

Nr 331.

Godkänd av första kammaren den 6 juni 1924.

Godkänd av andra kammaren den 6 juni 1924.

Riksdagens skrivelse till Konungen i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om återköpsrätt till fast egendom m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

(Första lagutskottets utlåtande nr 40.)

TILL KONUNGEN.

Genom en den 19 mars 1924 dagtecknad proposition, nr 190, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda utdrag av i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen 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.

I samband med denna proposition har utskottet till behandling förehått två inom riksdagen väckta motioner.

De lagförslag, som framlagts i propositionen, hava icke för yttrande varit remitterade till någon annan myndighet än lagrådet. Vad särskilt angår frågan om det föreslagna rättsinstitutets införande för landsbygden, hade det enligt riksdagens mening varit önskvärt, att — i likhet med vad som skett i fråga om kronolägenhetskommissionens betänkande angående besittningsrätt för obegränsad tid — länsstyrelserna samt de centrala myndigheter, vilka förvaltningen av kronans jord åligger, beretts tillfälle att yttra sig över de föreliggande lagförslagen. För städernas del framträder åter avsaknaden av yttranden över förslagen vida mindre skarpt mot bakgrunden av de framställningar, som tidigare framkommit i syfte att närmast för användning i städerna erhålla just en lagstadgad återköpsrätt. Riksdagen erinrar i sådant hänseende till en början om den framställning, som Stockholms stadsfullmäktige år 1909 gjort hos Kungl. Maj:t med anhållan om övervägande, huruvida och under vilka villkor stat eller kommun kunde berättigas att vid försäljning av fastighet förbehålla sig återköpsrätt. I ett påföljande år avgivet yttrande i anledning av lagberedningens förslag om förköpsrätt underströko stadsfullmäktige synnerligen kraftigt, samtidigt som de förklarade sig icke hava något att erinra mot förslaget om förköpsrätt, det enligt deras mening i allt fall föreliggande behovet av en återköpsrätt. Slutligen har också riksdagen år 1915 hos Kungl. Maj:t anhållit, att 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 s. k. återköpsrätt. Av den motion, som gav anledning till berörda riksdagsskrivelse, ävensom av frågans behandling i riksdagen framgår, att man närmast hade i tankarna städernas och de stadsliknande samhällenas förhållanden. Då härtill kommer, att lagrådet, i det hela utan anmärkning, granskat de i propositionen framlagda lagförslagens närmare utformning samt att Svenska stadsförbundets bostadsråd i en första lagutskottet tillställd skrift vitsordat såväl det alltjämt förefintliga behovet för städernas del av den ifrågasatta lagstiftningsåtgärden som också de föreliggande förslagens lämplighet för de syften, man vill befrämja, har riksdagen kommit till den bestämda uppfattningen, att, vad städerna och med dem jämställda samhällen angår, något verkligt skäl icke kan anses föreligga att åberopa bristfällig utredning såsom motiv för ett avvisande av den ifrågasvarande propositionen.

Genom propositionen avses att införa en modifierad upplåtelseform, konstruerad på äganderättens grundval. De modifikationer i äganderätten, som uppställas, äro strängt begränsade till vad i lagtexten uttryckligen anges och hänföra sig dels till sättet för fastighetens användning och dels till rätten att fritt föryttra densamma samt upprätthållas genom samhällets rätt

att återköpa fastigheten i sådana fall, då antingen denna icke längre användes så som vid upplåtelsen avsågs eller också ägaren själv önskar föryttra fastigheten till annan än närskyld person. Återköpsrätten skall under inga förhållanden kunna utövas i andra fall än de i lagen angivna. Likaså är det sörjt för, att den löseskillning, som vid återköp skall utgå, icke må kunna fastslås genom i förväg träffade avtal. Därigenom undvikes, att ägaren kommer att befinna sig under hotet av en återköpsrätt, vilken kan utövas när som helst och på godtyckliga grunder, liksom också att återköpet för honom blir i ekonomiskt hänseende förlustbringande därigenom att återköpssumman, kanske långt på förhand, bestämts till så ringa kelopp, att den icke förslår att täcka de å fastigheten nedlagda kostnaderna. Propositionen avser att tillförsäkra ägaren fullt skälig ersättning, så snart återköpsrätten utövas. Ägaren är berättigad att få fastigheten värderad i samma ordning som vid expropriation, och den sålunda uppskattade löseskillningen skall motsvara vad fastigheten anses värd i befintligt skick under den antagna förutsättningen, att den i fortsättningen alltjämt får användas blott på sådant sätt, som med upplåtelsen är avsett. En viktig plats i förslaget intaga också vissa regler, enligt vilka det möjliggjorts, att vid behov tid efter annan avtalsvis ändra den vid den ursprungliga upplåtelsen fastslagna ändamålsbestämningen.

