

Nr 40.

Ankom till riksdagens kansli den 28 maj 1924 kl. 5 e. m.

Utlåtande 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.

Genom en den 19 mars 1924 dagtecknad, till lagutskott hänvisad proposition, nr 190, vilken behandlats av första lagutskottet, 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 förehaft två inom riksdagen väckta, likaledes till lagutskott hänvisade motioner, nr 288 i första kammaren av herr *Nothin m. fl.* och nr 426 i andra kammaren av herr *Johansson* i Uppmälby *m. fl.*, i vilka motioner yrkats avslag å propositionen.

Bihang till riksdagens protokoll 1924. 9 saml. 1 avd. 29 häft. (Nr 40.) 1

Från svenska stadsförbundets bostadsråd har utskottet med anledning av propositionen fått emottaga en skrift, vilken såsom bilaga finnes fogad vid detta utlåtande.

Beträffande de framlagda lagförslagens närmare innehåll och vad till stöd för desamma anförts tillåter sig utskottet hänvisa till propositionen jämte därvid fogade protokollsutdrag;¹⁾ och får utskottet i fråga om den motivering, motionärerna anført för sitt yrkande, hänvisa till motionerna.

Frågan om den lämpligaste formen för upplåtelse av jord i allmän ägo utgör ett spørsmål, vilket sedan lång tid tillbaka tilldragit sig den största uppmärksamhet. Strävandena att genom anlitande av den publika jorden främja bildandet av nya självständiga jordbruk och egna hem och stödja andra allmännyttiga företag hava låtit det framstå såsom en angelägenhet av vikt, att en upplåtelseform utfinnes, vilken är ägnad att för framtiden betrygga ändamålet med samhällets jordupplåtelser. Samhället måste med andra ord äga medel att förhindra, att det ändamål, för vars befrämjande samhället måhända gjort stora uppoffringar, förfuskas eller tilläventyrs helt förfelas därigenom att jorden ryckes ut i den allmänna spekulationsvirveln eller på annat sätt kommer till en icke avsedd användning. Detta syfte söker propositionen vinna genom att bereda samhället tillfälle att vid fastighetsförsäljning, 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 samhället att enligt närmare angivna regler köpa fastigheten åter. Sådan återköpsrätt skall enligt 4 § i förslaget till återköpslag, bland annat, inträda, om det avtalade villkoret angående fastighetens användning åsidosättes och vad i sådant hänseende förekommit icke finnes vara av ringa betydelse samt om fastigheten vanvårdas, så att det ändamål, för vilket densamma enligt sådant villkor skall användas, uppenbarligen äventyras, och om fastigheten på grund av ändrade förhållanden befinnes uppenbart olämplig att användas enligt i samband med återköpsrätten avtalat villkor.

Vidare avser propositionen att för den händelse, att i framtiden behov för samhället yppas att åter komma i besittning av jorden, återförvärva jorden på annan väg än den, som anvisas i gällande författningar om expropriation. I sådant syfte medger 4 § i förslaget till återköpslag samhället att utöva sin återköpsrätt jämväl i sådana fall, då köparen i sin ordning förytttrar fastigheten till annan än närskyld person eller den, som redan äger lott i fastigheten.

Vad vidare angår samhällets kostnader, när en fastighet av en eller annan anledning köpes åter, är att märka, att enligt 10 § i förslaget till återköpslag löseskillingen — där ej enligt 9 § annan överenskommelse träffats — skall motsvara fastighetens fulla värde, sådant det befinnes under antagande

¹⁾ Exemplar av propositionen finnas att tillgå hos kamrarnas vaktmästare.

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 enligt närmare angivna regler vid exekutiv försäljning äga företräde framför återköpsrätten eller ock äro av försäljningen oberoende. Den del av jordvärdestegringen, som man vid en dylik användning av fastigheten kan tillgodogöra sig, skall således komma jordens innehavare till godo. Den del av jordvärdestegringen åter, vars tillgodogörande förutsätter ett annat användningssätt, skall stanna hos samhället.

