låg löseskilling.

Från ett eller annat håll kan förslaget tilläventyrs i stället bliva föremål för den anmärkningen, att detsamma i alltför ringa utsträckning tillvaratager samhällets intressen. Därtill vill jag då endast säga, att om man på allvar åsyftar att bereda jordens innehavare en i verklig mening tryggad ställning — man må använda benämningen äganderätt eller stadgad besittningsrätt — så måste säljaren också vara beredd att avstå från en icke alltför oväsentlig del av sin rätt till jorden och dennas framtida utvecklingsmöjligheter. Vill samhället åter för sig behålla äganderättens alla mera avsevärda företräden, då återstår alltid upplåtelse under vanlig nyttjanderätt på kortare eller längre tid. Naturligtvis är det, såsom jag förut framhållit, icke heller omöjligt att, om man önskar giva innehavaren en ställning, som ligger nära den vanliga nyttjanderätten, men dock är i viss mån starkare än denna, på lagstiftningens väg framkonstruera en upplåtelseform, som tillgo-

doser ett sådant syfte. Jag har emellertid trott, att den ståndpunkt, förslaget i fråga om fastighetsinnehavarens rättsställning intager, bäst motsvarar vad som i regel bör åsyftas med en i samhällets intresse modifierad upplåtelseform.

*Tillämpningsområde  
det.  
(1 §)*

Att märka i fråga om förslagens tillämpningsområde är först och främst, att bestämmelserna därom icke i något fall medföra tvång att använda den föreslagna upplåtelseformen, utan blott angeva den gräns, innanför vilken möjlighet till dylik användning är för handen.

Sådan möjlighet föreligger till en början vid försäljning av fastighet, som med äganderätt innehaves av kronan, kommun eller municipalsamhälle. Men förslaget utsträcker också möjligheten till fastighet, som eljest är i allmän ägo. Härmed avses att träffa sådana fastigheter, vilka väl icke kunna sägas direkt tillhöra vare sig kronan eller en viss kommun eller ett visst municipalsamhälle, men som ändock måste anses tillhöra »det allmänna», då detta begrepp uppfattas såsom representerat av stat, kommun, municipalsamhälle eller annan därmed jämförlig samfällighet. Såsom exempel härpå torde med hänsyn till häradets sedan gammalt i viss mån kommunala natur kunna anföras häradsallmänningsarna. Däremot falla icke bys eller annat skifteslags samfälliga ägor under förslagens bestämmelser. Över huvud taget är från dessas tillämpning utesluten varje fastighet, beträffande vilken såsom ägare kan utpekas något rättssubjekt, som i förhållande till »det allmänna», detta begrepp fattat i dess nyss angivna betydelse, intager en fristående ställning, och det inverkar härvidlag icke, att fastigheten möjligen förvaltas till förmån för något »det allmännas» ändamål. Äges t. ex. en fastighet av en stiftelse, som är ett självständigt rättssubjekt, kunna förslagens bestämmelser ej därå tillämpas, även om hela stiftelsen och därmed fastigheten står i en kommuns tjänst vid utövandet av dess sjuk- eller fattigvård. En viktig del av vårt lands jordtillgångar, å vilken förslaget enligt det nu sagda kan tänkas komma till användning i en icke ringa utsträckning, så framt detta ur andra synpunkter befinnes lämpligt och beslut därom i vederbörlig ordning kommer till stånd, är den ecklesiastiska jorden. Jag har icke att närmare ingå på frågan härom, utan vill blott i detta sammanhang erinra, hurusom under senare tid förslag framställts angående sådan jords styckande och upplåtande för nybildning av mindre, självständiga jordbruk.

*Avtalet om återköpsrätt.  
(1 och 2 §§)*

Med ändring av 1 kap. 2 § jordabalken föreskrives nu i förslaget, att, då fastighet, varå förslagens bestämmelser äro tillämpliga, säljes, förbehåll av säljaren må göras om en till sin natur oförtytterlig rätt för honom att under de förutsättningar och i den ordning, förslaget stadgar, köpa fastigheten åter. Sådant förbehåll kan dock komma i fråga allenast i samband med villkor om skyldighet för fastighetens innehavare att använda densamma för visst ändamål eller ock underlåta viss användning. Detta sammanhänger med den för hela institutet grundläggande tanken, att det är upplåtelsens ändamål, som skall skyddas. Härtill skall återköpsrätten tjäna såsom medel.

Visserligen förekomma, såsom nämnts, bland de föreslagna skälen för återköp även sådana, som icke äga direkt sammanhang med upplåtelsens ändamål, men innehavaren av en återköpsrätt lärer väl, om han över huvud taget har tanke på att en gång i framtiden återköpa fastigheten, under alla förhållanden hava ett visst intresse av, hur densamma i avbidan därpå förvaltas. Vid förslagets upprättande har jag därför ansett, att man borde utgå från, att förbehållet om återköpsrätt alltid förknippas med något villkor angående fastighetens användning. Då detta villkor kan innefatta ett huru obetydligt intrång som helst i ägarens förvaltningsfrihet, torde förslagets ståndpunkt i denna del icke kunna sägas onödigtvis kringskära möjligheten att göra förbehåll om återköpsrätt.

Villkoret angående fastighetens användande kan hava olika utformning allt efter de olika syften, man därmed vill vinna. Det kan gå ut på, att fastigheten *skall* användas för ett visst ändamål, t. ex. »jordbruk», »ett självständigt jordbruk», »ett av ägaren drivet självständigt jordbruk», »eget hem om högst fyra rum och avsett för en familj», »skola», »saluhall», »slakthus», »av bostadsförening ägd och förvaltd byggnad om högst sex trerumsvåningar» o. s. v. Det kan också vara så avfattat, att enligt detsamma fastigheten *icke får* användas på visst angivet sätt, t. ex. »för industriellt ändamål», »för sådant bebyggande, att sammanlagda byggnadskostnaderna överstiga 20 000 kronor», »för affärs- eller nöjeslokaler» o. s. v. Uppenbart är, att villkoret kan erhålla en mera omfattande formulering, som inrymmer olika alternativ och kombinationer. Icke minst på grund härav vågar jag antaga, att det föreslagna rättsinstitutet skall komma att visa sig som ett smidigt och mångsidigt verktyg vid handhavandet av statens och övriga samhällets jordpolitik.

Såväl förbehållet om återköpsrätt som villkoret angående fastighetens användning måste göras i själva köpehandlingen.

Förbehållet om återköpsrätt kan göras antingen för obegränsad tid eller också för allenast viss tid framåt. Det blir giltigt, endast om in-teckning till säkerhet för återköpsrätten sökes inom i 11 kap. 2 § jordabalken stadgad tid från det lagfart meddelades å den persons fäng, som först köpte fastigheten av samhället och därvid gick in på förbehållet, och gäller blott så länge in-teckningen sedan består. Härigenom har anordningen i det hela ställt sig något enklare än annars skulle blivit fallet. Återköpsrätten räknar sålunda alltid sin företrädesrätt på grund av in-teckningen så som om denna hade sökts den dag, då återköpsrätten förbehölls. Detta förhållande är av praktiskt värde bland annat ur den synpunkten, att därigenom på ett med gällande bestämmelser om in-teckning väl förenligt sätt det syftet kan tillgodoses, att fastigheten, om den återköpes, icke i återköparens hand skall besväras av gravationer, som tillkommit på grund av förbindelser ingångna efter det återköpsrätten förbehölls. Med den i förslaget intagna ståndpunkten, enligt vilken återköpsrätten göres strängt avhängig av in-teckning, blir det ock överflödigt att reglera betydelsen av ett vid senare köp gjort förbehåll om beståndet av en tidigare förbehållen återköpsrätt.

Det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning är i förslaget med avseende å giltighetstiden på sådant sätt knutet till återköpsrätten, att det skall gälla åtminstone så länge denna består. Gäller villkoret på grund av förbehåll eller såsom självständigt servitut oberoende av återköpsrätten, är sådant något som icke röner inverkan av förslaget.

*Ändamåls-  
bestäm-  
ningens an-  
passning  
efter  
ändrade för-  
hållanden.  
(2—4 §§)*

Tydligt ligger det mycken vikt på, att en dylik ändamålsbestämning, som för lång tid framåt skall vara normgivande för det sätt, varpå en fastighet får användas, avfattas med den allra största omsikt och med all tillbörlig hänsyn till det krav, som framtidens ovisshet alltid uppställer, nämligen att inga onödiga hinder må resas i utvecklingens väg. Det synes också med fog kunna förväntas, att, då återköpsrätten icke skall kunna innehavas och utövas av andra än samhällets organ, dessa synpunkter i möjligaste mån komma att beaktas. Jämväl det egna intresset hos den, som vid köp av fastigheten underkastar sig ändamålsbestämningen, torde innebära en viss garanti mot villkor, som ur det praktiska livets synpunkt äro olämpliga. Det vore dock för visso att tilltro det mänskliga förutseendet alltför mycket, om man härvidlag ville lita endast till detsamma. Förslaget upptager fördenskull bestämmelser, som äro ägnade att på olika sätt betrygga utvecklingens fria gång. Sålunda öppnar förslaget möjlighet för fastighetens ägare och återköpsrättens innehavare att i godo, eventuellt mot vederlag från ena eller andra sidan, överenskomma om ändring av villkoret angående fastighetens användning samt att, om vederbörande rättsägare det medgiva, få ändringen intagen i in-teckningsprotokollet med den verkan, att villkoret sedermera i ändrat skick gäller såsom avtalat i samband med återköpsrätten. Kan ej sådan uppgörelse åstadkommas, återstå andra utvägar. Återköpsrätten kan av dess innehavare utövas, om fastigheten på grund av ändrade förhållanden, t. ex. på grund av naturhändelse eller till följd av ändrade konjunkturen, vilka ekonomiskt omöjliggöra viss användning, befinnes uppenbart olämplig att användas i enlighet med det avtalade villkoret. Vidare har möjlighet beretts fastighetens ägare, som ju är den, för vilken ett alltför snävt villkor kan komma att kännas mest tryckande, att vid domstol föra talan om återköpsrättens avlösning, därest till följd av ändrade förhållanden, som icke äro att hänföra till honom själv eller bero av honom, villkoret kan sägas hava blivit för honom oskäligt betungande. Förutsättning för sådan avlösning är, att ändrade förhållanden verkat därhän, att, i vems hand fastigheten än vore, villkoret antingen skulle vara hinderligt för en ur ekonomisk synpunkt sund förvaltning av fastigheten eller ock på annat sätt (t. ex. om villkoret medför tvång att bebo osund bostad) medföra kännbart men. Givet är, att den omständigheten i och för sig, att fastigheten skulle kunna utnyttjas med ekonomiskt bättre resultat, om den finge användas på annat sätt än det enligt villkoret tillåtna, icke kan grunda rätt att påyrka avlösning, liksom å andra sidan det förhållandet, att en ägare, som vore utrustad med stora ekonomiska resurser, skulle kunna med tillhjälp av dessa neutralisera villkorets ofördelaktiga

verkningar, icke utesluter rätt att erhålla avlösning. Påyrkas, enligt vad nu sagts, avlösning, medger förslaget återköpsrättens innehavare rätt att möta detta yrkande med påstående om återköpsrättens utövande. Detta har ansetts följdriktigt ur den synpunkten, att, om återköpsrätten och det i samband därmed avtalade villkoret angående fastighetens användning icke längre skola gälla, därmed också i själva verket en av grundförutsättningarna för den ursprungliga upplåtelsen förfaller.

Beaktar man, utom det nu sagda, jämväl det förhållandet, att såväl själva fastigheten som också den återköpsrätt, för vilken densamma är föremål, naturligtvis äro underkastade vanliga regler om expropriation, samt att städse möjlighet till godvillig överenskommelse om återköpsrättens upphörande står öppen, torde förslaget få anses tillgodose alla rimliga krav på utvecklingsmöjligheternas obeskurna frihet.

När en försäljning med förbehåll om återköpsrätt äger rum, måste naturligtvis detta förbehåll och det i samband därmed avtalade villkoret angående fastighetens användning inverka på köpeskillingens storlek i nedpressande riktning; och denna inverkan blir tydligen större i samma mån som villkoret om fastighetens användning innebär en mera djupgående inskränkning i fastighetsägarens rörelsefrihet. Vad köparen förvärvar och vad han följaktligen har att betala är blott fastigheten värderad under synvinkeln av den enligt villkoret tillåtna användningen. För varje gång fastigheten sedan under den tid återköpsrätten äger bestånd går i köp, kommer enligt sakens natur köpeskillingen att uppåt begränsas efter liknande grund, ty ingen vill betala för befogenheter, dem han ej förvärvar. Vid återköp bestämmes för övrigt löseskillingen efter enhanda måttstock. Härigenom ernås, förutom fastighetens räddande undan den allmänna spekulationen, den för många av de upplåtelser, som här kunna komma i fråga, synnerligen viktiga fördelen, att det icke blir nödvändigt för en köpare av fastigheten att utgiva eller förränta större köpeskillning än som står i rimligt förhållande till den användning, han ämnar göra sig av fastigheten. En stad säljer t. ex. med förbehåll om återköpsrätt ett område, som enligt det därvid avtalade villkoret skall användas endast för jordbruksändamål. Även om området på grund av sin belägenhet såsom framtida tomtmark äger ett jämförelsevis högt värde, kan det då icke ifrågakomma att vid köpeskillingens bestämmande taga någon som helst hänsyn därtill, ty sistberörda användningssätt faller ju helt och hållet utanför köparens befogenhet. Skulle åter området försäljas med vanlig äganderätt, kunde man svårligen undvika, att markens användbarhet i framtiden såsom tomtmark komme att inverka på köpeskillingen i höjande riktning, och köparen stode då, om han ändock ville förvärva området för jordbruksändamål, inför nödvändigheten att, såsom en vanlig spekulant, i fastigheten binda ett kapital, som endast delvis kunde förräntas genom den för närvarande aktuella användningen. Det synes i dylika fall vara rimligt och vid upplåtelser till mindre bemedlade högst önskvärt, om i stället det räntelösa mervärdet tillsvidare kan få kvarstanna i samhällets

*Återköpsrättens ekonomiska innebörd.*

hand, där det icke nedtynger och förrycker ett detsamma ovidkommande syfte, utan att därför den ur så många synpunkter värdefulla upplåtelsen med äganderätt behöver skjutas åt sidan. Den återköpsrätt, som innefattas i förslaget, synes mig väl ägnad att tjäna som medel härför.

I samma mån man sålunda vinner en naturlig och efter varje särskilt fall sig anpassande säkerhetsgräns mot för hög köpeskillning, ernår man också ett visst skydd mot alltför hög belåning av fastigheten och därmed också mot lättsinnig skuldsättning av dess ägare. Då nämligen löseskillingen vid återköp skall bestämmas till värdet av fastigheten, om denna antages belastad med återköpsrätten och det i samband därmed avtalade villkoret angående fastighetens användning, samt vidare vid återköp varken betalning eller säkerhet kan påräknas för in-tecknad gäld, som faller utanför löseskillingens belopp, lär nämnda uppskattningsvärde, liksom det vid försäljning får antagas utgöra gräns för köpeskillingens storlek, komma att utmärka den högsta gräns, intill vilken belåning av fastigheten kan bli va möjlig. Det resultat, vartill förslaget sålunda härutinnan på en mycket enkel väg leder, synes innebära en ur ekonomisk synpunkt sund och följdriktig utjämning av de varandra motsatta farhågor, som yppats beträffande, å ena sidan, alltför långt gående skuldsättning och, å andra sidan, avsaknaden för den, som allenast med stadgad besittningsrätt innehar fastighet, av erforderligt kreditobjekt.

Det finnes nämligen i det föreslagna institutets anordning, såvitt jag kan finna, intet som kommer att hindra fastighetens ägare att innanför den förut angivna ramen i såväl ekonomiskt hänseende som eljest till fullo utnyttja fastighetens alla möjligheter alldeles som en vanlig ägare. Han kan till återköpsrättens innehavare eller annan föryttra fastigheten, liksom han även har möjlighet att belåna densamma, ehuru möjligheten naturligtvis, på sätt förut anförts, blir mer eller mindre beskuren allt efter arten av det i fråga om fastighetens användning gällande villkoret. Stiger fastigheten i värde, kommer ägaren automatiskt i åtnjutande av den andel i stegringen, som bör tillkomma honom. Detta gäller såväl om stegringen beror på vidtagna förbättringar som även om den har sin grund i ändrade konjunkturer.

Säljes t. ex. en nära stad belägen fastighet med förbehåll om återköpsrätt och villkor, att den skall användas uteslutande till handelsträdgård, komma alla av köparen och hans rättsinnehavare vidtagna åtgärder för höjande av jordens avkastningsförmåga, för inrättande av växthus och drivbänkar, för plantering av handelsväxter o. s. v. — i den mån dessa åtgärder äro riktigt avvägda, så att de verkligen höja fastighetens värde såsom handelsträdgård — att omedelbart och utan avkortning tillfalla ägaren i form av ett ökat återköps-, salu- och belåningsvärde hos fastigheten. Företager sig ägaren däremot, utan att hava träffat uppgörelse med återköpsrättens innehavare, att å fastigheten uppföra exempelvis en biografteater, kommer det icke att ställa sig lika förmånligt för honom. Även om biografteatern i och för sig befinnes vara en mycket vinstgivande affär, kan han icke påräkna, att fastigheten vid försäljning eller belåning skall anses hava erhållit ett

motsvarande mervärde, beroende på att varje ägare, som i strid med villkoret driver biografbrörelse, är utsatt för att fastigheten går i återköp, därvid löseskillingen kommer att bestämmas på grundvalen av en värdering av fastigheten, som företages under det antagandet, att, vem som än äger fastigheten, denna får användas allenast till handelsträdgård; biografteaterns värde kommer då, så framt byggnaden icke tilläventyrs på något sätt kan tillgodogöras för trädgårdsskötseln eller i något undantagsfall återköpsrätten enligt avtalet skall bestå endast för en kortare tid framåt, att ingå i löseskillingen blott med ett belopp, som motsvarar vad en köpare med skyldighet att bortföra byggnaden kan tänkas vilja betala för densamma.

Inträffar värdestegring på grund av ändrade konjunkturen, förbättrade förbindelser eller annat sådant, kommer densamma, i den mån den kan anses belöpa på fastigheten såsom föremål för den användning, vilken står öppen för fastighetens ägare, på enahanda sätt denne till godo. Om, för att använda samma exempel som nyss, en järnvägslinje från staden drages förbi det såsom handelsträdgård försälda området, och detta, såsom dåmera användbart till tomtmark, därigenom jämnt fördubblas i värde, kommer naturligtvis icke fastighetens ägare av sådan anledning i åtnjutande av någon del av stegringen. Men i den mån den förbättrade förbindelsen samtidigt ökar avsättningsmöjligheten för trädgårdens produkter och handelsträdgården såsom sådan därigenom stiger i värde med t. ex. tjugufem procent av förutvarande värdet, tillfaller denna höjning fastighetens ägare, vilken sålunda erhåller en fjärdedel av den genom järnvägens framdragande åstadkomna totala värdestegringen, under det att tre fjärdedelar falla på den återköpsberättigades lott.

