

Nr 188.

Av herr **Nilsson, Bror, m. fl.**, angående vissa ändringar i lagen om förköpsrätt.

Den av riksdagen 1943 antagna reformen av arrendelagstiftningen har nu hunnit verka i ungefär ett år. I stort sett torde verkningarna av reformen ha varit gynnsamma och motsvarat de förväntningar, som ställts på densamma. Dock torde erfarenheten av lagens verkningar visa, att viss justering på någon punkt är önskvärd. Detta gäller särskilt lagen om förköpsrätt.

Tolkningen av förköpsbestämmelserna har kommit att begränsa arrendatorernas möjlighet att begagna sig av förköpsrätten på ett sätt, som knappast torde ha varit avsett, då reformen av arrendelagstiftningen genomfördes. I första paragrafen av lagen om förköpsrätt, vilken lag utfärdades den 22 december 1943, stadgas, att om arrenderätt jämlikt 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom är förenad med förköpsrätt, äger arrendatorn, när försäljning sker av fastighet som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet, lösa till sig fastigheten till det pris som köparen utfäst. Uttrycket "när försäljning sker av fastighet som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet" kan bli föremål för olika tolkningar. Fastighetsbegreppet är icke tillräckligt preciserat.

Vid Halmstads och Tönnersjö tingslags häradsrätt handlades under fjolåret ett mål, där bestämmelserna i den nämnda paragrafen åberopades. En huvudgård med två mindre fastigheter försåldes. De personer, som arrenderade dessa mindre gårdar, instämde då den nye ägaren av huvudgården med yrkande om att tillerkännas rätt att lösa till sig de av dem arrenderade områdena. Häradsrätten ansåg sig emellertid icke kunna bifalla deras ansökan, då enligt häradsrättens mening kändena icke ägde rätt till förköp. Häradsrätten fann det visserligen icke otvetydigt bevisat, att de av de båda kändena arrenderade områdena lydde under huvudgården, men däremot att de voro delar av registerfastigheter, som lydde under huvudgården. Deras arrenderade ställen ingingo icke till större delen i dessa fastigheters areal. Uttrycket "när försäljning sker av fastighet, som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet", bör ges den innebörden, att det som avses, är den jordareal, som arrendatorn brukat och inte räknas tillsammans med själva huvudfastigheten, detta då också oberoende om den brukade arealen utgör registerfastighet eller inte, givetvis då under förutsättning att inte jorddelningslagen lägger hinder i vägen härför.

En ändring av första paragrafen i förköpslagen är nödvändig, så att även

del av fastighet kan få inlösas av vederbörande arrendatorer. I annat fall blir förköpsrätten för den kategori arrendatorer det här är fråga om illusorisk. Även hela lagen skulle bli illusorisk, ifall det som villkor för förköpsrätt skulle krävas, att den utarrenderade fastigheten vore hel registerfastighet.

Även paragraferna 4 och 5 i lagen om förköpsrätt ha fått en utformning, som i praktiken kan komma att begränsa arrendatoreernas förköpsrätt. I par. 4 stadgas, att om arrendatorn vill göra bruk av sin förköpsrätt, åligger det honom att instämma köparen inom 3 månader från det lagfart söktes å detta fång samt att inom samma tid göra anmälan hos inskrivningsdomaren för talans antecknande i fastighetsboken. Om köparen — i enlighet med stadgandet i § 5 — anmäler sitt fång för arrendatorn genom överlämnande av köpehandlingarna i bestyrkt avskrift åligger det arrendatorn att inom en månad från det anmälan skedde instämma sin talan samt därom göra anmälan för antecknande i fastighetsboken.

Bestämmelserna i par. 4 medföra emellertid olägenheter för arrendatorn. Därest icke köparen anmält sitt fång till arrendatorn är denne nödsakad att hos vederbörande domstol bevaka köparens ansökan om lagfart och göra sig underrettad om tidpunkten när detta skedde. I annat fall kan han gå förlustig sin rätt att föra talan. Det säger sig självt, att det kan bli besvärligt för arrendatorn att på så sätt bevaka ärendet. Det vore därför önskvärt, att köparen ålades skyldighet att till arrendatorn anmäla köpet. Detta bör lämpligen ske samtidigt med att han söker lagfart å sitt fång.

Med anledning av vad som sålunda anförts få vi hemställa,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära, att Kungl. Maj:t vidtager de åtgärder, som äro nödvändiga för att de berörda olägenheterna undanröjas.

Stockholm den 23 januari 1945.

B. A. Nilsson.

Joh. Friggeråker.

John Gustavson
i Guntorp.