När det gäller att taga ståndpunkt till den föreliggande propositionen *Utskottet.* framstår det såsom en brist, att icke till ledning vid bedömandet föreligga yttranden från de myndigheter, vilka hava att taga befattning med dispositionen av jord av här ifrågavarande slag. Även bortsett härifrån kan utskottet icke undgå att ställa sig betänksamt inför den lösning av hithörande frågor, som genom propositionen föreslagits.

Sådan återköpsrätten konstruerats ligger dess tyngdpunkt i avsikten att trygga, att jord, som upplåtits av samhället, användes för det med upplåtelsen avsedda ändamålet. Detta har i förslaget till återköpslag kommit till uttryck bland annat däri, att såsom nödvändig förutsättning för återköpsförbehållet stadgats, att vid upplåtelsen särskilt villkor rörande fastighetens användning skall hava uppställts. Med hänsyn till den begränsning i innehavarens dispositionsfrihet, som härav betingas, synes med skäl kunna ifrågasättas, huruvida icke syftet att trygga viss användning av jorden på ett naturligare och mera effektivt sätt kunnat vinnas därigenom, att möjlighet öppnats att upplåta jorden under en särskild form av besittningsrätt. Denna väg inslog det förslag till lag om åborätt, som den 8 januari 1923 remitterades till lagrådet. Ehuru i anledning av lagrådets anmärkningar detta lagförslag kunde böra underkastas en omarbetning, synes härav ej böra förmedlas, att man nu inslår en helt annan väg, detta så mycket mindre som förslaget i åtskilliga avseenden lämnade värdefulla bidrag till lösande av viktiga jordfrågor. Särskilt må erinras därom, att de i åborättsförslaget meddelade bestämmelserna om avgäld anvisade en rationell väg för vinnande av det behjärtansvärda önskemålet att bereda obemedlade personer möjlighet att förvärva jord utan erläggande av köpeskilling.

Ifrågasättas kunde emellertid, huruvida icke i allt fall beträffande jord i städer och stadsliknande samhällen återköpsrätt nu borde införas. De särregna förhållanden, som i dylika samhällen göra sig gällande, ställa frågan här i viss mån på ett annat plan. I denna del saknas emellertid varje utredning i den till riksdagen framlagda propositionen. Särskilt beträffande de synpunkter, städerna själva anlägga på hithörande spörsmål, hade en genomgående utredning varit önskvärd.

Särskild uppmärksamhet påkallar frågan, huru inom ramen av en fastighetsförttring jordvärdestegringen skall kunna bevaras åt det allmänna. När

år 1915 genom en inom andra kammaren väckt motion, nr 54, frågan om införande av återköpsrätt förelades riksdagen, framhöll motionären såsom ett huvudönskemål, att jordvärdestegringen måtte förbehållas det allmänna. I sådant syfte föreslog han, att vid återköpsrättens utövande löseskillingen skulle bestämmas till det belopp, som med frändragande av ersättning för byggnader och dylikt motsvarade det ursprungliga försäljningsbeloppet. Enligt den nu framlagda propositionen åter skulle jordens innehavare jämväl i den oförtjänta jordvärdestegringen erhålla en del, som under vissa omständigheter skulle kunna motsvara så gott som hela jordvärdestegringen. Då det är fråga om en värdestegring, som tillkommit utan innehavarens åtgöranden, kan emellertid med skäl ifrågasättas, huruvida den icke i dess helhet borde komma det allmänna till godo. Att vid genomförandet av en dylik grundsats vissa svårigheter kunna uppstå vid värderingsregelns utformning och tillämpning skall ingalunda förnekas. Detta bestyrker blott, att frågan nödvändigtvis tarvar en ingående undersökning, innan riksdagen tager ståndpunkt till densamma.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen måtte, på sätt motionärerna yrkat, lämna ifrågavarande proposition utan bifall.

Stockholm den 27 maj 1924.

På första lagutskottets vägnar:

JAKOB PETTERSON.

Vid detta ärendes behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Hederstierna*, *Jacob Larsson* *), *Rogberg*, *Åkerman*, *K. G. Westman*, *Klefbeck*, *J. O. Karlsson* och *P. E. A. Jonsson*.

från andra kammaren: herrar *Pettersson* i Södertälje, *Lindqvist* i Halmstad, *af Ekenstam*, *Leo* *), *Johansson* i Brånalt, *Söderberg*, *Johanson* i Huskvarna och *Karlsson* i Vätö.