Skulle i anförda exempel återköpsrätten hava avtalats endast för viss tid, faller det av sig självt, att det sagda såtillvida måste undergå en modifikation, som fastighetsägarens utsikt att efter tidens utgång bliva oinskränkt ägare enligt sakens natur är ägnad att i berörda hänseenden förläna honom en bättre ställning i samma mån som tiden för återköpsrättens bestånd är kortare.

Det lär knappast behöva utsägas, att vad nu sagts gäller också om värdeminskning och att fastighetens ägare inom samma ram, som begränsar hans andel i höjning av fastighetens värde, också delar andra fastighetsägares ställning i fråga om följderna av inträffad värdeminskning, vare sig denna har sin grund i konjunkturväxlingar, skada genom naturhändelse, vanvård eller annan omständighet.

Uppenbart är även, att den skenbara stegring eller minskning i fastighetens värde, som kan följa av förändringar i penningvärdet, kommer att efter enahanda grund, som förut omförmälts, fördela sig mellan fastighetens ägare och återköpsrättens innehavare.

Såsom jag förut antytt, räknar jag som en förtjänst hos förslaget, att densamma, samtidigt som det leder till dessa resultat, undviker nya alltför omfattande och i tillämpningen tunga bestämmelser, avseende särskilt kontroll

över fastighetens skötsel samt regelbundet återkommande syner, värderingar och avgäldssättningar. Att förslaget icke i ännu högre grad, än fallet är, kunnat med avseende å omfånget begränsas, får, såsom en närmare granskning av detsamma torde giva vid handen, tillskrivas den omständigheten, att vissa bestämmelser, vilka upptaga en jämförelsevis stor del av förslaget såsom helhet betraktat, blivit nödiga för att reglera själva återköpet och vad därmed sammanhänger. Härvid är emellertid att märka, att dessa bestämmelser, ehuru de uppenbarligen äro av den största vikt såsom utgörande det rättsliga underlag, på vilket hela institutet är uppbyggt, icke torde komma att åsamka stort besvär med avseende å tillämpningen; och detta främst av det skälet, att återköpsförfarande enligt lagen icke torde behöva motses såsom någon synnerligen alldaglig företeelse. Man synes nämligen kunna antaga, att själva återköpsrättens tillvaro skall i de flesta fall visa sig tillräcklig att förebygga, att avtalat villkor angående fastighetens användning varder åsidosatt, samt att dessutom i många fall ett gemensamt intresse att på enklaste väg nå målet skall förmå parterna att utan rättslig procedur genom uppgörelse i godo med samtliga rättsägare genomföra återköp, som av en eller annan anledning finnes böra komma till stånd. De föreslagna bestämmelserna, vilka ju måste räkna även med de mest invecklade fall, böra icke få bortskymma den omständigheten, att det stora flertalet av upplåtelse torde komma att beröra jämförelsevis enkla rättsförhållanden.

Återköps-  
skälen.  
(4 §)

Innebörden av de återköpsskäl, förslaget uppställer, har redan i det föregående delvis berörts. Likaså har tidigare framhållits, hurusom avtalsfriheten i fråga om återköpsskälen är strängt begränsad; enligt förslaget tillerkännes på detta område verkan endast åt sådana avtal, som inskränka antalet tillfällen till återköp.

Först och främst upptagas i förslaget fyra fall, då återköpsrätten kan utövas på den grund, att ändamålet med upplåtelsen på ett eller annat sätt kan sägas vara åsidosatt eller äventyrat. Detta är naturligtvis till en början fallet, om fastighetens innehavare antingen direkt använder fastigheten för otillåtet ändamål eller också, där han enligt det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret är skyldig t. ex. att bedriva jordbruk å fastigheten, i den meningen åsidosätter denna skyldighet, att han väl i någon ringa omfattning uppfyller densamma, men ej gör det i sådan utsträckning, att det med villkoret avsedda ändamålet därigenom kan anses vara tillbörligen tillgodosett. Vidare kan ändamål, för vilket fastigheten enligt villkoret skall användas, äventyras genom att fastigheten i ena eller andra hänseendet så vanvårdas, att fara uppstår för att fastigheten för längre eller kortare tid blir oduglig för den avtalade användningen, t. ex. om en jordbruksfastighet, som upplåtits med skyldighet att därå idka jordbruk, till någon betydande del och under avsevärd tid ligger alldeles obrukad. Slutligen kan det inträffa, att fastigheten befinnes icke passa för det avtalade användningsättet. För dessa fall, som förut i annat sammanhang något närmare av-



handlats (se ovan sid. 52), kan möjligheten att utöva återköpsrätten inträda, antingen då fastighetens olämplighet befinnes uppenbar eller också då fastighetens ägare finner sig så besvärad av densamma, att han vid domstol påyrkar avlösning av återköpsrätten; den senare blir alltid aktuell, då yrkande om avlösning framställes.

Utöver de nu nämnda återköps-skälerna, som mera direkt hänföra sig till upplåtelsens ändamål, inrymmer förslaget, såsom jag tidigare anført (se ovan sid. 47—48), jämväl möjlighet i vissa fall, då ägaren önskar överlåta fastigheten, att utöva återköpsrätten. Denna möjlighet innebär icke någon sådan förköpsrätt som den av lagberedningen föreslagna, om den än måste sägas i viss mån hava sitt ursprung i samma tankegång som förköpsrätten. Fråga är icke om att övertaga en annans köp utan om utövande i vanlig ordning av återköpsrätten. Därvid finnes ingen anledning att förvänta, att löseskillingen skall komma att bliva för ägaren mindre förmånlig än den köpeskillning, som bjudes av vanlig köpare. Då det emellertid är uppenbart, att en fastighetsägares utsikt, när han önskar sälja sin fastighet, att kunna vinna och intressera spekulanter i hög grad kan förringas, om varje köpare har att räkna med den möjligheten, att, sedan köpet väl är avslutat och köparen kanske till och med tillträtt fastigheten, återköpsrätten göres gällande, har det varit mig angeläget att söka förebygga en dylik med anordningen förenad olägenhet. Såsom ett medel härtill har jag tänkt mig en bestämmelse av den innebörden, att, då fastighetsägaren har för avsikt att sälja, bortbyta eller bortgiva fastigheten, tillfälle lämnas honom att först skriftligen hembjuda densamma till återköpsrättens innehavare med påföljd att, om denne icke inom viss kortare tid genom stämning gör gällande sin rätt att återköpa fastigheten, ägaren sedan äger en synnerligen rymlig tid, inom vilken han kan överlåta densamma till vem han behagar, utan att innehavaren av återköpsrätten därpå kan grunda talan om återköp. Sker åter överlåtelse — fastighetens övergång å annan genom exekutiv försäljning, arvfall o. d. saknar i förevarande sammanhang betydelse — utan att hembud inom berörda tidsperiod dessförinnan ägt rum, kan återköpsrätten enligt förslaget regelmässigt göras gällande inom viss tid efter det lagfart sökes å nye ägarens fång; och i sådant fall lärer såväl överlåtaren, vilken uraktlåtit att hembjuda fastigheten, som också förvärvare, vilken icke tillsett, att hembud förelupit, hava att skylla sig själva för av återköpet eventuellt härrörande olägenheter, såsom extra flyttningsskostnader o. s. v. Från regeln, att överlåtelse kan utgöra återköps-skäl, göres i förslaget undantag för vissa fall, där detta ansetts påkallat av särskilda hänsyn. Sålunda har det syntts rimligt, att den, som redan äger viss ideell andel av fastigheten, må genom överlåtelse kunna förvärva ytterligare sådan, utan att detta skall medföra någon rätt för återköpsrättens innehavare att ingripa. Likaså hava i förslaget intagits bestämmelser, enligt vilka överlåtelse till medlem av ägarens familj eller den närmaste kretsen av hans anhöriga icke kan giva anledning till sådant ingripande. I fråga om de nu berörda återköps-skälerna må jämväl framhållas såsom en med dem förenad fördel, att, då deras åberopande vanligen hänför

sig till fullt ostridiga förhållanden, deras upptagande i lagen kan vara ägnat att förekomma rättegångar om återköp, där talan grundas på andra skäl, vilkas styrkande måhända är vanskligt, tidsödande och kostsamt.

Slutligen upptager förslaget ytterligare ett fall, då återköpsrätten må utövas, nämligen om fastighetens ägare vid rätten medgiver, att återköp må ske. Detta innebär ingen avvikelse i egentlig mening från grundsatsen, att avtalsfriheten i fråga om återköpsskäl skall vara begränsad, ty denna grundsats hämtar sitt berättigande ur det förhållandet, att det i olika avseenden kan hava menliga verkningar, om fastighetens ägare för en framtid gör sin äganderätt beroende av andras godtycke. När det redan kommit till rättegång, förefinnes tydligen icke detta skäl mot en överenskommelse av innehåll, att det påfordrade återköpet må äga rum. Att tillerkänna ett dylikt medgivande av fastighetens ägare laga verkan torde i själva verket få sägas endast innebära en nödvändig följdriktighet, om man beaktar en del av de övriga återköpsskälen. Detta gäller de återköpsskäl, som fastighetsägaren själv när som helst kan framkalla, t. ex. genom hembud eller yrkande om återköpsrättens avlösning. Men även i fråga om övriga återköpsskäl torde något liknande kunna åberopas. Det lär nämligen, praktiskt sett, icke böra ifrågakomma att på domstolen ställa det kravet, att den utan hänsyn till av ägaren gjorda medgivanden beträffande faktiska förhållanden, som utgöra återköpsskäl, skall undersöka och pröva dessa, t. ex. huruvida villkor angående fastighetens användning blivit åsidosatt; och så framt dylika medgivanden tagas för goda, föreligger uppenbarligen intet som helst skäl att lämna utan avseende ett medgivande, som direkt avser återköpsrättens utövande.

Att återköpsskäl, som uppkommer beträffande en fastighet, icke kan grunda rätt att återköpa en annan fastighet, där fastigheterna vid skilda tillfällen försålts med förbehåll om återköpsrätt, ligger utan tvivel i sakens natur och behöver icke i lagen utsägas. Detsamma torde väl i regel också gälla för det fall, att fastigheterna med sådant förbehåll visserligen försålts genom samma köpehandling, men dock vid köpetillfället utgjort två från varandra skilda fastigheter. Nu kan det emellertid inträffa, att, sedan en fastighet försålts med förbehåll om återköpsrätt, fastigheten delas i två eller flera självständiga fastigheter; att fastigheten är föremål för återköpsrätt utgör i och för sig intet hinder för en sådan delning, ehuru det naturligtvis kan tänkas, att villkoret angående fastighetens användning därvid åsidosättes. Kommer emellertid delning till stånd, och laga återköpsskäl uppstår endast i fråga om en av fastigheterna, vilken av dess ägare exempelvis utsättes för vanvård, vore det synnerligen obilligt, om detta skulle medföra rätt att återköpa den eller de fastigheter, som genom delningen skilts från den förevarande och beträffande vilka intet självständigt återköpsskäl föreligger. För att förekomma sådant uppställer förslaget den regeln, att, om återköpsrätt göres gällande till flera fastigheter, frågan, huruvida återköp må äga rum, skall bedömas särskilt för varje fastighet.

Vidare har i fråga om de två återköps-skälen hembud och överlåtelse ansetts, att dessas verkningar i vissa fall kunna begränsas till allenast del av fastighet. Enligt förslaget får återköpsrätten utövas även i det fall att ägaren hembjudit eller överlätit icke hela fastigheten utan blott en del av densamma. Det sistnämnda kan tänkas ske på det sättet, att hembudet eller överlåtelsen avser viss lott av fastigheten med påföljd att denna skulle bliva föremål för samäganderätt. För sådant fall medger förslaget intet undantag från regeln, att ett återköps-skäl, som berör en del av fastighet, gäller såsom skäl att återköpa hela fastigheten. Det har nämligen icke syntts billigt att ställa återköpsrättens innehavare inför nödvändigheten att, om han vill utöva återköpsrätten, ingå såsom samägare; och å andra sidan har det icke heller befunnits möjligt att begränsa de ifrågavarande återköps-skälen till de fall, då hela fastigheten hembjudes eller överlåtes, alldenstund det då skulle bliva en lätt sak att kringgå dessa återköps-skäl genom att sälja en del den ena dagen och återstoden den andra. Men hembud eller överlåtelse av en del av fastighet kan ske även på det sättet, att åtgärden har avseende å visst område av fastigheten. För sådant fall har, såframt området kan avskiljas såsom särskild fastighet, ingen betänklighet ansetts möta att i förslaget upptaga den i och för sig rimliga bestämmelsen, att hembudet eller överlåtelsen icke skall kunna åberopas såsom skäl för återköp av annan del av fastigheten än det område, som med hembudet eller överlåtelsen avses.

Förslaget är byggt på den grundsatsen, att återköpsrätt skall icke blott omfatta hel fastighet utan ock utövas i hela sin vidd beträffande varje särskild fastighet, och i förslaget stadgas därför, att förbehåll om återköpsrätt beträffande allenast en del av i köpet ingående fastighet skall vara ogiltigt samt att återköp skall omfatta allt vad enligt lag är att hänföra till fastigheten vid den tid, då återköpsrätten göres gällande. Säljas samtidigt två fastigheter, förefinnes naturligtvis intet hinder att göra förbehåll om återköpsrätt endast beträffande den ena. Av nyssnämnda bestämmelser lär vidare framgå, att om fastighet, som är föremål för återköpsrätt, sammanlägges med annan fastighet, hela fastigheten efter sammanläggningen kommer att bliva föremål för återköpsrätten. För att förebygga, att återköpsrättens innehavare därigenom lider någon rättsförlust vid sammanläggning enligt 1917 års lag om fastighetsbildning i stad, har förslag om ändrad lydelse av ett stadgande i nämnda lag utarbetats.

*Återköp  
skall såsom  
regel om-  
fatta hel  
fastighet.  
(5 §)*

De i förslaget angivna undantagen från huvudregeln, att återköpet skall omfatta hela den under förbehållet om återköpsrätt inbegripna fastigheten, äga sin motsvarighet i vissa bestämmelser, som angå återköps-skälen, på sätt av den nyss lämnade redogörelsen för de sistnämnda framgått (se ovan sid. 58—59).

Vad angår själva återköpsförfarandet ansluta sig förslagens bestämmelser härutinnan i många väsentliga stycken till det vanliga expropriationsförfarandet. (6 § och ff.)

farandet, vadan jag härvidlag i den följande redogörelsen torde behöva uppehålla mig blott vid vissa för det nu ifrågavarande rättsinstitutet särskilt utmärkande drag, i den mån ett omnämmande av dem vid sidan av lagtexten kan anses behöfligt.

*Hur återköpsrätt utövas.*  
(6 §)

Då återköpsrättens innehavare vill göra denna rätt gällande, sker det genom att till underrätten i den ort, där fastigheten är belägen, instämma fastighetens ägare. Såsom jag redan förut påpekat, finnes naturligtvis intet laga hinder för, att saken uppgöres utan rättegång, men därigenom kommer intet återköp i förslagets mening till stånd utan blott en vanlig överlåtelse, vars giltighet och rättsverkningar betingas av de för en sådan gällande regler.

*Parterna.*

Parter i rättegången äro endast återköpsrättens innehavare och fastighetens ägare. Härmed sammanhänger, att förslaget måste åsyfta, att övriga rättsägares intressen, ändå att dessa rättsägare ej äro parter, varda i tillbörlig utsträckning tillvaratagna.

Vad först angår fordringsägare och med dem i viss mån likställda innehavare av rätt till avkomst eller annan av fastigheten utgående förmån, vilka på grund av inteckning eller eljest för sina anspråk äga säkerhet i fastigheten, sker detta, såvitt angår de anspråk, vilkas säkerhet över huvud taget alls beröres av återköpet, på samma sätt som vid expropriation är fallet i fråga om innehavare av fordran, nämligen genom rätt till utdelning ur löseskillingen i förening med nödiga garantier för, att denna icke till vederbörandes förfång sättes lägre än skäligheten bjuder.

Beträffande innehavare av fastigheten besvärande sakrätter i allmänhet intager förslaget däremot en annan ståndpunkt än de för expropriation gällande bestämmelserna. Dylika sakrätter, rätt till avkomst eller annan förmån däri inräknad, uppskattas, där de ej lämnas orubbade, vid expropriation var för sig och rättigheternas innehavare tillerkännes en på grundvalen av nämnda uppskattning bestämd ersättning. Enligt förslaget tillgodoses sakrätterna i första hand så, att, i den mån särskild utfästelse i sådan riktning från återköparens sida föreligger eller de vid återköparens tidigare innehav av fastigheten gällde mot honom, de oberoende av återköpet bliva beståndande. I den mån de däremot grunda sig på avtal, som tillkommit efter det återköpsrätten förbehölls, och i saknad av särskild utfästelse icke kunna bestå vid återköpet, har enligt de föreslagna bestämmelserna tillerkänts vederbörande sakrättsägare rätt till skadestånd i vissa fall. Detta har skett efter förebilden av den skadeståndsrätt, som stadgas i 1 kap. 6 § nyttjanderättslagen för den händelse, att nyttjanderätt upphör i anledning av en bifallen klandertalan beträffande fastigheten.

Att bereda innehavarna av vid återköpet vikande sakrätter plats såsom parter i rättegången eller att, utöver vad som föreslagits, stadga rätt för dem till skadestånd, skulle med hänsyn till den föreslagna återköpsrättens natur och beskaffenhet stöta på betydande svårigheter; och jag har icke

heller funnit något sådant av tvingande skäl påkallat. Återköpsrättens tillvaro bör mana till försiktighet vid ingående av avtal, varom nu är fråga. Särskilt må framhållas den möjlighet, som föreligger, att avtalsvis stadga skadeståndsrätt för sådana fall, där dylik rätt icke följer av meddelade lagbestämmelser.

Överlåter någon sin fasta egendom till flera, har enligt gällande rätt den företråde, som först fick fastigheten å sig överlåten, så framt ej senare förvärfvare kan grunda bättre rätt på det förhållandet, att han tidigare sökt lagfart. Och i utsköpningslagen stadgas, huru företrädet skall bestämmas, om exekution och överlåtelse komma i kollision med varandra. Vid förslagens utarbetande har befunnits oundgängligt att däri upptaga föreskrifter, som reglera sådana fall, då återköp till tiden i viss mån sammanfaller aningen med överlåtelse eller ock med exekution i fastigheten.