De inskränkningar i äganderätten, som återköpsrätten sålunda innebär, äro enligt riksdagens mening så försiktigt avvägda och omgärdade med så betryggande garantier, att äganderättens grundprinciper därigenom icke kunna anses trädla för nära.

Det är huvudsakligen tre syften, som i allmänhet bruka åberopas, när det gäller modifierade upplåtelseformer av ena eller andra slaget, nämligen *dels* att samhället må kunna tillförsäkra sig, att jord, som för ett eller annat allmännyttigt ändamål upplåtes, icke blir föremål för spekulation och kommer att tjäna andra syften än det avsedda, *dels* att samhället må sättas i tillfälle att, vid framtida behov, åter komma i besittning av jorden på en enklare och billigare väg än den som vanlig expropriation erbjuder, *dels* och slutligen att den s. k. oförtjänta jordvärdestegringen må kunna åtminstone i viss utsträckning förbehållas det allmänna. En undersökning, i vad mån det nu föreslagna återköpsinstitutet kan anses tillgodose dessa syften, lämnar följande resultat.

Det förstnämnda syftet, att uppnå betryggande av en viss given ändamålsbestämning, kan institutet otvivelaktigt anses på ett mycket verksamt sätt befämja, i vilket avseende riksdagen hänvisar till vad ovan anförts.

Vad därefter angår den synpunkten, som avser jordens återbördande till det allmänna i anledning av att behov för samhället yppas att åter komma i besittning av jorden, så tillgodoses densamma i förslaget på två vägar. Den ena av dessa betecknas av samhällets rätt att påyrka återköp, såvida ägaren själv önskar avhända sig jorden till någon, som står utanför den närmaste kretsen av hans anhöriga. Den andra äger samband med den inverkan, som återköpsrättens tillvaro utövar vid vanlig expropriation av fastig-

heten, i det att återköpsrätten därvid kommer i betraktande såsom andra fastigheten belastande sakrätter med påföljd, att den expropriationsersättning, som skall utgå till ägaren av fastigheten, bestämmas med hänsyn till det värde, fastigheten anses hava, då den tänkes belastad med återköpsrätten; resultatet härav ur det allmännas synpunkt blir att, om återköpsrättens innehavare (samhället) är exproprierande part, expropriationsersättningen blir bestämd efter samma för samhället förmånliga grunder som löseskillingen vid ett återköp, varjämte i sådana fall, där tredje man är expropriant, samhället erhåller ersättning för sin återköpsrätt. Att i vidare utsträckning än förslaget sålunda gör söka för samhället underlätta ett eventuellt återförvärv av jorden torde knappast vara möjligt under samtidigt upprätthållande av jordinnehavarens ställning såsom i verklig mening ägare.