*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer:

A) av herr *Hederstierna*, som anfört:

»I likhet med utskottet finner jag det vara en brist vid ifrågavarande ärendes förberedande behandling, att icke yttranden inforrats från de myndigheter, vilka hava att taga befattning med dispositionen av jord utav här ifrågavarande slag.

Min huvudsakliga anmärkning emot lagförslaget är emellertid av rent principiell natur. Enligt detsamma skulle, om den, som inköpt fastigheten eller hans efterträdare, icke använde densamma på avtalat sätt eller om fastigheten vanvårdades så att den avsedda användningen uppenbarligen äventyrades, den ursprungliga överlåtaren vara berättigad att återköpa fastigheten. Genom att införa denna återköpsrätt och ändock anse att förvärvaren innehade fastigheten med äganderätt skulle lagstiftaren komma att bryta emot den sedan 1810 i vårt land gällande regeln, att varje dylikt förbehåll vid en försäljning är utan verkan. Det är visserligen sant, att en fastighetsägare är skyldig att underkasta sig expropriation, om det allmännas intresse sådant kräver, och det är också sant att man genom avtal om servitut kan bliva mer eller mindre inskränkt i rätten att använda sin fastighet, men detta är dock något helt annat än vad som nu föreslås. Jag är förbunden att använda fastigheten på ett visst sätt vid äventyr att eljest förlora densamma, men ändock skulle jag anses innehava fastigheten med äganderätt. Det är detta som, enligt min mening, är det betänkligaste i det föreliggande förslaget. Det rubbar äganderättsbegreppet sådant det blivit fattat i vårt land sedan mer än etthundra år tillbaka och det måste försätta den s. k. ägaren i ett osäkerhetstillstånd, som man för närvarande anser vara oförenligt med äganderätten, och det med den rätten förenade medvetandet att man arbetar i eget och efterlevandes intresse.

Denna synpunkt är för mig avgörande och den omständigheten att hela förslaget, om det upphöjdes till lag, för visso icke ofta skulle komma till tillämpning, därför att få skulle vilja förvärva jord på sådana villkor och ännu mer därför att penninginstitut säkerligen sällan skulle kunna förmås att lämna lån mot inteckning i en sålunda förvärvad fastighet, är därför för mig av mindre betydelse.

På grund av vad jag sålunda anfört, hemställer jag

att riksdagen måtte, på sätt motionärerna yrkat, lämna ifrågavarande proposition utan bifall.»

B) av herr *Klefbeck* med avseende å viss del av motiveringen;

C) av herr *J. O. Karlsson* likaledes mot viss del av motiveringen;

D) av herrar *af Ekenstam, Rogberg, K. G. Westman, Johansson* i Brånalt och *Johanson* i Huskvarna, som ansett, att utskottets utlåtande från kant-rubriken »*Utskottet*» bort hava följande lydelse:

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 utskottets mening varit önskvärt, att — i likhet med vad som skett i fråga om kronolägenhetskommisionens 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. Utskottet 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 den utskottet tillställda skriften 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 utskottet 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 ifrågavarande propositionen.

Genom propositionen avses att införa en modifierad upplåtelseform, konstruerad på äganderättens grundval. De modifikationerna i äganderätten, som uppställas, äro strängt begränsade till vad i lagtexten uttryckligen angives 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 löseskilling, som vid återköp skall utgå, icke må kunna astslås genom i förväg träffade avtal. Därigenom undviks, 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 belopp, 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 löseskillingen 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 utskottets 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 befrämja, i vilket avseende utskottet 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 fastigheten, i det att återköpsrätten därvid kommer i betraktande såsom andra fastigheten belastande sakrätter med påföljd, att den expropriationsersätt-