Vad angår återköpets förhållande till vanlig överlåtelse, är till en början klart, att varje överlåtelse, som äger rum före återköpsmålets instämmande, i princip är giltig utan hänsyn till återköpet. Förslagens mening är, att just den, å vilken fastigheten vid tiden för stämningen senast övergått, skall stämmas. Upprätthölles denna grundsats i hela sin stränghet, kunde emellertid detta i vissa fall leda till onödiga svårigheter för den, som skall utöva återköpsrätten. Det kan icke utan vidare tagas för givet, att han städse mötes av beredvillighet att lämna upplysningar, då han efterforskar äganderättsförhållandena, och det kan därför lätt tänkas, att han med sin stämning träffar någon, som redan överlåtit fastigheten å annan. Antager man tillika, att den, som sålunda, ehuru han icke längre är ägare, blivit stämd, av någon anledning, t. ex. önskan att komma i besittning av löseskillingen, i målet förtiger verkliga förhållandet, och att återköp kommer till stånd på den stämning, som ägt rum, skulle, om det icke i lag förebygges, återköparen och hans efterföljare i äganderätten för lång framtid vara utsatta för den vid återköpet åsidosatte ägarens anspråk på fastigheten. En lag om återköpsrätt bör tydligen bereda återköparen möjlighet till ett fång, vars giltighet icke lider av sådan osäkerhet, som nu angivits. I sådant syfte upptagas i förslaget bestämmelser av innebörd, att, om återköparen instämmer den ägare, som sist sökt lagfart å fastigheten, eller någon hans efterträdare i äganderätten, och stämningen leder till återköp, återköparen icke skall vara utsatt för risken, att någon, som före stämningen genom frivillig överlåtelse ännu senare förvärvat fastigheten, sedan kan tala å återköpet. Att det sagda gäller endast så framt återköparen vid återköpet är i god tro, står i full överensstämmelse med vanliga rättsregler. Givet är, att i det nyss förutsatta fallet det vanligen skall inträffa, att den instämde vid rätten möter med den invändningen, att fastigheten redan före stämningen övergått å annan person; om så sker, återstår intet annat för återköparen än ny stämning, så framt ej den efterföljande ägaren inträder som part utan att vara stämd. Detsamma gäller, om förhållandet eljest varder för rätten kunligt. Inlåter sig däremot den instämde i svaromål utan att upplysa om,

*Kollision mellan återköp och frivillig överlåtelse, respektive exekutiv försäljning. (6 och 7 §§ samt utsköpningslagen 82 §).*

att han ej är ägare, eller kommer han ej själv eller genom ombud tillstådes — han är t. ex. å okänd ort och företrädes av god man —, och upplysning om rätta förhållandet icke på annan väg vinnes i målet, synes det icke innebära någon obillighet mot rätte ägaren, om han får vika för en i god tro varande återköpare, därest återköp kommer till stånd. Rätte ägaren må icke antagas vara okunnig om återköpsrätten, och medvetandet, att han ej ännu sökt lagfart, bör för honom innebära en maning att så följa de händelser, som angå fastigheten, att den väckta talan om återköp icke förbigår hans uppmärksamhet. Under hela den tid, då målet är före vid rätten, har han tillfälle att där göra gällande sin äganderätt och påkalla prövning, om och på vilka villkor fastigheten må från honom återköpas.

Medverkar den, som erhållit stämning, i fall, som nu är sagt, till återköp från orätt ägare, på sådant sätt, att han själv eller genom av honom befullmäktigat ombud i målet svarar såsom vore han ägare, bör han tydligen anses därigenom ådraga sig skadeståndsskyldighet i förhållande till den efterträdare i äganderätten, som får vika för återköparen. Bestämmelse härom har upptagits i förslaget.

Sker överlåtelse av fastigheten, efter det målet om återköp blivit anhäniggjort, blir överlåtelsens giltighet beroende av, huruvida stämningen leder till återköp; kommer sådant till stånd, blir överlåtelsen ogiltig. Äro kontrahenterna vid avtalets ingående båda medvetna om stämningen, blir förhållandet fullt jämförligt med det fall, att i avtalet inryckes ett suspensivt villkor, varav avtalets giltighet göres beroende. Är åter den, å vilken fastigheten överlättes, vid avtalets ingående i god tro, bör han vid senare erhållen kännedom om rätta förhållandet hava valfrihet mellan, å ena sidan, att avvakta återköpsmålets utgång och, å andra sidan, att genast häva avtalet och fordra skadestånd. Har rätten att häva avtalet icke begagnats, och förfaller frågan om återköp på den ifrågavarande stämningen, synes dock ingen anledning längre förefinnas för hävningsrättens fortsatta bestånd.

Beträffande därefter förhållandet mellan återköp och exekutivt förfarande lär först och främst gälla, att på grund av den offentlighet, som alltid är förenad med en exekutiv auktion, ingen anledning förefinnes att bereda återköpare möjlighet till företräde framför den, vilken icke blivit stämd i återköpsmålet, ehuru han inropat fastigheten före stämningen. Vad angår övriga hithörande fall, torde man hava att iakttaga en åtskillnad, allteftersom den gäld, som utsökes, är sådan, att fastigheten, även sedan denna övergått i återköparens hand, skall belastas av densamma, eller sådan, att fastigheten befrias därifrån genom återköpet (jfr 15 §).

I förra fallet torde det icke under några omständigheter böra sättas i fråga att låta återköpsförfarandet på något sätt inverka på det exekutiva förfarandet. Sker auktionen, innan äganderätten till fastigheten övergått å återköparen, förfaller frågan om återköp på den stämning, som ägt rum, och beslut, som därom (d. v. s. om själva återköpet och vad därmed omedelbart sammanhänger, ej om kostnader i målet o. d.) meddelats, blir utan verkan.

Äger auktionen rum först sedan fastigheten övergått å återköparen, hindrar icke återköpet, ehuru fullbordat, den exekutiva försäljningen.

Är åter den gäld, som utsökes, så ställd i förhållande till återköpsrätten, att ett fullbordat återköp medför fastighetens befriande från gälden med rätt för fordringsägaren att i stället hålla sig till löseskillingen, synes det icke vara ur någon synpunkt obilligt, om man bereder möjlighet för återköparen att utan hinder av exekutionen utöva återköpsrätten. Den återköpsrätt, som belastar fastigheten, innebär nämligen, bland annat, just detta, att en dylik fordringsägare alltid måste räkna med, att han blir hänvisad till löseskillingen i stället för till fastigheten. Däremot skulle återköparens försök att utöva denna rätt kunna gäckas den ena gången efter den andra, om det för att avbryta återköpsförfarandet endast behöves, att en utmätning med ty åtföljande auktion anordnades. Därför föreslås, att i fall, varom nu är fråga, vare sig utmätningen eller därmed likställd åtgärd ägt rum före eller efter stämningen, auktionen tillsvidare skall inställas, där bevis om stämningen företes hos auktionsförrättaren. Visas det sedan, att återköpet fullbordats, anses frågan om auktionens hållande förfallen. Det sistnämnda blir naturligtvis också resultatet för det fall, att redan vid det tillfälle, till vilket auktionen från början utsatts, det visas, att återköpet är fullbordat. Om det styrkes, att frågan om återköp på den stämning, som ägt rum, förfallit, bör stämningen uppenbarligen ej sedan kunna anses som hinder för exekutionens fullföljande. Återköparen har sålunda i sin hand möjligheten att få anstånd med auktionen, en möjlighet, som, där återköpet kommer till stånd, övergår i en möjlighet att definitivt få avskrivet ett exekutionsförfarande, som inletts före återköpets fullbordande. I så väl ena som andra fallet beror dock enligt förslaget möjligheten av, att den i saken intresserade, närmast då återköparen, föranstaltar om vederbörandes underrättande, där förhållandet ej eljest är känt. Annars har han att räkna med, att auktionen kommer till stånd på samma sätt som då fråga är om en av återköpsförfarandet alldeles oberoende exekution. Hålles auktionen först efter det fastigheten övergått å återköparen, har den dock uppenbarligen förfelat sitt egentliga syfte, i ty att fastigheten då icke längre belastas av den gäld, vars betalning från början var exekutionens ändamål.

Att fastigheten, sedan den övergått å återköparen, icke längre kan utmätas för förre ägarens personliga gäld, följer redan av det allmänna stadgandet i 68 § utsökningslagen, att i gäldenärs bo intet får utmätas, som finnes höra annan till.

Det tidigare berörda stadgande, enligt vilket stämningen i återköpsmålet lägger hinder i vägen för fastighetens definitiva överlåtande, så länge det ännu är ovisst, om stämningen skall leda till återköp, synes av billig hänsyn till den, mot vilken talan om återköp är riktad, böra kompletteras med den bestämmelsen, att återköparen ej må återkalla sin talan utan medgivande av motparten. Vidare torde till förebyggande av alltför långt anstånd i vissa förut berörda fall med den exekutiva auktionen böra stadgas förbud mot varje onödigt uppskov i återköpsmålet.

Löseskillingen.  
(9 och 10 §§)

En av de grundförutsättningar, på vilka förslaget vilar, är, såsom jag tidigare utvecklat, avtalsfrihetens beskärande i fråga om löseskillingen för fastigheten. Därför utan bleve ju fastigheten alltför lätt lagd under ett förlamande inflytande av beskaffenhet att hindra allt rationellt utnyttjande av densamma, kanske till och med ledande till dess successiva försämring. Har emellertid talan om återköp redan anhängiggjorts, finnas icke samma skäl som eljest att fränkänna en därefter träffad överenskommelse om löseskillingen laga verkan; och förslaget upptager också angående giltigheten av sådan överenskommelse bestämmelser, vilka i likhet med motsvarande stadganden i lagen om expropriation innefatta nödiga garantier till skydd för vissa in-teckningshavare och med dem jämställda rättsägare. Kan blott nämnda intressenters rätt anses vederbörligen tillgodosedd, står det efter rättegångens början parterna fritt att om löseskillingens belopp träffa vilket avtal som helst, även om det skulle gå ut därpå, att ingen löseskillning skall erläggas. I fråga om tid och ordning för löseskillingens erläggande är dock avtalsfriheten mera begränsad. Detta sammanhänger med förslagets ståndpunkt i fråga om tidpunkten för äganderättens övergång vid återköp (se nedan sid. 65) samt fastighetens befriande från ansvar för viss del av befintlig gäld. Så snart för fastigheten skall utgå en löseskillning, vilken i stället för fastigheten skall inträda såsom säkerhet för in-teckningshavares eller med dem jämställda rättsägares rätt, framstår det såsom erforderligt att kunna peka på en viss tidpunkt, vid vilken det är ostridigt att i samband med äganderättens övergång berörda ombyte av realsäkerhet ägt rum. En sådan lätt bestämbar tidpunkt lär icke kunna erhållas, om man ej föreskriver såsom ovillkorligt för nu ifrågavarande fall, att nedsättning av löseskillingen skall äga rum hos offentlig myndighet. Av hänsyn till sådana rättsägare, som nyss nämnts, har det icke heller ansetts kunna medgivas parterna att fritt avtala om den tidpunkt, då nedsättningen skall ske; därom skall sålunda i de fall, varom fråga är, gälla vad rätten i sitt utslag föreskriver.

Träffas ej överenskommelse om löseskillingen, skall värdering ske genom en återköpsnämnd, på sätt i den föreslagna lagtexten närmare utvecklas. Att fastigheten därvid — bortsett tillsvi-dare från återköpsrätten — skall värderas såsom besvär-ad av de sakrätter, vilka, enligt vad därom är stadgat (58 a § in-teckningsförordningen), vid försäljning av egendomen i den ordning, ut-sökningslagen bestämmer, äga före-träde framför återköpsrätten eller ock, såsom t. ex. vissa i 3 § i lagen om servitut omförmälda rättigheter, äro oberoende av försäljningen, sammanhänger med att dessa sakrätter, samtidigt som de skola bestå mot återköparen och sålunda rättvisligen kunna tagas i betraktande vid löseskillingens bestämmande, också innehava en sådan rang-ställning i förhållande till de fordringar, för vilka utdelning ur löseskillingen skall äga rum, att de sistnämndas innehavare ej kunna anses kränkta genom en dylik värdering. Övriga sakrätter, även om de tilläventyrs skola bestå mot återköparen, få däremot ej tagas i betraktande vid värderingen. Huruvida fastigheten häftar eller icke häftar för fordran, är tydligen ur värderingssynpunkt likgiltigt.



Vad därefter angår den i detta sammanhang viktigaste frågan, nämligen den, vilket inflytande återköpsrättens tillvaro bör tillmätas vid värderingen, är först att märka, att återköpsrätten här såsom eljest bör ses i förening med det i samband med densamma avtalade villkoret angående fastighetens användning. Den belastning av fastigheten, som återköpsrätten tillsammans med nämnda villkor representerar, hava värderingsmännen att bedöma, alldeles på samma sätt som en expropriationsnämnd enligt 39 § i lagen om expropriation kan hava att göra en uppskattning av det värde, som en fastighet med därå vilande besvär äger. Vad härvid angår villkoret angående fastighetens användning, är ju detta fullt jämförligt med ett vanligt servitut och torde utöver ett sådant icke bereda några särskilda svårigheter i värderingshänseende. Härutinnan hänvisar jag till vad jag tidigare anfört på tal om återköpsrättens ekonomiska innebörd. Själva återköpsrättens inverkan på löseskillingens storlek torde vid sidan härav få antagas bliva ringa, då nämnda rätt ju huvudsakligen utgör ett skydd för ändamålsbestämningens uppfyllande och därutöver icke i någon avsevärd mån ingriper på fastighetsägarens rörelsefrihet. Med de inskränkningar, som följa av det sagda, skall fastigheten uppskattas till sitt fulla värde, på samma sätt som då fråga är om expropriation.

Till sist må anmärkas, hurusom förslaget i syfte att giva ökat eftertryck åt bestämmelsen om kraftlöshet i allmänhet av avtal beträffande löseskillingen samt att förebygga kringgående av sagda bestämmelse, tillika föreskriver, att före rättegångens början ej må avtalas om rätt för återköparen till skadestånd på grund av återköp, som sker av annan anledning än att villkor angående fastighetens användning blivit åsidosatt eller att vanvård av fastigheten ägt rum.

Enligt lagen om expropriation är äganderättens övergång knuten till nedläggandet av löseskillingen hos Konungens befallningshavande eller, där undantagsvis ingen löseskillning skall utgå, till en anmälan hos samma myndighet. Expropriationen kan sålunda icke — även om endast parternas rätt är i fråga — fullbordas därigenom, att expropriationsersättningen genom betalning på vanligt sätt hålles ägaren till handa. Det ansågs nämligen vid lagens tillkomst nödvändigt att för expropriationens fullbordande bestämma en form, genom vilken till upplysning för framtida intressenter bleve vederligt, att och när expropriationen fullbordats. Då man dessutom ville göra äganderättens övergång beroende av betalningsskyldighetens fullgörande, framstod tydligen som hart när enda medlet att stadga löseskillingens nedläggande hos myndighet såsom villkor för fullbordandet.

Med hänsyn till arten av de rättssubjekt, till vilka enligt förslaget innehavet och utövandet av återköpsrätt är begränsad, har jag icke funnit någon betänklighet möta att i princip medgiva återköpets fullbordande oberoende av, huruvida betalningsskyldigheten ännu fullgjorts. Däremot kan uppenbarligen icke det kravet eftergivnas, att var och en utan svårighet måste kunna göra sig underrättad om tidpunkten för återköpets fullbordande. Detta

*Äganderättens övergång.*  
(15 §)

krav upprätthålles i förslaget så, att i samtliga de fall, då löseskillingen icke skall nedsättas, den avgörande tidpunkten för äganderättens övergång blir den, då rättens slutliga utslag vinner laga kraft. Skall löseskillning nedsättas, blir åter tiden för nedsättningen den kritiska, så framt icke i något undantagsfall nedsättningen företages, innan utslaget vunnit laga kraft. Huruvida löseskillning skall nedsättas eller icke, beror enligt förslaget på om sådant avtal med laga verkan träffats, enligt vilket nedsättning icke skall ske, antingen av den anledningen, att enligt avtalet ingen löseskillning skall utgå, eller också på den grund, att avtalet föreskriver annan ordning för betalningsskyldighetens fullgörande (jfr ovan sid. 64). Föreligger intet sådant avtal, som skall lända till efterrättelse, har rätten att föreskriva nedsättning.

*Återköpets inverkan på rättigheter i fastigheten.* (15 och 19 §§ m. fl.) Angående återköpets inverkan på fordringar och andra rättigheter, som besvära fastigheten, anser jag mig kunna utan att vidröra detaljerna hänvisa till de föreslagna lagbestämmelserna, vilka i stort sett endast innebära en tillämpning på nu ifrågavarande fall av på angränsande områden hos oss redan gällande rättsprinciper. Den ledande norm, efter vilken återköpsrättens inverkan på andra rättigheter bör regleras och vilken redan i det föregående berörts (se ovan sid. 60), är grundad i återköpsrättens eget väsende och kan summariskt uttryckas så, att återköparen har ett rättmätigt anspråk att icke utan särskild utfästelse behöva tåla sådana gravationer på fastigheten, som tillkommit på grund av förbindelser ingångna efter det återköpsrätten förbehölls.

*Kostnader.* (20 §) Angående ersättning till ordförande och ledamöter i återköpsnämnd skall enligt förslaget gälla vad för motsvarande fall är stadgat i avseende å expropriation.

Måhända kommer, särskilt med tanke på dylika ersättningsbelopp, mot förslaget den invändningen att riktas, att återköpsförfarandet, sådant det här utformats, blir alltför dyrt och därför icke uppfyller framställda önskemål om möjlighet för samhället att på en jämförelsevis enkel och billig väg kunna återförvärva jorden. Såsom av det föregående torde framgå, är emellertid det föreslagna värderingsförfarandet enligt min mening något som i förslaget minst av allt kan umbäras. Att frågan om löseskillningens storlek i varje fall, då sådan värdering påfordras, blir föremål för det mest sakkunniga och noggranna bedömande, som över huvud taget kan erhållas, torde nämligen vara ett oundgängligt villkor för att den, som innehar jorden, verkligen skall kunna känna sig som ägare av densamma och av andra bliva betraktad såsom sådan. Härvid läser det också enbart vara till fördel, att den yttre överensställningen mellan expropriationsförfarandet och återköpsförfarandet är så i ögonen fallande, att densamma städse utgör en påminnelse om, att det i båda fallen gäller sinsemellan likvärdiga rättigheters avlösande med penningar.

För övrigt håller jag före, att det icke ur kostnadssynpunkt vore något avsevärt att vinna, även om man, säkerligen alltid till skada för det föreslagna rättsinstitutets grundläggande idé, vore beredd att för återköpsför-

farandets del uppoffra något av garantierna. Man torde nämligen av skäll som jag tidigare berört, icke behöva antaga, att återköpsförfarandet skall komma till användning så synnerligen ofta. De frivilliga uppgörelser, som i stället kunna träffas, torde å andra sidan vinna på att hava ingåtts under medvetandet om tillgång till ett rättegångsförfarande, som i fullaste utsträckning betryggar allas rätt. I de fall, då rättegångsförfarandet kommer till användning, är det ju icke heller därmed sagt, att det dyraste värderingsförfarandet behöver tillgripas. Avtal om löseskillingen kan träffas och återköpsnämndens sammansättning kan genom överenskommelse regleras i syfte att begränsa kostnaderna.