Beträffande slutligen propositionens ställning till det samhällsintresse, som går ut på att åt det allmänna bevara den s. k. oförtjänta värdestegringen, innebär förslaget därutinnan ett försök att efter rättvisa grunder åvägbringa en fördelning av denna värdestegring mellan ägaren och återköpsrättens innehavare. På denna punkt läser propositionen innefatta ett avsteg från vad en och annan av dem, vilka uppträtt såsom förespråkare för en återköpsrätt, i själva verket åsyftat. Härutinnan må särskilt framhållas, huruom i den år 1915 väckta riksdagsmotion, vilken föranledde riksdagens ovan berörda skrivelse samma år, avsågs rätt till återförvärv mot erläggande av den köpeskillning, som med frändragande av ersättning för byggnader o. d. motsvarade det ursprungliga försäljningsbeloppet. Emellertid är i detta sammanhang att märka, att riksdagens i dess skrivelse gjorda hemställan icke erhållit en avfattning, som kan anses innebära att riksdagen uttalat sig för en återköpsrätt av just den i motionen angivna typen, något som också tillfullo bekräftas, om man inhämtar vad under debatten i riksdagen förekommit. (I detta avseende hänvisas till prop. sid. 38.) Icke heller hava Stockholms stadsfullmäktige i den av dem gjorda, förut omförmälda framställningen intagit någon bestämd ståndpunkt till frågan om de lämpligaste reglerna för löseskillingens bestämmande. Oavsett vilken mening man må hava om det ändamålsenliga i den principen i och för sig, att samhället vid en upplåtelseform som denna helst bör förbehålla sig rätt till all konjunkturvärdestegring, kan det enligt riksdagens uppfattning knappast betvivlas, att de allra starkaste skäl förefinnas för riktigheten av bostadsrådets uppfattning, enligt vilken praktiska hinder av avgörande natur resa sig emot ett införande av regler, åsyftande att vid löseskillingens bestämmande särskilja den värdestegring, som beror på nedlagda kostnader, från den, som har sin grund i andra, av ägarens åtgöranden oberoende omständigheter. Riksdagen anser sig därför böra uttala den uppfattningen, att propositionen även i det nu omhandlade hänseendet tillgodoser samhällets rätt så långt det lämpligen kan ske utan att äventyra det nya institutets utsikter att vinna och behålla en icke alltför obetydlig plats i det praktiska livet.

Såvitt riksdagen kan finna, är det egentligen blott för städernas och de stadsliknande samhällenas del som det kan anses tillfullo ådagalagt, att ett

behov av lagstiftning i den ifrågasatta riktningen verkligen föreligger. Det är på dessa platser man har att söka de starkaste växlingarna i fastighetsvärdena, och det är följaktligen också där samhället må antagas hava det största intresset av att motverka spekulationsbegäret och tillförsäkra sig andel i jordvärdestegringen.

Angående de uppgifter, återköpsrätten kan hava att fylla för dessa samhällens del, må hänvisas till bostadsrådets vid första lagutskottets utlåtande fogade yttrande ävensom till de motiveringar, vilka kommit till synes i samband med de tidigare gjorda framställningarna om införande av återköpsrätt. (Jfr prop. sid. 32—38.) Därav framgår, att äganderätt under förbehåll om återköpsrätt har antagits komma att bliva ett värdefullt komplement till tomträtten. Därtill synes riksdagen också återköpsrätten väl ägnad icke blott i den meningen, att den bör kunna bliva nyttig i många fall, där tomträttens användning av ett eller annat skäl är utesluten, utan också såtillvida, som återköpsrätten till sin konstruktion står den fulla äganderätten nära och därför i vissa fall torde bliva föredragen framför tomträtten.

Då riksdagen, på sätt ovan utvecklats, funnit skäl förefinnas för att begränsa det nya institutets införande till städer och liknande platser, har riksdagen undersökt möjligheterna för en omarbetning av lagförslagen i dylik riktning. Därvid har framgått, att den enda ändring, som behöver vidtagas, avser 1 § i förslaget till lag om återköpsrätt till fast egendom och består däri, att berörda begränsning i lagens lokala tillämpningsområde där anges. Vad angår det närmare bestämmandet av de områden, där återköpsinstitutet sålunda skulle bliva tillämpligt, har riksdagen ansett regeln härom lämpligen kunna anknytas till föreskrifterna i 1 kap. 41 och 42 §§ i lagen om fastighetsbildning i stad.

Riksdagen får således härmed tillkännagiva, att riksdagen godkänt Kungl. Maj:ts ifrågavarande proposition med undantag av 1 § i förslaget till lag om återköpsrätt till fast egendom, vilken paragraf riksdagen för sin del anser böra hava följande lydelse:

1 §.

Vid försäljning av *kronan, kommun eller municipalsamhälle tillhörig eller eljest i allmän ägo befintlig fastighet, vilken är belägen inom ort, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall iakttagas, eller inom område, med avseende å vilket Konungen meddelat förordnande, som omförmäles i 1 kap. 42 § i lagen om fastighetsbildning i stad*, 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 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 utsökningslagen bestämmer.

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

Stockholm den 6 juni 1924.

Med undersåtlig vörndnad.