ning, 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 allmänna synpunkt blir att, om återköpsrättens innehavare (sambället) är expropriationens part, expropriationsersättningen blir bestämd efter samma för sambället förmånliga grunder som löseskillingen vid ett återköp, varjämte i sådana fall, där tredje man är expropriant, sambället erhåller ersättning för sin återköpsrätt. Att i vidare utsträckning än förslaget sålunda gör söka för sambället underlätta ett eventuellt återförvärf 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 avvägbringa en fördelning av denna värdestegring mellan ägaren och återköpsrättens innehavare. På denna punkt lär propositionen innefatta ett avsteg från vad en och annan av dem, vilka uppträtt såsom förespråkare för en återköpsrätt, i sjäiva verket åsyftat. Härutinnan må särskilt framhållas, hurusom i den år 1915 väckta riksdagsmotion, vilken föranledde riksdagens ovan berörda skrivelse samma år, avsågs rätt till återförvärf mot erläggande av den köpeskilling, 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 sambället vid en upplåtelseform som denna helst bör förbehålla sig rätt till all konjunkturvärdestegring, kan det enligt utskottets 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. Utskottet anser sig därför böra uttala den uppfattningen, att propositionen även i det nu omhandlade hänseendet tillgodoser samballets 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 utskottet kan finna, är det egentligen blott för städernas och de stadslignande 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 fastighets-

värdena, 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 utskottets 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 tomt-rätten. Därtill synes utskottet 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 utskottet, på sätt ovan utvecklats, funnit skäl förefinnas för att begränsa det nya institutets införande till städer och liknande platser, har utskottet 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 utskottet ansett regeln härom lämpligen kunna anknytas till föreskrifterna i 1 kap. 41 och 42 §§ i lagen om fastighetsbildning i stad.

På grund av vad ovan anförts, hemställer utskottet,

att riksdagen, med förklarande att ifrågavarande proposition i vad den avser förslag till lag om återköpsrätt till fast egendom icke kunnat i oförändrat skick antagas, måtte för sin del antaga följande:

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

1) Lag om återköpsrätt till fast egendom.

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

1 §.

1 §.

Vid försäljning av fastighet, som tillhör kronan, kommun eller municipalsamhälle 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 änd-

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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

mål eller ock underlåta viss användning, göra förbehåll om rätt för säljaren att enligt denna lag köpa fastigheten åter (*återköpsrätt*).

Återköpsrätt må förbehållas för obestämmd 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.

(Utskottets förslag.)

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 obestämmd 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 avtalade villkoret angående fastighetens användning för ägaren oskäligt betun-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

gande, 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 anotsvarande 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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 överlätits, 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 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 §.

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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 besvären 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 godkännts 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, utsköpningslagen 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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 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 ordförandens 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 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, 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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 påvila densamma med bättre rätt än återköprätten.

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 förman, som på grund av sökt eller beviljad in-teckning 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 utmättningsvis 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 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, 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 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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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

18 §.

Då nedsättning av löseskillingen 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 intecknade fastigheter återköpas, vid fördelning av löseskillingen likvid å intecknings 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 erhöi 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 provas skäligt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

2) Lag om ändrad lydelse av 16 kap. 1 § ärvdabalken.

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

¹ Senaste lydelsen: förordning den 27 april 1810.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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.

3) Lag om ändrad lydelse av 1 kap. 2 § jordabalken.

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

Köp, skifte, och gåva skola skriftligen ske med tvägg 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.

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.

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

¹ Senaste lydelsen: förordning den 1 maj 1810.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

nedan intagna delar, hava följande ändrade lydelse¹ 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 densamma, sedan rättens utslag vunnit laga kraft och löseskilling, där så skall ske, blivt hos vederbörande myndighet nedsatt, ej vidare häfta för andra in-teckningar än dem, som påvila egendomen med rätt framför återköpsrätten. Anteckning därom skall, såsom i 23 § sägs, göras i in-teckningsprotokollet, 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 — — — — — in-tecknings huvudstol.

36 §.

1 mom. Har egendom — — — — — gjord i in-teckningsprotokollet.

Varda av gemensamt — — — — — anteckning i in-teckningsprotokollet.

2 mom. Ej heller skola i det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt in-tecknade 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 in-tecknade 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 in-tecknade egendomar varda helt eller delvis avträdda 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 ersättnings fördelning; skolande jämväl därom göras anteckning i in-teckningsprotokollet 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 bestående, om in-

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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 utmätningsvis såld med förbehåll 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 nyttjanderätten gällande mot nye ägaren, ändå att denne söker lagfart å fång, 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 fång; 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 bestående, 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 servitutets 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 servitut är stadgat.