Vad angår kostnadsbördans fördelning mellan parterna, har det med hänsyn särskilt till återköpskälens växlande natur icke ansetts möjligt att, såsom exempelvis i lagen om expropriation skett, upptaga en allmän regel härom, utan är förslagets ståndpunkt, att såväl i mål om återköp som ock i mål angående återköpsrättens avlösning rätten skall döma i kostnadsfrågan efter skälighetsprövning. Detta torde i sin mån kunna bidra till ett gemensamt intresse hos parterna för det totala kostnadsbeloppets begränsning. Klart är slutligen, att rätten vid berörda skälighetsprövning har att, i den utsträckning förhållandenas likhet sådant påkallar, tillämpa de grundsatser, som kommit till uttryck i 67 § i lagen om expropriation och 7 § första stycket i lagen om servitut.

Utöver det på nu anförda grunder byggda huvudförslaget, som avser en lag om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, har jag låtit utarbeta en del därav föranledda förslag till lagändringar på angränsande rättsområden. Dessa ändringars innebörd torde framgå av de föreslagna lagtexternas innehåll, jämfört med den av mig förut lämnade redogörelsen.

Blott i ett hänseende finner jag ett särskilt omnämnande här påkallat, nämligen i fråga om värderingsförfarandet i fall, då en med återköpsrätt belastad fastighet exproprieras eller på liknande sätt tages i anspråk. Tidigare har framhållits, hurusom återköpsrätten representerar ett visst ekonomiskt värde. Detta lär stundom kunna bliva betydande nog; och det är därför av vikt, att detsamma vederbörligen beaktas vid expropriation och liknande tillfällen. Av lagen om expropriation torde utan någon ändring följa, att jämväl en sådan sakrätt som återköpsrätt skall värderas och ersättas, i den mån expropriationen ingriper på densamma; och detsamma blir förhållandet enligt vattenlagen, om den ändringen vidtages, att återköpsrätt införes i 9 kap. 52 § nämnda lag bland där uppräknade rättigheter. Frågan, i vad mån återköpsrätt skall vid värdering enligt expropriationslagen och vattenlagen anses förminska fastighetens värde, synes böra besvaras så, att hänsyn skall tagas icke blott till själva återköpsrätten utan jämväl till det i samband därmed avtalade villkoret angående fastighetens användning, då hänsynen till detta villkor med skäl torde kunna betecknas som oundgänglig för en riktig uppskattning av äganderättens ekonomiska värde. Därigenom erhåller man samma värderingsregel som när det gäller löseskillingens

*Följdför-  
fattning-  
arna.*

bestämmande vid återköp (se ovan sid. 65). Den sålunda uppskattade förminskningen lärer slutligen få anses motsvara det belopp, vartill återköpsrättens värde rättvisligen bör upptagas.

Då enligt 9 kap. 48 § vattenlagen ersättning skall utgå med förhöjning över fulla värdet, är det endast en följdriktig tillämpning av det förut sagda, att förhöjningen fördelas mellan återköpsrättens innehavare och ägaren efter samma proportion som ersättningen i övrigt.

Till sist vill jag i detta sammanhang omnämna, att, då nu ifrågavarande lagstiftningsåtgärd föranleder vissa ändringsförslag beträffande 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen, det syntes mig lämpligt att begagna detta tillfälle att samtidigt fullständiga nämnda lagrum med avseende å den genom lagstiftning år 1920 tillkomna rättigheten i fast egendom, nämligen till elektrisk kraft.

Föredraganden uppläser härefter de omförmälda lagförslagen, vilka såsom bilagor under A—K äro fogade vid detta protokoll, nämligen förslag till

- 1) lag om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom,
- 2) lag om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken,
- 3) lag om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken,
- 4) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning,
- 5) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i utsökningslagen,
- 6) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 7) lag om ändrad lydelse av 3 § i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut,
- 8) lag om ändrad lydelse av 39 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation,
- 9) lag om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad,
- 10) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen, och
- 11) lag om ändrad lydelse av 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.

samt hemställer, att lagrådets yttrande över förslagen måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

E. Lindström.

Bil. A.

## Förslag

till

## Lag

### om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom.

Med ändring av vad lag eller författning innehåller häremot stridande förordnas som följer:

#### 1 §.

Vid försäljning av fastighet, som tillhör kronan, kommun eller municipal-samhälle eller eljest är i allmän ägo, stände säljaren fritt att i köpehandlingen, i samband med villkor om skyldighet för fastighetens innehavare att använda densamma för visst ändamål eller ock underlåta viss användning, göra förbehåll om rätt för säljaren att enligt denna lag köpa fastigheten åter (*återköpsrätt*).

Till säkerhet för återköpsrättens bestånd kan inteckning meddelas under de villkor och i den ordning särskilt är stadgat. Sökes ej inteckning inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å köparens fång eller upphör meddelad inteckning att gälla, vare förbehållet om återköpsrätt förfallet. Samma lag vare, där fastigheten utan förbehåll om återköpsrättens bestånd försäljes i den ordning, utsokningslagen bestämmer.

Återköpsrätt kan ej övergå å ny innehavare, med mindre det föranledes av skilda kommuners sammanläggning eller annan sådan orsak samt nye innehavaren, enligt vad ovan sagts, själv äger betinga sig återköpsrätt.

#### 2 §.

I samband med återköpsrätt avtalat villkor angående fastighetens användning vare gällande för samma tid som återköpsrätten, såvitt det icke oberoende av denna lag äger vidsträcktare giltighet.

Har ägaren av fastigheten med återköpsrättens innehavare träffat avtal, varigenom villkoret ändrats, må avtalet, med iakttagande av vad särskilt är stadgat, intagas i inteckningsprotokollet; och gälle sedan villkoret, sådant det genom avtalet ändrats, såsom vore det avtalat i samband med återköpsrätten.

#### 3 §.

Varder till följd av ändrade förhållanden, som icke äro att hänföra till fastighetens ägare eller bero av denne, det i samband med återköpsrätten av-

talade villkoret angående fastighetens användning för ägaren oskäligt betungande, må på hans yrkande domstol, ändå att annat förbehåll skett, förordna, att återköpsrätten skall avlösas.

Om löseskilling för sådant fall skall vad i 7 § andra stycket i lagen om servitut är stadgat äga motsvarande tillämpning.

#### 4 §.

Återköpsrätt må utövas,

1. om i samband med återköpsrätten avtalat villkor angående fastighetens användning varder åsidosatt och vad i sådant hänseende förekommit icke finnes vara av ringa betydelse;

2. om fastigheten vanvårdas, så att ändamål, för vilket densamma enligt sådant villkor skall användas, uppenbarligen äventyras;

3. om fastigheten befinnes uppenbart olämplig att användas enligt i samband med återköpsrätten avtalat villkor;

4. om fastighetens ägare enligt 3 § instämt talan om återköpsrättens avlösning;

5. om fastighetens ägare skriftligen hembjudit fastigheten eller del därav åt återköpsrättens innehavare;

6. om, utan att sådant hembud ägt rum eller sedan mera än två år förflutit från det hembudet skedde, fastigheten helt eller delvis överlättes å någon, som ej äger lott i fastigheten och ej är ägarens make, skyldeman i rätt upp- eller nedstigande led, adoptivbarn, syskon eller syskons avkomling; eller

7. om fastighetens ägare vid rätten medgiver, att återköp må ske.

Har villkor angående fastighetens användning åsidosatts eller vanvård ägt rum, men sker rättelse, innan talan om återköp anhängiggjorts, må ej förhållandet sedermera kunna åberopas såsom grund för återköp. Ej heller må återköpsrätt göras gällande, i fall varom under 4 sagts, efter det talan om dess avlösning förfallit eller blivit genom laga kraft ägande utslag ogillad eller, där talan bifallits, nittio dagar förflutit, från det utslaget vann laga kraft, samt, i fall som under 5 och 6 avses, sedan nittio dagar förflutit i förra fallet från det hembudet skedde och i senare fallet från det lagfart söktes å nye ägarens fång.

Göres återköpsrätt gällande till flera fastigheter, skall frågan, huruvida återköp, enligt vad ovan sagts, må äga rum, bedömas särskilt för varje fastighet. Avser hembud eller överlåtelse, varom under 5 och 6 sagts, allenast visst område av fastighet, vilket därifrån kan avskiljas såsom särskild fastighet, må återköpsrätt på grund av vad där stadgats göras gällande endast beträffande samma område.

Återköpsrätt må ej, även om så avtalats, utövas i andra fall än nu är sagt.

#### 5 §.

Förbehåll om återköpsrätt beträffande allenast en del av i köpet ingående fastighet vare ogiltigt, och skall återköp omfatta allt vad enligt lag är att hänföra till fastigheten vid den tid, då återköpsrätten göres gällande.

Har fastigheten delats, må dock återköpsrätten göras gällande särskilt för varje fastighet; och skall beträffande återköp i särskilda fall av visst område av fastighet gälla vad i 4 § sägs.

## 6 §.

Den, som vill göra gällande återköpsrätt, har att instämma fastighetens ägare till underrätten i den ort, där fastigheten är belägen. Stämmes den ägare, som sist sökt lagfart, eller någon hans efterträdare i äganderätten, vare dock ej erforderligt att stämma ny ägare, å vilken fastigheten överlåtits, innan den förre stämdes, så framt ej den, som blivit stämd, vid rätten tillkännagiver, att fastigheten frångått honom, eller detta eljest varder för rätten kunnigt. Kommer nye ägaren, utan att vara stämd, tillstådes såsom part i målet, gälle ock den förra stämningen.

Är ägaren å okänd ort eller så fjärran, att han ej kan bevaka sin rätt, förordne rätten, efter vunnen upplysning därom, god man enligt vad om god man för bortovarande är i lag stadgat.

Vid rätten skall företes gravationsbevis rörande fastigheten.

## 7 §.

Är ny ägare, som i 6 § omförmåles, ej stämd, och kommer han ej ändock i målet in; vare, där återköp sker, så ansett som överginge genom återköpet fastigheten från den, som blivit stämd, och vike den förstnämndes fång för återköparens, så framt denne var i god tro, då fastigheten övergick å honom. I fall, varom nu sagts, njute den, som får vika, skadestånd av den, som var stämd, där denne svarat i målet utan att giva tillkänna, att fastigheten frångått honom. Överlåtelse av fastigheten, som äger rum efter målets anhängiggörande, vare, där återköp kommer till stånd, ogiltig; och äge den, till vilken överlåtelsen skedde, så framt han var i god tro, genast häva avtalet och njuta skadestånd, dock att avtalet ej må hävas, sedan det visat sig, att målet ej leder till återköp.

Varder efter målets anhängiggörande, men innan återköparen förvärvat fastigheten, denna försåld i den ordning, utsökningslagen bestämmer, vare frågan om återköp på den ågångna stämningen förfallen och beslut, som i fråga om sådant återköp meddelats, utan verkan. Angående anstånd med försäljning, varom nu sagts, stadgas i utsökningslagen.

Återköparen må ej återkalla sin talan utan medgivande av motparten. Ej heller må i mål om återköp, även om parterna därom åsämjas, annat uppskov medgivnas än sådant, som är för målets utredning erforderligt.

## 8 §.

Medgiver ej fastighetens ägare, att återköp må äga rum, give rätten därutinnan särskilt beslut.

Tillstödjes genom beslutet återköp, må, där ej rätten samma dag meddelar

slutligt utslag, ägaren över beslutet föra särskild talan; sker det ej, stånde beslutet fast.

Fullföljes talan, vile under tiden målet. Klaganden anmäla och styrke vid första domstolen, att han klagat, vid äventyr, att han eljest drabbas av den kostnad för fortsatt handläggning, som av hans uraktlåtenhet föranledes och till följd av besvärerna varder onyttig.

### 9 §.

Hava, där återköp skall äga rum, parterna efter målets anhängiggörande träffat överenskommelse rörande löseskillingen för fastigheten eller därå utgående ränta, och visas, att fastigheten ej besväras av sådan sökt eller beviljad in-teckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan av fastigheten utgående förmån, som, enligt vad därom är stadgat, skall vika vid återköpet, och ej heller kan jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken i ägarens hand häfta för ogulden köpeskilling eller förmån, varom nyss sagts, eller att den avtalade löseskillingen med ränta förslår till full betalning av vad därur vid fördelning skall utgå till annan än ägaren, eller att överenskommelsen godkänts av dem, som ej skulle erhålla full betalning, lände överenskommelsen till efterrättelse. Överenskommelse om tid och ordning för betalningsskyldighetens fullgörande vare dock ej giltig, där fastigheten besväras av in-teckning, varom ovan sagts, eller kan jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken i ägarens hand häfta för ogulden köpeskilling eller rätt till avkomst eller annan av fastigheten utgående förmån.

Annat avtal om löseskillingen eller ränta därå än nu sagts vare utan verkan. Ej heller må före rättegångens början avtalas om rätt för återköparen till skadestånd på grund av återköp, som sker av annan anledning än att villkor angående fastighetens användning blivit åsidosatt eller att vanvård av fastigheten ägt rum.

### 10 §.

Varder ej överenskommelse, som i 9 § sägs, träffad, skall för fastigheten erläggas en i penningar på en gång utgående löseskilling motsvarande fastighetens fulla värde, sådant det befinnes under antagande dels att, för obestämd tid framåt eller, där återköpsrätten förbehållits endast för viss tid, under den enligt avtalet återstående tiden, varje ägare av fastigheten är bunden av återköpsrätten och det i samband därmed avtalade villkor angående fastighetens användning, och dels att fastigheten i övrigt icke besväras av andra rättigheter än dem, som vid försäljning av fastigheten i den ordning, utsokningslagen bestämmer, äga företräde framför återköpsrätten eller ock äro av försäljningen oberoende.

Vid värdering av fastighet, som återköpes, skall vad i 10 § i lagen om expropriation är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Å löseskillning skall, där ej enligt 9 § annat avtalats, gäldas ränta efter sex procent från förfallodagen.



## 11 §.

Skall löseskilling bestämmas genom värdering enligt 10 §, varde för sådant ändamål inför rätten tillsatt en återköpsnämnd.

Rätten tillställe nämnden protokoll och övriga handlingar i målet.

## 12 §.

Om återköpsnämnds sammansättning gälle i tillämpliga delar vad om expropriationsnämnd är stadgat. Förberedande åtgärder för expropriationsnämnders sammansättning, som valmyndighet vidtagit enligt 23—26 §§ i lagen om expropriation, vare ock gällande beträffande återköpsnämnder. I fråga om återköpsnämnd skall i övrigt tillämpas vad i 29 § första stycket samt i 32, 34—37, 41 och 42 §§ sagda lag är föreskrivet. Underrättelse om tid och ort för återköpsnämnds första sammanträde, så ock, där så erfordras, för annat sammanträde, vare genom ordförandens försorg minst en vecka förut med posten till-sänd parterna.

Löseskillingen må ej bestämmas lägre än vad återköparen erbjudit eller högre än fastighetens ägare begärt; dock må ej löseskillingen till förfång för den, som jämte ägaren har rätt till del däri, sättas lägre än till det belopp, vartill den uppgår beräknad enligt 10 §.

## 13 §.

Har löseskilling av återköpsnämnden bestämts till lägre belopp än återköparen erbjudit, vidtage rätten i sitt utslag jämkning till det belopp, som erbjudits. Eljest må rätten ej göra ändring i uppskattningen. Finner rätten, att nämnden vid bestämmande av löseskilling gått utöver vad fastighetens ägare yrkat, meddele rätten därom besked; och skall, där överskott, som ej faller inom det yrkade beloppet, uppstår efter gäldande av vad ur löseskillingen skall utgå till annan än ägaren, vad för sådant fall i 17 § stadgas äga tillämpning.

Har nämnden ej förfarit i enlighet med bestämmelserna i denna lag, förvise rätten, i den mån sådant för rättelse tarvas, målet åter till nämnden.

Vad i 63 § första stycket i lagen om expropriation är stadgat äge vid återköp motsvarande tillämpning.

## 14 §.

Rätten fastställe i sitt utslag löseskillingen och den ränta, som därå skall utgå; meddele ock erforderliga bestämmelser angående fastighetens tillträde och löseskillingens erläggande. Såvitt ej annat med laga verkan avtalats, utsatte rätten därvid viss fardag efter det utslaget vunnit laga kraft, å vilken återköparen skall tillträda fastigheten och löseskillingen senast skall nedsättas hos Konungens befallningshavande.

Fullföljes ej talan mot utslaget, går detsamma i verkställighet såsom laga kraft ägande dom i tvistemål, såvitt ej annat följer av vad i 7 § andra stycket sägs.

## 15 §.

Då rättens utslag vunnit laga kraft och, där löseskilling skall hos Konungens befallningshavande nedsättas, sådant blivit fullgjort, övergår fastigheten å återköparen fri från andra fordringar än dem, som påvåla densamma med bättre rätt än återköpsrätten.

Om återköpets inverkan på beståndet av annan rätt till fastigheten gäller vad särskilt är stadgat.

## 16 §.

Då löseskilling nedsättes hos Konungens befallningshavande, äge avdrag rum för gäld, därför fastigheten även i återköparens hand skall häfta.

Vid nedsättning ingive återköparen gravationsbevis rörande fastigheten, rättens utslag samt bevis att utslaget vunnit laga kraft. Försummas det, åligger Konungens befallningshavande att genast på återköparens bekostnad anskaffa nämnda handlingar.

Löseskillingen varde av Konungens befallningshavande ofördröjligen insatt i bankinrättning för att där innestå mot ränta.

## 17 §.

Konungens befallningshavande utbetale löseskillingen jämte därå upplupen ränta till den, som är därtill berättigad.

Skall i anledning av återköpet fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, som på grund av sökt eller beviljad inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken besvärat fastigheten, upphöra att däri gälla, äge i fråga om löseskillingen samt annan därå upplupen ränta än sådan, varom i sista stycket sägs, stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmätningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Har vid löseskillingens bestämmande nämnden gått utöver det belopp, förre ägaren yrkat, och uppstår efter gäldande av vad ur löseskillingen skall utgå till annan än denne, överskott, som ej faller inom nämnda belopp, må han ej uppbära överskottet, utan varde detta återställt till återköparen. Samma lag vare, i den mån överskott, som eljest skulle tillkomma förre ägaren, uppstår, och han till återköparen häftar för ogulden köpeskilling för fastigheten. Är det tvistigt, huruvida förre ägaren häftar i sådan skuld, vare frågan därom förvisad till domstol.

Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom Konungens befallningshavandes försorg med posten sändas till förre ägaren samt kända innehavare av fordran eller annan rätt, som nyss är sagd; är innehavaren av fordran eller sådan rätt okänd eller är det okänt, huruvida någon enligt 11 kap. 2 § jordabalken äger rätt till löseskillingen, föranstalte ock Konungens befallningshavande, att kungörelse om tid och plats för sammanträdet minst fjorton dagar förut uppläses i kyrkan för den församling, där fastigheten är belägen, samt införes i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

Har jämlikt 16 § löseskillingen före förfallodagen insatts i bankinrättning, skall därstädes före nämnda dag upplupen ränta tillfalla återköparen.