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

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

Vad — — — — — servitut.

58 §.

1 mom. Har — — — — — stadgat.

Är — — — — — sägs.

Vad — — — — — kraft.

2 mom. Har någon vid överlåtelse av fast egendom förbehållit sig eller an-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

nan 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 köpeskillning.

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 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 köpeskillning.

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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

61 §.

Vid rätten skall i överensstämmelse med inteckningsprotokollet föras bok så inrättad, att därav lätteligen kan ses: varje egendom, däri inteckning blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, beloppet av fordran eller beskaffenheten av annan rättighet, varför inteckning är sökt, så ock, där inteckning blivit beviljad eller avslagen, förnyad, nedsatt, annorledes förändrad eller dödad, eller ock ansökning om inteckning blivit förklarad vilande eller därefter åter hos rätten anmäld, tiden då sådant skedde. Då enligt 58 a § 4 mom. avtal intagits 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.

5) 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:¹

79 §.

Utmätas fast egendom, skall utmätningssmannen 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 egendommar 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

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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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, utgöra ej sedan stämningen hinder för egendomens försäljning.

87 §.

Är fast egendom utmätt och har någon fordran, varför egendomen på grund av in-teckning 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 utmätningsmannen 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 ser-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

vitut, 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.

6) Lag 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:¹

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 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.

¹ Senaste lydelsen av 2 kap. 32 § och 3 kap. 20 § 1921: 302.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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; uppsäga dock det samma 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 ogillad, 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 till fast egendom, skall vad i 2 kap. 32 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1925.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

7) 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:¹

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.

8) 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:²

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.

¹ Senaste lydelsen 1917: 280.

² Senaste lydelsen 1920: 462.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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.

9) 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:¹

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.

10) 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 ersättnings fastställande verkställd.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av fast egendoms värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten

¹ Senaste lydelsen 1921: 199.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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.

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.

Häri genom 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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 upplåts, 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.

E) av herr *Pettersson* i Södertälje, som, med instämmande av herr *P. E. A. Jonsson*, anfört:

»Syftet med ifrågavarande lagförslag är dubbelt. Å ena sidan vill man be-trygga ändamålet med samhällets jordupplåtelser samt bereda staten eller vederbörande kommun möjlighet att på ett enkelt och billigt sätt åter komma i besittning av jorden, om behov därav yppar sig. Å andra sidan vill man be-bereda enskilda tillfälle att på billiga villkor förvärva jord, som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo.

Att en återköpsrätt just är det institut, som städerna behöva för att kunna föra en sund jordpolitik, har vid upprepade tillfällen inom riksdagen vitsordats av städernas representanter och framgår därjämte av yttranden i ämnet från Stockholms stadsfullmäktige. Vad särskilt det genom propositionen framlagda lagförslaget beträffar, har en så sakkunnig och representativ korporation som Svenska Stadsförbundets bostadsråd givit detsamma sin obetingade anslutning i vad det avser städerna samt ansett, att förslaget på ett lyckligt sätt fyller de anspråk, som böra uppställas på ett komplement till tomträtten.

Vad åter landsbygden beträffar, har det visserligen gjorts gällande, att jord-upplåtelser med äganderätt från kronojord icke skulle vara lämpliga, dels *enär* de befolkningslager, man ville förhjälpa till eget hem, hade svårt att anskaffa det kapital, som erfordras för köpeskillingens erläggande, och dels *enär* staten därigenom ej vunne säkerhet för att det sociala syftet med upplåtelsen bleve för framtiden tryggt. Man har därför för landsbygdens vidkommande före-

slagit införande av en moderniserad åborätt, som skulle vara befriad från de olägenheter, vilka förmenats vara oskiljaktiga från jordupplåtelse med äganderätt.

Vid granskning av ett i sådant hänseende av den s. k. kronolägenhetskommissionen utarbetat förslag har emellertid lagrådet erinrat, att 'i folkmedvetandet lär finnas en djupt rotad övertygelse om äganderättens ovillkorliga företräde framför varje annan upplåtelseform'.