### 18 §.

Då nedsättning av löseskillingen skett, skall Konungens befallningshavande därom ofördröjligen göra anmälan på landet hos domaren och i stad hos rätten.

Utfaller, då en eller flera av gemensamt in-tecknade fastigheter återköpas, vid fördelning av löseskillingen likvid å in-tecknings huvudstol, åligge ock Konungens befallningshavande att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, göra anmälan enligt vad nyss sagts och tillika insända fördelningslängden.

### 19 §.

Finnes å fastighet, som återköpes, arrendator eller hyresgäst, vilkens rätt ej skall bestå mot återköparen, äge vad i 133 § första stycket utsökningslagen för liknande fall stadgas motsvarande tillämpning.

Vad i andra, tredje och fjärde styckena av nämnda paragraf stadgas skall ock äga motsvarande tillämpning vid återköp med iakttagande, att de verkningar, som i andra och tredje styckena tilläggas auktions hållande, sysslomans förordnande och erhållen kunskap om vissa förhållanden, i stället skola hänföras till den tidpunkt, då legotagaren eller innehavaren av rätt till elektrisk kraft erhållit kunskap om stämningen i återköpsmålet; dock vare återköparen städse berättigad att vägra godkännande av ändring eller tillägg i arrende- eller hyresavtal eller avtal om rätt till elektrisk kraft, så framt icke ändringen eller tillägget, då han tidigare ägde fastigheten, var mot honom gällande.

### 20 §.

Angående ersättning till ordförande och ledamöter i återköpsnämnd äge vad i 66 § i lagen om expropriation stadgas motsvarande tillämpning, dock att därvid den därstädes gjorda hänvisningen till 45 § i nämnda lag skall gälla 13 § andra stycket i förevarande lag.

Återköpare vare skyldig att gälda kostnaden för löseskillingens fördelning. Beträffande övriga med återköpsförfarandet förenade kostnader, så ock kostnaderna i mål, varom i 3 § sägs, skilje rätten mellan parterna efter ty för varje fall prövas skäligt.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

**Förslag**  
till  
**Lag**  
om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken.

Häri genom förordnas, att 16 kap. 1 § ärvdabalken skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Vill någon man eller kvinna göra testamente, have våld göra det muntligen eller skriftligen med eller utan villkor, och vittne tvenne gode män, att det testamente då var gjort med sunt och fullt förstånd och av fri vilja: stånde ock honom fritt, att låta vittnen veta dess innehåll eller ej. Äro ej vittnen att tillgå och utrett varder, att testator intill sin död varit utur stånd satt vittnen anskaffa, äge ock då testamentet laga kraft, så framt det finnes med egen hand skrivet och underskrivet. Bortgiver någon fast egendom, äge ej makt om villkoren för dess förvaltning sträcka förordnandet längre än till förste emottagarens och dess makas livstid eller om ägande rätten vidare än till utnämmande av testaments- eller gåvotagarens nästa efterträdare, uti vilken sistnämndes hand fastigheten ikläder sig egenskap av arvejord, varmed i allt efter allmän lag förhållas. Ej eller må i andra avhandlingar och kontrakter om fast egendom, sådane villkor inflyta, varigenom förvaltnings- och ägande rätten för en framtid vidare inskränkes än nu sagt är; men angående städja och arrende så ock om försäljning i vissa fall av fast egendom under förbehåll om återköpsrätt gälle vad därom särskilt stadgat är.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: förordning den 27 april 1810.

## Förslag

till

## Lag

### om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken.

Härigenom förordnas, att 1 kap. 2 § jordabalken skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Köp, skifte, och gåva skola skriftligen ske med tvågge manna vittne, och de villkor däri sättas, var å samma köp, skifte, eller gåva sig grundar, och sedan lagföljas å den ort, där vardera är beläget, som framdeles skils.

Ej må i andra fall än särskilt stadgat är säljare i köpe- eller skiftesavhandling om jord och fastighet hädanefter förbehålla sig eller andre, att, emot någon i samma avhandling bestämd penningesumma, eller andre villkor, få framdeles vinna egendomen åter. Sker det, vare utan verkan, och lagfart å sådant köp eller skifte icke tillåten.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: förordning den 1 maj 1810.

---

## Förslag

till

## Lag

**om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning.**

Härigenom förordnas, att 24, 36, 46, 48, 56, 58 och 61 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola, vissa paragrafer i nedan intagna delar, hava följande ändrade lydelse<sup>1</sup> samt att efter 58 § i samma förordning skall insättas en med 58 a betecknad paragraf av nedan angivna lydelse:

### 24 §.

*1 mom.* Har i enlighet — — — — — sägs.

Har egendom — — — — — tillämpning.

Köpes egendom åter enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, skall densamma, sedan rättens utslag vunnit laga kraft och löseskilling, där så skall ske, blivit hos vederbörande myndighet nedsatt, ej vidare häfta för andra inteckningar än dem, som påvila egendomen med rätt framför återköpsrätten; och skall därom göras anteckning i inteckningsprotokollet efter ty i första stycket är sagt. Skall löseskilling ej nedsättas, göres anteckningen, när det visas, att rättens utslag vunnit laga kraft.

*2 mom.* Kommer vid fördelning — — — — — sagts.

Vad sålunda — — — — — intecknings huvudstol.

### 36 §.

*1 mom.* Har egendom — — — — — gjord i inteckningsprotokollet.

Varda av gemensamt — — — — — anteckning i inteckningsprotokollet.

*2 mom.* Ej heller skola i det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt intecknade egendomar helt eller delvis avträdas till den exproprierande eller av honom före expropriationens fullbordande tagas i besittning eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till en eller flera av gemensamt intecknade egendomar upplåtes, eller att enligt vattenlagen eller gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk eller lagen

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: 24 och 36 §§ 1919: 430; 46 och 48 §§ 1907: 36; 56 och 58 §§ 1920: 477, 61 § 1912: 213.

om flottning i allmän flottled en eller flera av gemensamt intecknade egendomar varda helt eller delvis avträdde eller åtgärd vidtages, som medför skada eller intrång å en eller flera av gemensamt intecknade egendomar, eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, återköpes enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att frälseränta, som gemensamt med annan fast egendom häftar för inteckning, varder inlöst för statsverkets räkning eller avlöst, de övriga egendomarna häfta för intecknat belopp, varför betalning utfallit vid ersättnings fördelning; skolande jämväl därom göras anteckning i inteckningsprotokollet enligt vad i 1 mom. andra stycket sägs.

## 46 §.

Är — — — — stadgas.

Varder fastighet, till vilken nyttjanderätt upplåtits, återköpt enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, vare nyttjanderätten bestående, om inteckning därför sökts före den dag, då återköpsrätten förbehölls, eller, där återköparen härledde sitt tidigare fång från någon, som förvärvat fastigheten under förbehåll om nyttjanderättens bestånd, inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den sistnämndes fång; i annat fall gälle vad i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat.

## 48 §.

Har någon vid överlåtelse av äganderätt till fast egendom förbehållit sig eller annan nyttjanderätt till egendomen eller någon del därav, eller skall, utan att sådant förbehåll skett, arrende- eller hyresavtal, efter ty särskilt är stadgat, äga bestånd mot nye ägaren, eller är fast egendom utmättningsvis såld med förbehåll om beståndet av nyttjanderätt, som ej är intecknad, eller skall återköp, enligt vad därom är stadgat, anses hava ägt rum med förbehåll om dylik ej intecknad rätts bestånd; vare nyttjanderätten gällande mot nye ägaren, ändå att denne söker lagfart å fånget, innan inteckning för nyttjanderätten sökes.

Har vid överlåtelse eller försäljning skett förbehåll, som nyss sagts, eller skall återköp anses hava ägt rum med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, och överlåter nye ägaren sedan fastigheten till annan, vare lag samma, där inteckning sökes inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den förres fång.

## 56 §.

1 mom. Överlåtes äganderätt till en och upplåtes servitutsrätt till annan, vare servitutet gällande, om inteckning därför sökes förr än lagfart å fånget; sökas lagfart och inteckning samma dag, gälle om företrädet vad i lagen om servitut stadgas.

Varder fastighet, till vilken servitutsrätt upplåtits, återköpt enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, vare servitutet bestående, om inteckning därför sökts före den dag, då återköpsrätten förbehölls, eller, där åter-

köparen härledde sitt tidigare fång från någon, som förvärvat fastigheten under förbehåll om servitutets bestånd, inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den sistnämndes fång; i annat fall gälla vad i lagen om servitut är stadgat.

Vad i 48 och 49 §§ är stadgat angående nyttjanderätt skall jämväl tillämpas å servitut.

2 mom. Är — — — — — först uppläts, företräde.

Vad — — — — — servitut.

#### 58 §.

1 mom. Har — — — — — stadgat.

Är — — — — — sägs.

Vad — — — — — kraft.

2 mom. Har någon vid överlåtelse av fast egendom förbehållit sig eller annan rätt till elektrisk kraft från egendomen, eller skall, utan att sådant förbehåll skett, avtal om rätt till elektrisk kraft, efter ty särskilt är stadgat, gälla mot nye ägaren, eller är fast egendom utmättningsvis såld med förbehåll om beståndet av rätt till elektrisk kraft, som ej är in-tecknad, eller skall dylik ej in-tecknad rätt, enligt vad därom är stadgat, gälla mot återköpare; då skall, där de i 1 mom. första stycket angivna förutsättningar för in-tecknings meddelande äro för handen, rättens innehavare i förhållande till nye ägarens borgenärer njuta den rätt, som enligt lag tillkommer ogulden köpeskilling.

3 mom. Är rätt — — — — — lika rätt.

Vad — — — — — kraft.

4 mom. Den — — — — — kraft.

Har — — — — — tillkomma.

#### 58 a §.

1 mom. Har säljare av fast egendom enligt 1 § första stycket i lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom förbehållit sig dylik rätt, och sökes in-teckning inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å köparens fång, då må, även om egendomen överlåtits å annan, till säkerhet för rättens bestånd efter ty nedan sägs, in-teckning meddelas, såsom om nyttjanderätt är stadgat.

Vad i 43, 44 och 45 §§ är stadgat angående in-teckning för nyttjanderätt äge motsvarande tillämpning i fråga om in-teckning för återköpsrätt.

2 mom. Förbehåll om återköpsrätt medför för rättens innehavare i förhållande till nye ägarens borgenärer den rätt, som enligt lag tillkommer ogulden köpeskilling.

3 mom. Är fast egendom förutom av återköpsrätt besvärad av nyttjanderätt, servitutsrätt eller rätt till elektrisk kraft; då skall vid försäljning av egendomen i den ordning, utsköpningslagen bestämmer, återköpsrätten äga företräde framför annan rätt, för vilken in-teckning icke sökts före den dag, då återköpsrätten förbehölls.



Vad i 51 och 52 §§ stadgas om nyttjanderätt gälle ock beträffande återköpsrätt.

*4 mom.* Är avtal, som omförmäles i 2 § andra stycket av lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, skriftligen upprättat och in-teckning till säkerhet för återköpsrätten meddelad, då må avtalet i in-teckningsprotokollet in-tagas, så framt samtycke därtill lämnats ej mindre av egendomens ägare och återköpsrättens innehavare än även av dem, vilka hava in-teckning i egendomen gällande med sämre rätt än den, som meddelats för återköpsrätten, eller ock fordran eller rättighet, varför egendomen jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken må häfta. Angående verkan av åtgärd, varom nu sagts, stadgas i nyssnämnda lag.

#### 61 §.

Vid rätten skall i överensstämmelse med in-teckningsprotokollet föras bok så inrättad, att därav lätteligen kan ses: varje egendom, däri in-teckning blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, beloppet av fordran eller beskaffenheten av annan rättighet, varför in-teckning är sökt, så ock, där in-teckning blivit beviljad eller avslagen, förnyad, nedsatt, annorledes förändrad eller dödad, eller ock ansökning om in-teckning blivit förklarad vilande eller därefter åter hos rätten anmäld, tiden då sådant skedde. Då enligt 58 a § 4 mom. avtal in-tagits i protokollet eller enligt 15, 21, 23, 24, 26, 34, 36, 38 eller 45 § anteckning skett därstädes, varde ock det i boken anmärkt.

De — — — Konungen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

## Förslag

till

## Lag

### om ändrad lydelse av vissa paragrafer i utsökningslagen.

Härigenom förordnas, att 79, 82, 87, 107, 111 och 168 §§ utsökningslagen skola, vissa paragrafer i nedan intagna delar, hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

#### 79 §.

Utmätas fast egendom, skall utmätningsmannen upprätta beskrivning däröver; och gälle om egendomens värdering vad förut om värdering av lös egendom är sagt. Utmätningssmannen avfordre ock gäldenären de handlingar, vilka visa hans äganderätt eller tjäna till upplysning om servitut, nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, som skall av egendomen utgå, ävensom uppgift å dem, vilka hava fordran eller rättighet, som bör vid auktionen iakttagas. Utmätas flera egendomar på en gång; varde de var för sig beskrivna och värderade.

Finnes — — — — — annan station.

Vad — — — — — hos överexekutor.

Är — — — — — stadgas.

#### 82 §.

Överlåter — — — — — gäld.

Sökes — — — — — sagd.

Göres — — — — — sökes.

Har — — — — — tillämpning.

Föres enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom talan om återköp, må, där egendomen utmätts, försäljning ej ske, såvitt före auktionen hos auktionsförrättaren företes bevis om stämningen i återköpsmålet och tillika styrkes, att, sedan återköp kommit till stånd, egendomen icke vidare skall häfta för den fordran, som utsökes. Visas, att återköpet fullbordats och att egendomen därigenom befriats från fordringen, vare frågan om egendomens försäljning förfallen. Styrkes, att frågan om återköp på den ågångna stämningen förfallit, utgöre ej sedan stämningen hinder för egendomens försäljning.

<sup>1</sup> Senaste lydelsen: 79 § 1921: 301 (1920: 476); 82 § 1912: 211; 87 § 1921: 301; 107, 111 och 168 §§ 1920: 476.

## 87 §.

Är fast egendom utmätt och har någon fordran, varför egendomen på grund av inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, eller ock nyttjanderätt eller återköpsrätt till egendomen eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, äge sådan rättsägare, där hans rätt kan vara beroende av försäljning av egendomen, mot det att han till utmätningssökanden eller överexekutor, om ärendet där är anhängigt, erlägger fordringsbeloppet jämte kostnad, varför utmätningssökanden ansvarar, göra gällande den rätt, som tillkom denne; dock att, där utmätning skett för allenast del av fordran, varför egendomen på grund av inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, utmätningssökanden för sin återstående fordran äger företräde.

## 107 §.

Sedan förhandlingen — — — — — utmätning skett:

1:o) fordran, varför — — — — — anmäld;

2:o) fordran, varför — — — — — framställt; och

3:o) nyttjanderätt, återköpsrätt, rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån samt rätt till servitut, som icke är av beskaffenhet att skola oansett egendomens försäljning äga bestånd, såframt rättighet, som nu sagts, är intecknad eller grundar sig å skriftlig handling, vilken blivit av rättsägaren till auktionsförrättaren ingiven eller eljest är för honom tillgänglig.

I borgenärsförteckningen — — — — — utmätning skett.

Är egendomen — — — — — framställt.

## 111 §.

Nyttjanderätt och återköpsrätt så ock rätt till elektrisk kraft, till servitut eller till avkomst eller annan förmån av egendomen upptagas i borgenärsförteckningen utan att något värde för dem utsättes.

## 168 §.

Sedan laga kraft åkommit auktion å fast egendom, samt köpeskillingen erlagts och sammanträde enligt 142 § hållits för köpeskillingens fördelning, åligge det auktionsförrättaren att därom genast göra anmälan å landet hos domaren och i stad hos rätten samt därvid tillika insända det vid sammanträdet förda protokoll jämte borgenärsförteckningen; har försäljningen skett utan förbehåll om beståndet av intecknad nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån av egendomen, skall tillika uppgift därom lämnas.

Har vid fördelning — — — — — fördelningslängden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

**Förslag**

till

**Lag**

om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (n:r 36)  
om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, att 1 kap. 3, 4 och 6 §§, 2 kap. 32 § och 3 kap. 20 § i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skola, vissa paragrafer i nedan intagna delar, hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

## 1 kap.

**Allmänna bestämmelser.**

## 3 §.

Sker — — — — stadgas.

Varder — — — — bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, på annan grund än in-teckning eller inskrivning gällande mot återköparen, vare så ansett som hade återköpet skett med förbehåll om nyttjanderättens bestånd.

## 4 §.

Kommer av anledning, som i 3 § första eller andra stycket avses, nyttjanderätt att upphöra, njute nyttjanderättshavaren skadestånd av upplåtaren, utan så är att, enligt vad särskilt är stadgat, rätten till skadestånd är förverkad; var nyttjanderätten upplåten utan vederlag, vare dock i det fall, 3 § andra stycket avser, upplåtaren fri från ansvarighet, där han ej vid överlåtelse av fastigheten underlåtit något av vad på honom ankommit för att bereda nyttjanderättshavaren rätt att få in-teckning för nyttjanderätten.

Underlåter — — — — förlorad.

<sup>1</sup> Senaste lydelsen av 2 kap. 32 § och 3 kap. 20 § 1921: 302.

## 6 §.

Varder fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, efter klander vunnen eller genom utövande av återköpsrätt, som förbehållits tidigare än nyttjanderätten uppläts, återköpt från upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, och kommer till följd därav nyttjanderätten att förfalla, njute nyttjanderättshavaren, där upplåtelsen skett mot vederlag, skadestånd av upplåtaren, såvida han var i god tro när upplåtelsen skedde.

## 2 kap.

## Om arrende.

## 32 §.

Varder — — — — — ske.

Vad — — — — — konkurs.

Föres, innan tid för tillträde är inne, talan om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, äge ock arrendatorn, där hans rätt i händelse av återköp icke skall bestå, frånträda avtalet; uppsäga dock detsamma inom en månad efter det han erhöll kunskap om stämningen i återköpsmålet, eller vare sin rätt därtill förlustig. Kommer återköp till stånd, äge vad i 1 kap. 6 § sägs om skadestånd motsvarande tillämpning. Förfaller stämningen eller varder talan om återköp genom laga kraft ägande beslut ogiljad, må ej därefter uppsägning ske.

## 3 kap.

## Om hyra.

## 20 §.

Varder, innan tid för tillträde av förhyrd lägenhet är inne, fastigheten utmätt eller i fråga om densamma förordnande meddelat, som i 28 § utsökningslagen sägs, eller hyresvärden försatt i konkurs eller talan instämd om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, skall vad i 2 kap. 32 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

**Förslag**

till

**Lag**

om ändrad lydelse av 3 § i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut.

Härigenom förordnas, att 3 § i lagen den 14 juni 1907 om servitut skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Vad i 1 kap. 3—6 §§ i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat i fråga om nyttjanderätt skall beträffande servitut äga motsvarande tillämpning; dock att vad där stadgas angående verkan av överlåtelse av fastigheten eller av dess försäljning i den ordning utsökningslagen bestämmer eller av återköp enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom icke skall äga tillämpning å servitut, som uppkommit vid laga skifte eller ägostyckning eller vid avstyckning av område, som ej ingår i tomtindelning, ej heller å servitut, som tillkommit före den 1 januari 1876.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen 1917: 280.

Bil. II.

**Förslag**

till

**Lag**

om ändrad lydelse av 39 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation.

Härigenom förordnas, att 39 § i lagen den 12 maj 1917 om expropriation skall hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Då fastighet exproprieras, uppskatte nämnden ej mindre fastighetens värde än även värdet av all särskild rätt, som i avseende å fastigheten tillkommer sakägare och ej jämlikt utfästelse av den exproprierande lämnas orubbad. Medför särskild rätt, som tillkommer sakägare, förminskning av fastighetens värde, skall uppskattningen av fastigheten avse det värde denna med därå vilande besvär äger. Är fastighet, vilken svarar för fordran, som skall utgå ur ersättningen, tillika besvärad av annan särskild rätt, som förminskar fastighetens värde och åtnjuter sämre rätt än fordringen, uppskatte nämnden jämväl det värde fastigheten utan sådant besvär skulle äga.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av fastighets värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses uppgå till belopp motsvarande den sålunda uppskattade förminskningen av fastighetens värde.

Ersättningen skall bestämmas särskilt för varje sakägare. Löseskilling för exproprierad fastighet, ersättning för skada eller intrång å fastighet och annan ersättning till ägaren varde ock bestämda var för sig.

Att vid expropriation ej må meddelas bestämmelse, som inskränker den fastighetsägare enligt 7 kap. vattenlagen tillkommande rätt att för sin marks torrläggning erhålla vattenavlopp genom väg, järnväg eller spårväg, därom stadgas i nämnda lag.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

<sup>1</sup> Senaste lydelsen 1920: 462.

**Förslag.**

till

**Lag**

**om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad.**

Härigenom förordnas, att 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad skall i nedan angivna del hava följande ändrade lydelse:<sup>1</sup>

Sammanläggning — — — — — jordabalken.

Är område, som skall med annat sammanläggas, föremål för återköpsrätt, må sammanläggning ej äga rum utan medgivande av återköpsrättens innehavare.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen 1921: 199.



Bil. J.

**Förslag**

till

**Lag****om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen.**

Härigenom förordnas, att 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen skola, 69 § i nedan angivna del, hava följande ändrade lydelse:

**52 §.**

Är fast egendom, som skall lösas med penningar, besvärad av nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, skall ersättningen till egendomens ägare och den gottgörelse, som må tillkomma rättighetens innehavare, var för sig bestämmas. Medför rättighet, som nyss nämnts, förminskning av den fasta egendomens värde, skall till grund för den ägaren tillkommande ersättningen läggas det värde egendomen med därå vilande besvär äger; dock att, så framt den besvärande rättigheten ej är återköpsrätt, den förhöjning över värdet, som jämlikt 48 § må ifrågakomma, skall bestämmas med hänsyn till det värde egendomen utan sådant besvär skulle äga. Erfordras för tillämpning av reglerna i 69 § andra stycket, att utöver vad nu sagts särskild värdering sker av den fasta egendomen med eller utan viss rättighet besvärande densamma, varde sådan i samband med ersättningens fastställande verkställd.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av fast egendoms värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående egendomens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses uppgå till belopp motsvarande den sålunda uppskattade förminskningen av egendomens värde; och tillfalle, där förhöjning enligt 48 § skall äga rum, den del av förhöjningen, som belöper på återköpsrättens värde, rättighetens innehavare.

**69 §.**

Nedsatta — — — — tillträdesdagen.

Besväras — — — — stadgad. Är egendomen förutom av fordran besvärad av sådan nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, varigenom egendomens värde minskas, och åtnjuter rättigheten sämre rätt än fordringen, vare fordringsägaren berättigad att, om och i den mån ersättningen för egendomen understiger det

värde denna skulle äga, därest den ej varit av rättigheten besvärad, för den del av fordringen, som må överskjuta ersättningen för egendomen, erhålla betalning ur det till rättighetens innehavare bestämda ersättningsbeloppet, och varde gottgörelsen till denne i motsvarande mån förminskad.

I fråga — — — — — därtill.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

*Bil. K.***Förslag**

till

**Lag**

om ändrad lydelse av 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 (nr 474 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.

Härigenom förordnas, att 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. skola hava följande ändrade lydelse:

**15 §.**

Sker överlåtelse av fastighet, varifrån rätt till elektrisk kraft genom skriftligen upprättat avtal upplåtits, vare avtalet utan särskilt förbehåll gällande mot nye ägaren; var avtalet ej så upprättat, gälle det ej mot honom, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om avtalets bestånd.

Säljes fastighet i den ordning utsökningslagen bestämmer, vare därifrån upplåten rätt till elektrisk kraft ej gällande mot köparen, med mindre försäljningen skett med förbehåll om rättighetens bestånd.

Återköpes fastighet enligt lagen om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom, vare därifrån upplåten rätt till elektrisk kraft ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten antingen med förbehåll om rättens bestånd eller ock under sådana förhållanden att rätten utan särskilt förbehåll varit mot honom gällande.

Har rätt till elektrisk kraft upplåtits till flera, äge vid försäljning, som i andra stycket sägs, den upplåtelse företräde, som först skedde; hava flera upplåtelser skett samma dag, äge de lika rätt. Om företräde i annan ordning på grund av inteckning är särskilt stadgat.

**16 §.**

Har rätt till elektrisk kraft upphört på grund av vad i 15 § första eller andra stycket föreskrives, njute den, som mot vederlag fått sådan rätt åt sig upplåten, skadestånd av upplåtaren, utan så är att enligt vad särskilt är stadgat rätten till skadestånd är förverkad.

I fråga om rätt till skadestånd, där rätt till elektrisk kraft förfallit i följd därav att fastighet, varifrån den upplåtits, efter klander vunnits eller genom

utövande av återköpsrätt, som förbehållits tidigare än rätten till elektrisk kraft uppläts, blivit återköpt från upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, skall vad i 1 kap. 6 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat hava motsvarande tillämpning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

---

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 19 mars 1924.*

N ä r v a r a n d e :

justitierådet SUNDBERG,  
regeringsrådet THULIN,  
justitierådet STENBERG,  
justitierådet KÔERSNER.

Enligt lagrådet tillhandakommet, härvid fogat utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 7 februari 1924, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättade förslag till

- 1) lag om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom,
- 2) lag om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken,
- 3) lag om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken,
- 4) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni 1875 (n:r 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning,
- 5) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i utsökningslagen,
- 6) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (n:r 36) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 7) lag om ändrad lydelse av 3 § i lagen den 14 juni 1907 (n:r 36 s. 25) om servitut,
- 8) lag om ändrad lydelse av 39 § i lagen den 12 maj 1917 (n:r 189) om expropriation,
- 9) lag om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (n:r 269) om fastighetsbildning i stad,
- 10) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen och
- 11) lag om ändrad lydelse av 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 (n:r 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.

Förslagen hade inför lagrådet föredragits av revisionssekreteraren Erik Geijer; och blevo desamma nu företagna till slutlig behandling.

Beträffande den ifrågasatta lagstiftningens allmänna grunder avgåvos följande yttranden.

*Thulin, Stenberg och Kôersner:*

De syften, man med de föreliggande förslagen vill vinna, äro väsentligen desamma, som uppställdes för det förslag till lag om åborätt, över vilket lagrådet den 27 juni 1923 avgav yttrande. Mot den utformning av en för kronans jordupplåtelse till enskilda avsedd besittningsrätt för obegränsad tid, som åborättsförslaget innehöll, framställde lagrådet i flera hänseenden anmärkningar, vilka föranledde lagrådet att förorda en genomgripande omarbetning av förslaget. Vid frågans fortsatta behandling har man emellertid övergått till en ny linje, den på visst sätt begränsade äganderättens; genom de nu remitterade förslagen vill man öppna möjlighet för kronan och vissa andra rättssubjekt av offentlig natur att vid försäljning av fastighet göra förbehåll om återköpsrätt.

När vid föregående tillfällen återköpsrätt till fast egendom varit ifrågasatt till införande i vår lagstiftning, har tanken övergivits inför en kritik, som huvudsakligen gått ut på att återköpsrätten innebure en alltför tryckande inskränkning i äganderätten, varav följde, att fastighetsägarens vilja att förbättra fastigheten förlamades och dess betydelse såsom kreditunderlag minskades samt tillika fara för ägarens borgenärer uppstode därutinnan att återköp kunde komma att äga rum till pris långt understigande fastighetens verkliga värde. Då gällde det emellertid återköp på villkor, som redan vid fastighetens försäljning eller eljest på förhand blivit överenskomna. Enligt vad nu föreslås skall däremot löseskillingen, då återköp utövas, i regel bestämmas i väsentlig överensstämmelse med vad som gäller beträffande expropriationsersättning. På grund härav torde de betänkligheter, som i berörda avseenden kunna anföras mot återköpsrätten, icke vara av avgörande betydelse beträffande en återköpsrätt av den nu föreslagna typen.

Ej heller i övrigt hava vi funnit skäl till erinran mot de grunder, varå förslaget om återköpsrätt med därtill hörande förslag till följdlagar vilar.

*Sundberg:*

Lika med lagrådets övriga ledamöter anser jag de betänkligheter, som vid föregående tillfällen anförts mot införande i vår lagstiftning av återköpsrätt, icke vara av avgörande betydelse beträffande en återköpsrätt av den nu föreslagna typen.

Mot denna framställa sig emellertid i vissa andra avseenden betänkligheter, härledda huvudsakligen från det samband mellan återköpsrätten och visst villkor i fråga om fastighetens användning, som i den ifrågasatta lagstiftningen ingår såsom en dess grundpelare. Detta samband synes, sådant det konstruerats, för såväl ägare till fastigheten som dennes borgenärer kunna innebära ett riskmoment, vars betydelse de måhända ej alltid förstå att uppskatta.

Vid bestämmandet av löseskillingens belopp kommer återköpsrätten att inverka på samma sätt som ett å fastigheten lagt servitut. Beloppet nedbringas alltså i samma mån återköpsrätten är tryckande för fastighetsägaren, och detta åter hänför sig i regel till beskaiffenheten av det med återköps-

rätten sammanbundna villkoret. Huruvida detta villkor är gentemot den, som vid tiden för återköpet är fastighetens ägare, bindande sålunda, att villkorets uppfyllande eller skadestånd för dess åsidosättande kan framtvingas, är utan betydelse för frågan om löseskillingens belopp. Villkoret inverkar i varje fall härutinnan så, som om det vore på nämnda sätt bindande. Det äger, så vitt nu är i fråga, ingen som helst betydelse i sig självt, utan det utgör allenast en sida av själva återköpsrätten. Frågan om villkorets, så att säga, reala innebörd ligger utanför förevarande lagstiftning.

Ur sådan synpunkt skall ock den inteckning, som beviljas för återköpsrätten, ses. Inteckningen betryggar icke, såsom en inteckning för servitut, själva villkoret sålunda, att dess naturaluppfyllelse eller skadestånd för icke-uppfyllelse kan uttvingas av envar ägare till fastigheten. Den skyddar allenast en återköpsrätt, men en återköpsrätt av sådan beskaffenhet, att vid dess utövande löseskillingen skall bestämmas på enahanda sätt, som om det med återköpsrätten förenade villkoret vore ett i fastigheten gällande servitut, fullständigt oberoende av huruvida det verkliga har denna karaktär eller ej.

Denna konstruktion av återköpsrätten och dess skyddande genom inteckning är icke lättfattlig. I viss mån har ock uppfattningen av densamma försvarats därigenom att konstruktionen icke tydligt framhållits strax i början av huvudförslaget, utan framträder först vid ett mycket omsorgsfullt överbärande av innehållet i 4 och 10 §§ av detsamma. Befaras kan alltså, att ödesdigra missförstånd rörande återköpsrättens innebörd komma att äga rum, i fråga varom särskilt må uppmärksammas det fall att, sedan fastighet upplåtits under återköpsrätt, åtskilliga decennier förgått och fastigheten upprepade gånger ombytt ägare utan att återköpsrätten kommit på tal.

Har sålunda villkoret av en fastighetens ägare på ett eller annat sätt åsidosatts och fastigheten därefter till annan överlåtits utan förbehåll om villkorets bestånd och utan att detta eljest är för köparen bindande samt den ursprungliga säljaren, efter erhållen kännedom om överlåtelsen, underlåtit att begagna sig av den honom i förslaget tillerkända rätten till återköp i anledning av överlåtelsen, lär den nye ägaren kunna anse sig böra taga för givet antingen att återköpsavtalet rätteligen bör, även om de däri använda ordalagen peka på en motsatt tolkning, förstås på det sätt, att det föreskrivna villkoret i verkligheten icke blivit åsidosatt, eller ock att vederbörande i det ifrågavarande hänseendet eftergivit villkorets tillämpning.

Det kan tänkas, att sedan avtalat villkor av beskaffenhet, att dess uppfyllande eller skadestånd för icke-uppfyllelse kan uttvingas, överträtts sålunda, att fastighetsägaren vidtagit vissa genom villkoret förbjudna åtgärder, t. ex. uppförandet av en byggnad, skadestånd därför utkräves från fastighetsägaren, utan att fråga om återköp väckes, men med beräkning vid bestämmande av skadeståndets belopp, att de vidtagna olagliga åtgärderna komma att förbliva orubbade. Den omständighet, att skadestånd sålunda utgått, blir vid därefter skeende återköp utan inverkan till höjning av löseskillingen i annan mån än det må anses, att skadeståndets utkrävande, där det skett genom återköparen, innebär en förändring av det med återköps-

rätten förbundna villkoret. Om en fastighetsägare icke skulle till fullo inse detta, synes det vara ursäktligt; men hans bristande insikter härutinnan kunna stå honom dyrt.

Såsom förut påpekats, skyddar en för återköpsrätt beviljad in-teckning icke villkoret såsom sådant. Detta blir vid fastighetens övergång till ny ägare icke bindande gentemot denne i vidare mån än förbehåll om dess bestånd gjorts vid överlåtelsen eller det är tryggt genom in-teckning i därför bestämd ordning. Är sålunda ett i samband med återköpsrätten tillskapat villkor av servituts natur, måste till betryggande av detta servitut jämte återköpsrätten dubbel in-teckning av avtalet äga rum beträffande en och samma bestämmelse däri. Huru lätt kan icke detta komma att förbises? Huru nära till hands ligger icke — då, såsom särskilt i fråga om fastighet i stad väl är tänkbart, servitutet, ehuru tillkommet vid fastighetens försäljning från kommunen, upprättats till förmån för tredje man — för denne det antagande, att återköpsin-teckningen, vid vars beviljande villkoret fullständigt intagits i in-teckningsprotokollet, utan vidare skyddar även hans servitutsrätt?

Icke utan skäl har vår hittillsvarande lagstiftning gått fram med stor varsamhet i fråga om rätten att belasta fast egendom med gravationer, gällande mot envar ägare av densamma. Det synes i enlighet härmed angeläget, att den nu ifrågasatta utvidgningen av sagda rätt omgärdas med alla försiktighetsåtgärder till rättssäkerhetens skydd, som kunna vidtagas utan förfelände av det åsyftade målet.

Ifrågasättas kunde, om icke för ett markant åtskiljande mellan villkoret såsom återköpsvillkor och villkoret såsom servitut eller den innebörd, det eljest i och för sig äger, samt jämväl teoretiskt sett vore riktigast att låta återköpsrätten betryggas medelst lagfartsprotokollet och lagfartsboken, på sätt väl bör ske i fråga om andra förbehåll och villkor för fastighetens förvaltning eller om äganderätten, som avses i 16 kap. 1 § ärvdabalken. Då emellertid med den föreslagna lagstiftningens ståndpunkt härutinnan återköpsrätten kommer att bliva omnämnd i gravationsbevis, om ock måhända där ej alltid till sin verkliga innebörd fullständigt beskriven, men man icke lär med trygghet kunna lita till att den komme till synes i lagfartsbevis, förefinnes näppeligen tillräcklig anledning att frångå nämnda ståndpunkt.

Utöver vad ovan antytts synas väsentliga olägenheter i fråga om rätts-säkerheten icke vara att befara genom inrättande av en återköpsrätt, sådan som de remitterade förslagen avse. Möjlighet torde ock förefinnas att genom vissa ändringar i dem och utan att rubba de grunder, på vilka den tilltänkta lagstiftningen är byggd, i hög grad förminska de antydda olägenheterna. I avseende härå vill jag föreslå vidtagande av sådana ändringar i förslagen,

att den principiella regeln angående bestämmande av löseskillingens belopp tydligt framhålles redan i början av huvudförslaget, helst ingående i beskrivningen å vad med återköpsrätt skall förstås,

att, därest den med återköpsrätt belastade fastigheten överlåtes under sådana omständigheter, att den nye ägaren ej blir bunden av det med återköpsrätten förenade villkoret, sett i och för sig, det skall åligga den åter-



köpsberättigade, då han får meddelande om överlåtelsen, att, där han ej på grund av densamma väcker talan om återköp, inom viss i lagen bestämd tid för den nye fastighetsägaren tillkännagiva, att villkoret fasthålls oförändrat, vid äventyr, om så ej sker, att vid därefter skeende återköp hänsyn ej må tagas till villkoret för bestämmande av löseskillingens belopp,

samt att, om det avtalade villkoret är ett servitut eller eljest av beskaffenhet att kunna skyddas genom inteckning, inteckning för återköpsrätten ej må beviljas med mindre samtidigt därmed särskild inteckning till villkorets skyddande kommer till stånd i den mån sådan inteckning ej dessförinnan redan är fastställd.

Dessa ändringar torde enklast låta sig genomföra på följande sätt.

Regeln angående bestämmande av löseskillingens belopp antydes i 1 § första stycket av huvudförslaget; och första stycket i samma förslags 2 § uteslutes.

Det i sista delen av 4 § andra stycket i huvudförslaget intagna stadgandet rörande fall, som under 6. i paragrafen avses, utbytes mot bestämmelse därom att återköpsrätten ej må göras gällande, sedan den i stadgandet angivna tiden föflutit från det den återköpsberättigade erhöll meddelande om överlåtelsen; och den av mig förordade föreskriften därom att återköpsvillkoret för visst fall ej vidare må utöva inverkan vid bestämmandet av löseskillingens belopp ingår i 10 § av huvudförslaget. Måhända kan befinnas lämpligt att i sammanhang därmed såsom villkor för vinnande av lagfart å överlåtelse av återköpsfastighet uppställa fordran på företeende av bevis därom att den tid, inom vilken återköpsrätt på grund av överlåtelsen må göras gällande, tilländagått utan att sådan talan anställts. Dyligt stadgande borde i så fall inrymmas i 6 § av lagfartslagen.