Gentemot åborättens förmenta företräde framför äganderätten ur jordförvärvarens synpunkt har lagrådet i övrigt anfört bl. a. följande:

'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 nedsjunker 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.'

Med hänsyn till de tungt vägande invändningar, som sålunda kunna framställas mot åborätten såsom generell eller huvudsaklig typ för den rätt, med vilken upplåtelse av kronojord för egnahemsändamål böra ske, synes det uppenbart, att upplåtelse med återköpsrätt i många, kanske de flesta fall, för jordförvärvaren är att föredraga.

Beträffande åter statens intresse att vinna säkerhet för att det sociala syftet med jordupplåtelsen ej äventyras, ävensom möjlighet att vid behov utan oskälig kostnad återvinna dispositionen över jorden, synes återköpsrätten, sådan den i propositionen konstruerats, bereda i det närmaste samma fördelar som åborätten.

På grund härav och då jag ej funnit anledning till detaljanmärkningar mot förslaget, har jag inom utskottet yrkat, att utskottet måtte hemställa,

att Kungl. Maj:ts förevarande proposition måtte av riksdagen bifallas.»

Bil.

Till Riksdagens Första Lagutskott.

Med anledning av Kungl. Maj:ts till innevarande års riksdag avlätna proposition (nr 190) angående återköpsrätt till fast egendom m. m., vilken proposition för närvarande är föremål för första lagutskottets behandling, annehåller härmed Svenska stadsförbundets bostadsråd att få framföra vissa synpunkter, såvitt den i propositionen ifrågasatta lagstiftningen berör städers och stadsliknande samhällens jordpolitiska spörsmål.

Såsom i propositionen framhållits, har det nya rättsinstitutet tomträtt, som år 1907 infördes i vår lagstiftning, även om det visat sig ägnat att i viss utsträckning tillgodose de därmed avsedda syftemålen, dock icke vunnit den allmänna användning, att nämnda upplåtelseform kan sägas helt hava infriat de förhoppningar, som man måhända från början därtill knutit. Vad erfarenheten i detta hänseende framför allt ådagalägger är, att det visat sig svårt att kunna utnyttja tomträten såsom kreditobjekt. Den vanliga fastighetskreditmarknaden har, kan man säga, visat sig praktiskt taget stängd för belåning av tomträtt, och den naturliga följden härav har blivit, att tomträten icke kunnat komma till någon mera avsevärd användning på andra orter än i de större städer — egentligen blott Stockholm och Göteborg — där särskilda kreditkassor för tomträttsbelåning kunnat anordnas. Vidare har det också icke utan fog framhållits, att tomträten, på den grund att densamma städse är på förhand tidsbegränsad, icke alltid kan anses fylla tomträttshavarens berättigade anspråk på trygghet, i synnerhet när fråga är om uppförande av större och dyrbarare anläggningar på det under tomträtt innehavda området.

Härtill kommer, att tomträttsinstitutets användning genom uttrycklig lagbestämmelse är inskränkt till städernas och de stadsliknande samhällenas planlagda områden, vadan tomträten aldrig varit avsedd att fylla någon uppgift, försåvitt angår de ytterområden i respektive samhällen, vilka ligga utanför själva stadsplanen.

Allt detta gör, att man enligt bostadsrådets mening måste med stort intresse taga del av det nu framlagda förslaget att bereda, bland andra, städerna och med dem jämställda samhällen möjlighet att genom förbehåll om s. k. återköpsrätt tillvarataga sina intressen i sådana säkerligen icke alltför sällsynta fall, där tomträtts användande av en eller annan anledning icke kan komma ifråga, men där det likvisst är av vikt för samhället att icke så förbehållslöst som vid en vanlig försäljning släppa ur sina händer en fastighet, som upplåtes till enskild person eller enskilt företag.

Efter att hava tagit del av det i propositionen framlagda förslaget har bostadsrådet kommit till den uppfattningen, att den föreslagna upplåtelsen med återköpsrätt kan sägas i alla väsentliga hänseenden på ett lyckligt sätt fylla de anspråk, vilka böra uppställas, då det gäller att finna ett rättsinstitut, som är avsett att utgöra ett *komplement* till tomträten.