Förbehållet i fråga om inteckning i visst fall av återköpsrätten erhåller plats näst efter 1 mom. första stycket i 58 a § av förslaget till ändringar i inteckningsförordningen.

I administrativ väg lära kunna meddelas de bestämmelser, som erfordras för att i utfärdade gravationsbevis rörande med återköpsrätt belastad fastighet återköpsrättens innebörd med hänsyn till det i samband med densamma avtalade villkoret tydligt och fullständigt må angivas.

Underkastas förslagen de av mig sålunda ifrågasatta ändringarna eller andra jämkningar, i motsvarande mån ägnade att skydda rättssäkerheten, synes den ifrågasatta lagstiftningen innebära en lyckligt funnen lösning av det svåra spörsmål densamma avser.

Prövas åter sagda ändringar eller jämkningar icke lämpligen kunna vidtagas, anser jag mig likväl, ehuru med tvekan, icke böra avstyrka, att förslagen läggas till grund för proposition till riksdagen i ämnet.

De särskilda bestämmelserna i förslagen gävo anledning till de anmärkningar, som innefattas i nedanintagna, av lagrådet och dess särskilda ledamöter avgivna yttranden.

## Förslaget till lag om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom.

### Lagrådet:

Då det föreliggande förslaget är avsett att reglera samtliga de fall, i vilka återköpsrätt må komma till användning, torde rubriken lämpligen böra undergå någon jämkning i avfattningen.

Sker så, bör den vidtagna ändringen beaktas vid de hänvisningar till förevarande föreslagna lag, som förekomma uti de i sammanhang därmed till lagrådet remitterade förslagen.

### 1 §.

#### Thulin:

Ifrågavarande förslag avser ej att reglera, när en fastighet, som tillhör kronan, kommun eller municipalsamhälle eller eljest är i allmän ägo, må säljas, utan endast huruvida vid försäljning, där sådan skall äga rum, återköpsrätt må betingas. Även med denna begränsning måste emellertid å lagstiftningen ställas de fordringar, att så vitt möjligt ovisshet ej föreligger vare sig i fråga om de fastigheter, beträffande vilka återköpsrätt må betingas, eller om genom vem återköpsrätten må göras gällande och till vem innehavaren av den sålda fastigheten må vända sig i hithörande frågor. Härutinnan föreligger ej tvekan beträffande fastighet, som äges av kronan eller av kommun eller municipalsamhälle — kommun fattat i så vidsträckt betydelse, att däri ingår ej endast länskommun, lantkommun och stad utan även församling — varvid dock må erinras, att där kronan förbehållit sig äganderätten till jord, vartill dispositionsrätten överlåtits å kommun, såsom fallet är t. ex. med städernas donationsjordar, sådan anordning givetvis är avsedd, att det blir kommunen, ej kronan, som kommer att stå såsom återköpsrättens innehavare. Ett motsvarande förhållande äger rum med häradsallmänningar, i den mån äganderätten tillkommer kronan. Förslaget har emellertid ej inskränkt sig härtill, utan givit möjlighet till återköpsrätt, även där fastighet eljest är i allmän ägo. Givetvis förekomma fall, där försäljning under återköpsrätt bör kunna ske, även när fastigheten ej äges av kronan, kommun eller municipalsamhälle. Särskilt bör härvid beaktas den ecklesiastika jorden, i den mån den ej anses tillhöra vare sig kronan eller församlingen, samt fastigheter, vilka ägas av vissa kommunala organisationer, som i saknad av lagbestämd representation eller av annan anledning icke kunna hänföras under kommun i egentlig mening. Huruvida jord, tillhörig dylika kommunala organisationer, må anses vara i allmän ägo, kan nog i vissa fall vara föremål för tvekan, och torde särskilt beträffande den ecklesiastika jorden svårigheter ofta möta att avgöra, genom vem återköpsrätten må betingas, till vem fastighetens innehavare må vända sig i hithörande frågor samt huru nödiga medel må beredas för återköpsrättens begagnande. Då emellertid endast undantagsvis torde förekomma, att återköpsrätt betingas av annan kommunal organisation än länskommun, lant-

kommun, stad eller municipalsamhälle, samt jag förutsätter, att därest förslaget varder upphöjt till lag, åtgärder komma att vidtagas i syfte att, i erforderliga delar under kyrkomötets medverkan, få svårigheterna undanröjda beträffande den ecklesiastika jorden, har jag icke funnit ovannämnda erinringar böra föranleda ändring i förevarande paragraf.

*Lagrådet:*

Återköpsrätt skall kunna förbehållas ej blott för obegränsad tid utan även för viss tid, som i avtalet bestämmes. Detta framgår visserligen av följande paragrafer i förslaget, men det synes lämpligt, att en direkt bestämmelse härom införes i det principala stadgandet i första stycket av förevarande paragraf.

Det lär knappast vara erforderligt att såsom förutsättning för att återköpsrätt må övergå å ny innehavare, som själv äger betinga sig sådan rätt, stadga, att övergången föranledes av skilda kommuners sammanläggning eller annan sådan orsak. Bestämmelsen härom i tredje stycket torde förty kunna uteslutas.

2 §.

*Sundberg, Stenberg och Köersner:*

Det i samband med återköpsrätt avtalade villkoret omfattas icke av den inteckning, som beviljas för återköpsrätten. Sådan inteckning har för villkoret endast den betydelse, att genom inteckningen villkoret, i den mån det utgör en förutsättning för återköpsrättens utövning och skall läggas till grund för bestämmande av löseskillingsbeloppet, blir giltigt även emot ny ägare av fastigheten. Däremot är frågan, om och i vad mån ny ägare kan vid äventyr av annan påföljd än återköpsrättens utövning åläggas efterkomma villkorsbestämmelsen eller kan förpliktas att utgiva skadestånd, därest fastigheten icke användes i överensstämmelse med densamma, att avgöra oberoende av inteckningen för återköpsrätt; för villkorets giltighet i dessa hänseenden gälla helt andra regler.

Då man icke velat medgiva, att återköpsrätt må förbehållas utan samband med villkor angående fastighetens användning, synes följdriktigt, att detta samband, i den omfattning som ovan angivits, upprätthålles under tiden för återköpsrättens bestånd. Villkoret i och för sig kan, medan återköpsrätten ännu består, förlora giltighet mot ny ägare av fastigheten i anledning därav att det ej tryggats genom inteckning och ej heller förbehåll vid överlåtelsen gjorts angående detsamma. Ävenledes kan tänkas, att villkoret avser viss tid, under det återköpsrätten skall gälla utan tidsbegränning, eller att viss tid väl fastställts ej blott för villkoret utan även för återköpsrätten men kortare i det förra än i det senare hänseendet. Nu nämnda omständigheter böra ej utgöra hinder för att, så länge återköpsrätten består, utövning av densamma påkallas även på de under 1.—4. i första stycket av lagens 4 § angivna grunder, vilka samtliga hänföra sig till fastighetens användning i enlighet med villkoret. Första stycket av förevarande

paragraf får antagas vara avsett att uttala detta. Då emellertid detta stycke erhållit en avfattning, som lämnar rum för tvekan om stadgandets innebörd, hemställles, att — därest uttrycklig bestämmelse i ämnet anses böra meddelas — åt stycket gives en med berörda syfte mera överensstämmande formulering.

Skulle villkoret undergå förändring i enlighet med bestämmelserna i andra stycket av förevarande paragraf och 4 mom. av den föreslagna 58a § i in-teckningsförordningen, lär den förändring i sakrättsligt avseende påverka allenast innehållet i den in-tecknade återköpsrätten; förutsättningen för dess utövning och grunden för löseskillingsbeloppets bestämmande hava ändrats. Vill man tillförsäkra förändringen i villkoret giltighet i andra hänseenden emot ny ägare av fastigheten, erfordras särskilda åtgärder. Jämväl åt nu ifrågavarande stycke har emellertid givits en avfattning, som kan föranleda missförstånd; och torde till undvikande härav erforderlig jämkning böra vidtagas.

*Thulin:*

Förslagets innebörd synes vara:

att återköpsrätt ej må betingas utan att därvid knytas villkor om fastig-hetens användning;

att villkoret måste hava samma tidslängd som återköpsrätten;

att sådant villkor, om det ej i och för sig har vidsträcktare giltighet, en-dast kan göras gällande såsom grund för återköp;

att den in-teckning, som meddelas för återköpsrätten, ej på annat sätt inne-fattar villkoret, än att detta genom in-teckningen för återköpsrätten blir i ovan angiven omfattning giltigt även mot ny ägare av fastigheten; samt

att villkoret väl kan ändras, men ej helt bortfalla, utan att samtidigt återköpsrätten upphör och därför meddelad in-teckning kan dödas.

För tydligare angivande av denna förslagets innebörd torde förevarande paragraf böra omformuleras, särskilt i syfte att få undanröjd misstolkningen, att in-teckningen i vidare omfattning än ovan angivits skyddar villkoret samt att återköpsrätten skulle kunna fortleva även efter det villkoret bort-fallit vare sig enligt överenskommelse eller på grund därav att tiden för villkoret gått till ända.

4 §.

*Lagrådet:*

På grund av fastighetens olämplighet för användning i enlighet med det avtalade villkoret synes återköpsrätt böra få utövas endast i händelse olämp-ligheten beror på förhållanden, som uppkommit efter avtalets ingående. Lagrådet hemställer alltså om jämkning härutinnan i 3. av förevarande para-grafs första stycke.

Att hembud, varom i 5. av samma stycke sägs, skall avse återköp enligt den föreliggande lagen är uppenbarligen avsett, men torde böra tydligt ut-tryckas.

Innebörden av det under 7. i stycket upptagna stadgandet lär vara, att om återköpsrätt påyrkats på någon av de i 1.—6. angivna grunder samt fastighetsägaren medgiver det sålunda påstådda återköpet, därutöver ej skall erfordras särskild bevisning om den åberopade grundens förefintlighet. Då emellertid även utan detta stadgande fastighetsägarens medgivande enligt vanliga bevisregler får sin tillbörliga betydelse, hemställas, att stadgandet får utgå.

Vad återköpsrättens innehavare i vart och ett av de under 4., 5. och 6. upptagna fallen har att iakttaga i fråga om den tid, inom vilken återköpsrätten skall göras gällande, torde för vinnande av större överskådlighet böra från den föreslagna platsen i paragrafens andra stycke uppflyttas till de särskilda ifrågavarande punkterna i första stycket.

## 7 §.

*Sundberg, Thulin och Stenberg:*

Enligt bestämmelserna i 6 § första stycket andra punkten har återköparen rätt att få sin talan prövad, då han stämt den ägare, som sist sökt lagfart, eller någon hans efterträdare i äganderätten. Skulle återköparen hava fått upplysning om ny ägare, å vilken fastigheten före stämningen överlåtits, har han ingen skyldighet att rikta sin talan mot denne, såframt ej den stämde vid rätten lämnar meddelande om överlåtelsen eller denna eljest varder för rätten kunnig, i vilket sistnämnda fall det må förutsättas, att rätten på ett eller annat sätt till efterrättelse för återköparen meddelar honom sin känedom. Föreligger intetdera av dessa båda fall, skall, som sagt, talan på den ågångna stämningen prövas oberoende av vad om senare överlåtelse är bekant för återköparen.

Mot dessa regler torde intet vara att erinra. Desamma synas emellertid böra medföra, att där återköp av domstolen medgives, den ej instämde ägarens fång skall vika för återköparens, oberoende av dennes känedom angående fångtet. Vi hemställa alltså, att ur stadgandet i första punkten av 7 § uteslutes den där uppställda fordran på god tro hos återköparen, då fastigheten övergick å honom.

## 8 §.

*Lagrådet:*

Den kanske ofta rätt besvärliga frågan om löseskillingens belopp bör givetvis ej komma under behandling vid domstolen utan att det är klart, att återköp må äga rum. Lämpligen bör fördenskull rätten, innan nämnda fråga företages, pröva och avgöra, huruvida återköp skall tillståndas eller icke. Finner rätten sådana omständigheter ej vara ådagalagda, som berättiga till återköp, kommer denna prövning att innefatta slutligt avgörande av målet. Eljest har rätten att meddela preliminärbeslut, varigenom återköp medgives. Dylikt beslut torde, mot vad förslaget innehåller, böra meddelas oberoende av de skäl, å vilka tillståndet grundas. En ändring härutinnan av förslaget synes alltså önskvärd.

Av parterna i ett återköpsmål har visserligen i allmänhet endast fastighetens ägare anledning att föra talan mot beslut, varigenom återköp tillstod. Därest emellertid återköpsyrkandet grundats å hembud eller överlåtelse av fastighetsägaren, avseende endast en del av den med återköpsrätt graverade fastigheten, kan beslutet hava gått återköpsrättens innehavare emot så till vida, att mot hans bestridande domstolen jämlikt 4 § tredje stycket senare punkten begränsat rättighetens utövande till den hembjudna eller överlåtna fastighetsdelen. Med hänsyn härtill torde den rätt till särskild talan mot beslut av nämnda slag, som föreslås i andra stycket av förevarande paragraf, icke böra, på sätt skett, inskränkas så, att den tillkommer allenast fastighetens ägare.

## 9 §.

*Lagrådet:*

Regeln därom att före rättegångens början ej må avtalas om rätt för återköparen till skadestånd på grund av återköp är betingad därav att ett dylikt avtal kunde innebära en på förhand fixerad nedsättning av blivande löseskillning och varje bestämmande på förhand av löseskillningens belopp är stridande mot den ifrågasatta återköpsrättens natur. Skäl torde saknas att, såsom andra stycket av förevarande paragraf innehåller, från nämnda regel medgiva undantag för de fall, att avtalat villkor blivit åsidosatt eller att användning av fastigheten ägt rum. Är villkoret av beskaffenhet, att dess fullgörande kan framtvingas vid äventyr av skadestånd, äger återköparen göra anspråket härpå gällande oberoende av återköp. Sista punkten i sagda stycke torde fördenskull böra underkastas sådan ändring, att nämnda undantag från huvudregeln uteslutes.

## 12 §.

*Lagrådet:*

I första punkten av första stycket torde lämpligen böra, i överensstämmelse med vad i följande punkter ägt rum, angivas de åsyftade stadgandena i lagen om expropriation.

## 15 §.

*Lagrådet:*

Att i första stycket givas regler dels om tiden, då äganderätten till fastighet, som återköpes, övergår å återköparen, och dels om den befrielse från gravationer, som i och med äganderättens övergång inträder, torde böra utmärkas genom ett tydligare särskiljande av vad stycket i vartdera hänseendet innehåller.

## 16 §.

*Sundberg och Stenberg:*

Det torde icke böra medgivas återköparen att hos Konungens befallningshavande nedsätta löseskillningen, om han ej därvid genom företeende av rättens utslag och bevis att detsamma vunnit laga kraft styrker, att slutgiltigt avgörande i återköpsmålet föreligger. Att även gravationsbevis vid nedsättning företes är nödvändigt för att Konungens befallningshavande skall kunna medgiva avdrag för viss gäld enligt första stycket av förevarande paragraf.

Nämnda handlingars ingivande vid nedsättningen synes alltså böra utgöra en förutsättning för att nedsättningen må av Konungens befallningshavande godtagas. Vid sådant förhållande bör andra styckets andra punkt, enligt vilken det åligger Konungens befallningshavande att anskaffa handlingarna, om återköparen försummar ingiva dem, utgå.

## 18 §.

*Thulin och Kôersner:*

Anmälan, som Konungens befallningshavande enligt första stycket av paragrafen har att göra hos domaren eller rätten, skall ligga till grund för den anteckning i inteckningsprotokollet om frihet från vidare ansvar för vissa inteckningar, som äganderättens övergång å återköparen medför. För äganderättens övergång fordras emellertid ej endast att löseskillingen blivit nedsatt utan, därest nedsättningen ägt rum innan rättens slutliga utslag i återköpsmålet vunnit laga kraft, tillika att så skett. Konungens befallningshavandes anmälan till domaren eller rätten bör alltså ej avlätas förr än båda nämnda förutsättningar blivit uppfyllda. Därom att utslaget vunnit laga kraft skall Konungens befallningshavande enligt 16 § andra stycket erhålla eller förskaffa sig kännedom.

*Sundberg och Stenberg:*

Därest den av oss vid 16 § gjorda hemställan ej vinner avseende, instämma vi uti regeringsrådet Thulins och justitierådet Kôersners vid förevarande paragraf gjorda uttalande.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning.**

## 24 §.

*Lagrådet:*

Bestämmelserna i 1 mom. tredje stycket angående anteckning i inteckningsprotokollet därom att fastigheten ej vidare häftar för vissa inteckningar torde erhålla en mera korrekt avfattning genom ett stadgande, att anteckning om nämnda förhållande skall, såsom i 23 § sägs, göras i inteckningsprotokollet, sedan till rätten eller domaren inkommit anmälan, att löseskillning nedsatts, eller, där nedsättning ej skall ske, rättens utslag visats hava vunnit laga kraft.

## 48 §.

*Lagrådet:*

I fråga om denna paragraf hänvisas till vad beträffande viss ändring däri kommer att anföras vid 1 kap. 3 § av förslaget till lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i nyttjanderättslagen.

## 56 §.

*Thulin:*

Det i andra stycket av 1 mom. använda uttrycket »fastighet, till vilken servitutsrätt upplåtits» bör förtydligas till förekommande av det missförstånd, att uttrycket skulle avse icke den tjänande utan den härskande fastigheten.

## 58a §.

*Lagrådet:*

Efter första punkten i 4 mom. torde böra införas en bestämmelse, som för det fall, att inteckning, som har sämre rätt än den för återköpsrätten meddelade, gäller jämväl i annan egendom än den av återköpsrätten graverade, föreskriver motsvarande tillämpning av vad 33 § innehåller beträffande samtycke till där avsett förbehåll.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (n:r 36) om nyttjanderätt till fast egendom.**

## 1 kap. 3 .

*Lagrådet:*

Nyttjanderätt torde böra bliva bestående mot återköpare även i det fall, att nyttjanderätten, innan fastigheten såldes med förbehåll om återköpsrätt, jämlikt 2 kap. 28 § eller 3 kap. 19 § nyttjanderättslagen gällt mot återköparen. Lagrådet hemställer alltså om ändring härutinnan i första punkten av det föreslagna nya stycket i förevarande paragraf. Vid bifall härtill bör det sålunda tillkomna fall, då nyttjanderätten blir gällande mot återköpare, uteslutas från tillämpning av föreskriften i nämnda styckes andra punkt. Därjämte påkallas sådan ändring i 48 § av det lagförslag, som avser inteckningsförordningen, att den i första stycket upptagna regeln blir gällande jämväl för den händelse, att en icke intecknad nyttjanderätt av berörda anledning skall bestå vid återköp.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (n:r 269) om fastighetsbildning i stad.**

*Lagrådet:*

Avfattningen av sista stycket torde böra något jämkas sålunda, att det däri intagna stadgandet icke kommer att omfatta de fall, då redan enligt lagrummets nuvarande lydelse sammanläggning förhindras av återköpsrätt, till säkerhet för vilken inteckning beviljats eller sökts eller som därför utan är gällande enligt bestämmelserna i 11 kap. 2 § jordabalken.