Bostadsrådet har tagit del av en inom Stockholms stads fastighetskontor verkställd utredning, som för huvudstadens vidkommande giver vid handen, att det under senare decennier i ett icke obetydligt antal fall förekommit, att staden upplåtit mark till allmännyttiga företag av ena eller andra slaget (barnsjukhus, arbetarbostäder, kyrkor m. m.) under förhållanden, som utvisa,

att det skulle varit en påtaglig fördel såväl för staden som för det företag, till vilket upplåtelsen skett, om tillgång funnits till den upplåtelseform, som det föreslagna återköpsinstitutet innebär.

Institutet lär för övrigt kunna få betydelse icke blott i sådana fall, där de sociala synpunkterna vid upplåtelsen äro de starkast framträdande. Även rent affärsmässigt sett kan en återköpsrätt tänkas bliva till gagn. Tomtområden, vilka äro så belägna — kanske i centrala delar av staden — att en ren avhändelse från stadens sida icke bör ifrågasättas, kunna måhända med fördel användas för industri, magasin, upplagsplatser o. dyl. För dylika fall måste det mången gång framstå såsom mycket förmånligt att kunna försälja desamma under förbehåll om återköpsrätt och därigenom ernå ett ekonomiskt utnyttjande, samtidigt som möjligheten till återförvärv i en mer eller mindre avlägsen framtid bevaras samt de betydliga värden, som sådana områden ju otvivelaktigt kunna representera, i viss mån kvarstanna hos samhället.

Vidare bör beaktas, att det kan vara gagneligt, att för de utom stadsplan belägna områdena, till vilka, såsom förut framhållits, tomträten ej sträcker sig, äga tillgång till ett institut sådant som det föreslagna. Särskilt synes detta kunna erhålla sin betydelse, där ett områdes exploaterande för byggnadsändamål ännu befinner sig på ett så begynnande stadium, att ett utsträckande av stadsplanen till detsamma icke med fördel kan verkställas.

Särskild uppmärksamhet har bostadsrådet ägnat frågan om bestämmandet av den löseskilling, som skall utgå vid återköp. Att denna fråga ordnas på ett tillfredsställande sätt är tydligen ett villkor för att institutet skall erhålla framgång i det praktiska livet, alldenstund möjligheten att erhålla kredit genom fastighetens beläning därmed äger det allra intimaste samband. Bostadsrådet hyser den uppfattningen, att förslagets värderingsregel (10 §) är byggd på en så skäligt avvägd och tillika lättfattlig princip, att grundad anledning kan anses föreligga för den förhoppningen, att kreditmöjligheterna här skola visa sig avgjort överträffa dem, som kommit tomträten till del. Nämnda värderingsregel verkar därhän, att den s. k. oförtjänta värdestegringen blir på ett till synes rättvist sätt fördelad mellan ägaren och återköpsrättens innehavare. Värderingsprincipens enkelhet gör också, att det torde bliva möjligt för kreditgivare och andra intresserade att göra de beräkningar, som erfordras vid beviljande av kredit och ingående på andra affärer i fråga om fastigheten. Det måste enligt bostadsrådets mening anses lyckligt, att värderingsregeln icke är belastad med ytterligare modifikationer av äganderätten. Dylika modifikationer, till exempel i syfte att förbehålla samhället all s. k. oförtjänt tomtvärdestegring, skulle nämligen enligt bostadsrådets tanke vara ägnade att inveckla saken därhän, att alla kreditmöjligheter måste anses praktiskt taget uteslutna.

På grund av vad ovan anförts tillåter sig bostadsrådet uttala den förhoppningen, att Kungl. Maj:ts ifrågavarande förslag måtte bliva av riksdagen antaget samt att frågan häröfver för städernas del icke måtte undan-skjutas på grund av hänsyn till det städerna icke vidkommande spörsmålet, hur landsbygdens jordfråga bör lösas.

Stockholm den 13 maj 1924.

För Svenska stadsförbundets bostadsråd:

ALLAN CEDERBORG.

Dess ordförande.

Helge Lindholm.