I övrigt lämnades de remitterade förslagen utan anmärkning.

Ur protokollet:  
Erik Ölander.



*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför  
Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet  
å Stockholms slott den 19 mars 1924.*

Närvarande: Statsministern TRYGGER, ministern för utrikes ärendena friherre MARKS VON WÜRTEMBERG, statsråden MALM, EKEBERG, BESKOW, MALMROTH, HASSELROT, STRIDSBERG, LÜBECK, CLASON, WOHLIN, PETERSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för jordbruksdepartementet anmäler chefen för justitiedepartementet statsrådet Ekeberg lagrådets den 19 mars 1924 avgivna utlåtande över de genom Kungl. Maj:ts beslut den 7 februari 1924 till lagrådet remitterade förslagen till

- 1) lag om återköpsrätt i vissa fall till fast egendom,
- 2) lag om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken,
- 3) lag om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken,
- 4) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning,
- 5) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i utsökningslagen,
- 6) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 7) lag om ändrad lydelse av 3 § i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut,
- 8) lag om ändrad lydelse av 39 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation,
- 9) lag om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad,
- 10) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen, och
- 11) lag om ändrad lydelse av 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.

Efter att hava redogjort för utlåtandets innehåll anför departementschefen:

»I yttrandet angående de grunder, på vilka det föreslagna rättsinstitutet *Lagstiftningens allmänna grunder.* har en ledamot av lagrådet framställt vissa betänkligheter, som av honom väl ansetts böra om möjligt föranleda vissa ändringar eller jämkningar i förslagen, men åt vilka han likväl icke velat tillmäta den betydelse,

att, om dylik omarbetning prövades icke lämpligen kunna ske, förslagen för-  
denskull borde läggas åt sidan.

Nämnda betänkligheter gå till en början ut därpå, att fara skulle föreligga  
för misstag beträffande själva lagstadgandenas innebörd, såvitt angår den  
för institutet grundläggande regeln, att, så länge återköpsrätten består, vill-  
koret angående fastighetens användning städs har en avgörande betydelse i  
fråga om den löseskilling, som skall utgå vid återköp. Till förebyggande  
av nämnda fara har ifrågasatts, att berörda i 10 § i huvudförslaget givna  
regel angående bestämmande av löseskillingens belopp tydligt skulle fram-  
hållas redan i början av förslaget och helst ingå i beskrivningen av vad  
med återköpsrätt skall förstås. För min del finner jag det ej behövt eller  
lämpligt, att förslaget i berörda hänseende omarbetas. I förslaget anges  
i 1 § återköpsrätten såsom en rätt för säljaren att »enligt denna lag» köpa  
fastigheten åter. De citerade orden hänvisa sålunda till huvudförslagens  
samtliga bestämmelser, vilket uppenbarligen är fullt riktigt, då varje före-  
skrift i sagda förslag i sin mån inverkar på återköpsrättens innehåll och  
följaktligen innefattar en del av beskrivningen av vad med återköpsrätt  
skall förstås, ett förhållande, som icke rubbas därav, att vissa föreskrifter  
äro av mera genomgripande betydelse än andra. Denna hänvisning i för-  
slagets början till samtliga efterföljande bestämmelser kan tydligen icke  
undvaras. Att därutöver redan i början framhålla reglerna om löseskillingens  
bestämmande, vilket skulle motiveras av dessa reglers särskilda vikt, låter  
sig svårigen göra. Av 9 och 10 §§ i förslaget framgår, att berörda regler  
äro ganska omfattande; och att ur dess naturliga sammanhang utbryta re-  
geln om den inverkan, som villkoret om fastighetens användning har på  
löseskillingen, och giva denna regel en plats för sig i förslagens början skulle  
enligt mitt förmenande ingalunda vara ägnat att främja klarhet och över-  
skådlighet. För övrigt skulle däremot med fog kunna invändas, att de i  
4 § upptagna bestämmelserna, vilka avse de förutsättningar, under vilka  
återköpsrätten kan komma till utövning, knappast äro för återköpsrättens  
natur och innebörd mindre betydelsefulla än föreskrifterna angående löse-  
skillingens bestämmande och att det därför skulle te sig såsom mindre följd-  
riktigt att särskilt framhäva de senare framför de förra. Det synes mig där-  
för icke vara tillrådligt att omkasta den ordning, i vilken de särskilda be-  
stämmelserna infutit i förslaget och som, i den mån det kunnat ske, be-  
stämts med hänsyn till den tänkta tidsföljden i fråga om deras tillämpning  
i varje särskilt fall. Denna, såsom jag tror, naturliga ordning torde i sin  
mån vara ägnad att göra förslaget överskådligt samt därigenom underlätta  
ett återfinnande av varje särskild regel. Vad nu särskilt angår reglerna  
om löseskillingens bestämmande, torde man också kunna våga den förmodan,  
att dessa reglers stora, av var och en lätt insedda vikt skall göra, att, prak-  
tiskt taget, ingen ägare av fastighet, vilken är belastad med återköpsrätt,  
liksom icke heller någon hans borgenär, som åtnjuter säkerhet i fastigheten,  
underlåter att göra sig underrättad om den legala innebörden av återköps-  
rätt även i det nu omhandlade hänseendet.

Samma ledamot av lagrådet har vidare i sitt yttrande ifrågasatt, att villkoret angående fastighetens användning borde enligt regler, som i yttrandet närmare utvecklats, kunna i vissa fall, då fastigheten överlättes, förlora sin förmåga att vidare inverka på löseskillningens belopp, så framt icke återköpsrättens innehavare inom viss tid förklarar sig fasthålla villkoret oförändrat. Regler av sådant innehåll skulle motiveras därav, att den, till vilken fastigheten överlättes, om han icke mottager dylik förklaring, skulle under vissa förhållanden med fog kunna göra ett oriktigt antagande beträffande villkorets egenskap att i fortsättningen inverka på löseskillningen vid ett blivande återköp. Den mening, som härutinnan framförts, kan jag icke dela. Till en början må härom anmärkas, att det förefaller oklart, varför villkoret skulle antagas förlora sin betydelse just i fråga om dess egenskap att öva inflytande vid löseskillningens bestämmande, men fortleva med oförminskad kraft såsom grundval för bedömande, i vilka fall återköp skulle få äga rum. Vore det riktigt, att villkorets betydelse för återköpsrätten skulle kunna antagas vara på något sätt avhängig av villkorets giltighet, när detta betraktas såsom något från återköpsrätten fristående, så låge det väl närmast till hands att anse denna avhängighet gälla beträffande villkorets betydelse för återköpsrätten i allo. Förslagets mening är ju emellertid den, att villkoret om fastighetens användning skall i hela den utsträckning, i vilken återköpsrätten erhåller sitt innehåll av villkoret, och sålunda även i fråga om dess inverkan på löseskillningen vara gällande så länge återköpsrätten består, oavsett om villkoret eljest skulle vara att anse såsom icke gällande. Denna regel har uttryckts i 2 § första stycket i huvudförslaget, vilket stadgande jag, på sätt i det följande närmare skall utvecklas, låtit undergå viss omarbetning i förtydligande syfte. Grundsatsen att återköpsrätten utan inverkan av tid efter annan skeende överlåtelser skall bestå med hela sitt innehåll oförändrat, även i den mån detta innehåll härflyter av villkoret om fastighetens användning, kan enligt min mening icke frånträdas, utan att syftet med återköpsrätten i väsentlig måtto förfelas. Ställer man en i regel så betydande del av återköpsrättens innehåll som den, vilken betecknas av nämnda villkor, utanför det sakrättsliga skydd, som inteckningen medför, kommer sannolikt den återköpsberättigades anspråk på trygghet att anses så betänkligt tillbakasatt, att upplåtelser med förbehåll om återköpsrätt ur samhällets synpunkt komma att te sig föga ändamålsenliga. Det interpellationssystem, vars anordnande ifrågasatts, bleve för övrigt, efter allt att döma, en tom formalitet, då det väl kan tagas för givet, att den återköpsberättigade regelmässigt komme att förklara, det han fasthölle vid villkoret i dess fulla utsträckning. Skulle något annat kunna antagas, är det svårt att förstå, huru överlåtelse mot vederlag skulle vara möjlig, så länge man icke visste, i vilken utsträckning villkoret efter överlåtelser skulle komma att bestå. Det riktiga synes mig otvivelaktigt vara att, i enlighet med den ståndpunkt förslaget intager, redan tillvaron av en intecknad återköpsrätt utgör ett vittnesbörd om, att varje ägare har att räkna med en sådan återköpsrätt, som i den omfattning

förslaget angiver hämtar sitt innehåll från ett villkor om fastighetens användning, varom det står vederbörande fritt att ur gravationsbevis, in-teckningsbok och in-teckningsprotokoll hämta de upplysningar, han önskar. I detta sammanhang må framhållas, hurusom det ur rättssäkerhetens synpunkt synes innebära en fördel, att förslaget icke tillåter återköpsrätt utan att i samband därmed avtalat villkor är för handen, enär därigenom den faran lär kunna anses helt avlägsnad, att en köpare av fastigheten skulle kunna invagga sig i den föreställningen, att sådant villkor ej längre vore tillfinnandes. Var och en som äger kännedom om, att fastigheten är belastad med återköpsrätt, har nu all anledning att också göra sig underrättad om villkoret och han kan icke emot förslagens uttryckliga stadganden åberopa något fog för den föreställningen, att villkoret skulle vara eftergivet i vidare mån än in-teckningsprotokollet giver vid handen, att villkoret undergått förändring. Efter enahanda grunder har tydligen en köpare av fastighet, som besväras av återköpsrätt, eller en kreditgivare att bedöma frågan, huruvida fastigheten befinner sig i ett skick, som överensstämmer med villkoret om användningen. Finner han denna fråga oviss, står alltid den vägen öppen att erhålla en auktoritativ tolkning genom åstadkommande av ett avtal, som intages i in-teckningsprotokollet.

Slutligen har förutnämnda ledamot av lagrådet föreslagit, att bestämmelse borde meddelas i sådan riktning, att, om det avtalade villkoret vore ett servitut eller eljest av beskaffenhet att kunna genom in-teckning skyddas, in-teckning för återköpsrätten ej finge beviljas med mindre samtidigt därmed särskild in-teckning till villkorets skyddande komme till stånd, i den mån sådan in-teckning ej dessförinnan redan vore fastställd. En sådan bestämmelse skulle vara behöflig av den anledningen, att det i avsaknad av densamma lätt skulle kunna inträffa, att vederbörande rättsägare förbisåge nödvändigheten, därest han ville hava villkoret såsom sådant skyddat genom in-teckning, att begära särskild in-teckning för dylikt ändamål vid sidan om in-teckningen för återköpsrätt. Berörda hemställen har jag icke ansett böra till någon åtgärd föranleda. Denna min ståndpunkt beror *dels* i första hand därpå, att det väl torde få anses i regel uteslutet, att, där behov av särskild in-teckning för villkoret vid sidan om återköpsin-teckningen förefinnes, sådan icke skall begäras, alldenstund det lätt nog torde ingå i allmänna medvetandet, att återköpsrätten är en rätt för sig, och *dels* därpå att, oavsett det sist sagda, införandet av en föreskrift av det föreslagna innehållet synes mig förenat med vissa vanskligheter, då det skulle medföra antingen att den återköpsberättigade för att erhålla in-teckning för återköpsrätten kunde bliva beroende av att tredje man söker in-teckning för servitut eller också att in-teckning för servitut stundom måste kunna komma till stånd utan vederbörande rättsägares begäran eller till och med emot de personers önskan, vilka avtalat om servitutet.

Därest förevarande lagförslag upphöjas till lag, torde vissa ändringar bliva erforderliga i de i administrativ ordning utfärdade författningar, som beröra fastighetsböcker och gravationsbevis. Därvid bör uppenbarligen tagas

under öfvervägande, huruvida ej sådana föreskrifter böra meddelas, att särskilt gravationsbevisen med erforderlig tydlighet komma att utmärka jämväl beskaffenheten av det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret om fastighetens användning.

I anledning av inom lagrådet framställda anmärkningar beträffande huvudförslagets rubrik och vissa bestämmelser i en del av de remitterade förslagen har jag delvis låtit omarbeta dessa. Därvid hava de anmärkningar beaktats, som framställts av lagrådet eller ett flertal bland dess ledamöter, varjämte i lagtexterna vidtagits vissa jämkningar av formell natur. I några avseenden, såvitt angår huvudförslagets bestämmelser, anhåller jag att närmare få motivera min ståndpunkt.

Det uttalande vid 2 § i huvudförslaget, varom tre av lagrådets ledamöter förenat sig, utmynnår i hemställan, att stadgandet måtte omformuleras för vinnande av större tydlighet. Såsom i nämnda uttalande även angives, avses att med stadgandets första stycke utsäga, att det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning skall, så länge återköpsrätten består, fortleva i den meningen, att återköpsrättens innehavare må kunna åberopa villkoret i alla de hänseenden villkoret tillagts betydelse för återköpsrätten. Villkoret skall således, så länge återköpsrätten är gällande, utgöra grundval för bedömande, enligt vad därom är stadgat, huruvida återköpsrätten må utövas; och i varje fall, då återköp sker och löseskillingen skall bestämmas enligt de legala värderingsreglerna, kommer villkoret att vid värderingen öva det inflytande, som i 10 § i förslaget angives. I den mån villkoret sålunda ingår såsom ett led i återköpsrätten, kommer detsamma att inbegripas under skyddet av den för återköpsrätten meddelade inteckningen och blir med avseende å sin existens beroende av nämnda rätt; villkoret såsom ett moment i återköpsrätten står och faller med denna. Detta har i det omarbetade förslaget uttryckts så, att villkoret, i den mån återköpsrätten beror av detsamma, skall gälla för samma tid som återköpsrätten, även om avtalet annorlunda bestämmer. Till skillnad från stadgandets lydelse i det remitterade förslaget torde denna formulering få anses klart utmärka, att stadgandet på intet sätt övar inflytande på giltighetstiden av ett villkor om fastighetens användning i vidare mån än såvitt återköpsrätten från villkoret hämtar en del av sitt innehåll.

Därest första stycket omredigeras på nu föreslaget sätt, torde, utan särskild ändring av andra stycket, paragrafen såsom helhet betraktad icke kunna föranleda det antagandet, att en enligt andra stycket företagen ändring i villkoret skulle i sakrättsligt avseende påverka villkoret i vidare mån än såvitt detsamma utgör en del av återköpsrättens innehåll. I andra stycket har vidtagits en omredigering i syfte att undvika, att stadgandet delvis framstår såsom en upprepning av en del av innehållet i den föreslagna nya paragrafen i inteckningsförordningen.

Lagrådet har hemställt, att det under 7. i första stycket av 4 § i det remitterade förslaget upptagna stadgandet skall utgå. Stadgandets innebörd

2 §.

4 §.

synes icke inskränka sig till vad därförutan skulle följa av allmänna bevisregler. Det skapar därutöver möjlighet för domstolen att taga hänsyn till ett medgivande, vilket är att betrakta som ren disposition. Därest icke lagen om återköpsrätt öppnar sådan möjlighet, synes det mig vara uteslutet, att domstolen, emot stadgandet i sista stycket av förevarande paragraf och i betraktande av återköpets rättsverkningar även för andra än parterna, skulle äga taga dylik hänsyn. Att sådan hänsyn bör kunna tagas i mål av förevarande beskaffenhet finner jag å andra sidan praktiskt riktigt, alldestund, såvitt parternas rätt angår, intet skäl kan åberopas för motsatsen och, vad angår andra rättsägare, dessa i allt fall, i betraktande av övriga återköpsanledningar, måste anses beroende av vad fastighetens ägare gör eller låter. Ett ytterligare skäl härför ligger däri, att det, i saknad av möjlighet till sådant hänsynstagande, mången gång skulle bliva en ytterst vanskelig sak för domstolen att skilja sådana medgivanden, vilka vore att anse som bevismedel, från dem, vilka vore av dispositiv natur. Då jag likväl låtit förevarande punkt utgå ur förslaget, har jag ansett åtgärden försvarad därav, att 5. av första stycket innehåller ett återköpsskäl, hembudet, som jämväl det lämnar fritt rum för det dispositiva medgivandet, vadan jag ansett, att 7. kan uteslutas utan att den ståndpunkt övergives, som jag anser vara den principiellt riktiga.

7 §. Då jag nu föreslår, att den av tre av lagrådets ledamöter vid 7 § gjorda hemställan skall beaktas, enligt vilken giltigheten av återköparens fång i där avsett fall icke skall vara beroende av, att han vid återköpet var i god tro, är detta å min sida ett steg, som tages i det medvetandet, att detsamma i viss mån innebär en avvikelse från eljest i vår rätt gällande regler. Med hänsyn till arten av de rättssubjekt, vilkas goda eller onda tro här kommer i fråga, har jag ansett spörsmålet i förevarande fall ur rättssäkerhetens synpunkt äga ringa räckvidd. Däremot vill det synas som om vissa praktiska skäl kunna anses tala för den från lagrådsledamöternas sida förordade ståndpunkten, vilken jag därför icke velat motsätta mig.

16 och 18 §§. I valet mellan de ändringsförslag, som inom lagrådet framställdes vid 16 och 18 §§ har jag stannat vid det, som har avseende å 18 §. Härigenom undvikes, bland annat, det enligt min mening icke önskvärda resultat, som skulle följa av den vid 16 § föreslagna ändringen, att återköparen, oaktat rättens utslag vunnit laga kraft och han vore beredd att nedsätta löseskillingen, skulle kunna hindras från att sålunda fullborda återköpet endast av en sådan omständighet som att vederbörande domhavande ej medhunnit att expediera det för nedsättningens giltighet erforderliga gravationsbeviset.»

Föredragande departementschefen uppläser härefter i enlighet med förestående anförande avfattade förslag till

- 1) lag om återköpsrätt till fast egendom,
- 2) lag om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken,
- 3) lag om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken,
- 4) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i förordningen den 16 juni

1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt om tillägg av en paragraf till samma förordning,

5) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i utsökningslagen,

6) lag om ändrad lydelse av vissa paragrafer i lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom,

7) lag om ändrad lydelse av 3 § i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut,

8) lag om ändrad lydelse av 39 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation,

9) lag om ändrad lydelse av 3 kap. 3 § i lagen den 12 maj 1917 (nr 2) om fastighetsbildning i stad,

10) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen, och

11) lag om ändrad lydelse av 15 och 16 §§ i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.,

och hemställer departementschefen, att förslagen måtte, jämlikt § 87 rege-  
ringsformen, genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Oskar Adelson.