

Nr 68.

Ankom till riksdagens kansli den 11 juni 1945 kl. 12 m.

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående vissa ändringar i lagen om förköpsrätt.

Andra lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 188 i första kammaren av herr *Nilsson, Bror, m. fl.*, och nr 421 i andra kammaren av herr *Pettersson i Dahl m. fl.*, angående vissa ändringar i lagen om förköpsrätt.

Genom 1943 års ändringar i arrendelagstiftningen, vilka trädde i kraft den 1 januari 1944, infördes optionsrätt och förköpsrätt för arrendatorer av vissa jordbruk. Tillämpningsområdet för bestämmelserna härom och för övriga s. k. sociala arrendebestämmelser anges i 2 kap. 49 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Enligt detta lagrum skola de sociala arrendebestämmelserna med vissa undantag tillämpas å upplåtelse på arrende av brukningsdel, som omfattar högst 50 hektar odlad jord, såvida densamma 1) tillhör bolag, förening eller stiftelse, eller 2) utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss, eller 3) äges av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket.

Den grundläggande bestämmelsen om förköpsrätt återfinnes i 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen. Däri stadgas, att arrendator som är förvarad vid sin optionsrätt äger åtnjuta förköpsrätt, när försäljning sker av fastigheten eller del därav. Övriga villkor för denna rätt och proceduren vid utövandet av densamma regleras i den särskilda lagen om förköpsrätt.

Sistnämnda lag definierar begreppet förköpsrätt såsom en rätt för arrendatorn att lösa till sig fastigheten till det pris köparen utfäst. Lagen innehåller i de avseenden varom nu är fråga följande. Såsom villkor för förköpsrätt stadgas i 1 §, att försäljningen avser fastighet, som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet. Hinder mot utövande av förköpsrätt föreligger, då fastigheten säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder (2 §). Säljes eljest fastigheten tillsammans med annan fast egendom, och är ej särskild köpeskillning för denna utsatt i köpehandlingen, eller är sådan köpeskillning utsatt men visar arrendatorn, att den satts för lågt i förhållande till köpeskillningen för den fastighet som skall lösas, skall rätten efter skälighets-

prövning bestämma, hur mycket av sammanlagda köpeskillingen må anses belöpa å sistnämnda fastighet (7 §). Enligt 3 § må förköpsrätt ej utövas allenast i fråga om en del av den försålda fastigheten. — I fråga om sättet för utövande av förköpsrätt stadgar 4 §, att arrendatorn skall vid äventyr av talans förlust instämma köparen inom tre månader från det lagfart söktes å dennes fång samt inom samma tid göra anmälan hos inskrivningsdomaren för talans antecknande i fastighetsboken. Anmäler köparen, med överlämnande av köpehandlingen i bestyrkt avskrift, sitt fång för arrendatorn, åligger det enligt 5 § denne vid äventyr av talans förlust att inom en månad från det anmälan skedde instämma sin talan samt därom göra anmälan för antecknande i fastighetsboken.

I *motionerna*, vilka äro likalydande, hava anmärkningar riktats *dels* mot det i 1 § lagen om förköpsrätt stadgade villkoret för sådan rätt att försäljningen avser fastighet, som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet, *dels* mot bestämmelserna i 4 § om sättet för utövande av förköpsrätt.

I det förra avseendet uttala motionärerna, att tolkningen av berörda villkor kommit att begränsa arrendatorernas möjlighet att begagna sig av förköpsrätten på ett sätt, som knappast torde ha varit avsett, då ändringen av arrendelagstiftningen genomfördes. Villkoret säges kunna bli föremål för olika tolkningar, emedan fastighetsbegreppet icke är tillräckligt preciserat i lagen. Motionärerna synas hålla före, att med fastighet i lagens mening bör avses den arrenderade brukningsdelen och att förköpsrätt bör medgivas till denna, när den enligt jorddelningslagens bestämmelser kan bestå som självständig fastighet. Motionärerna hänvisa emellertid till ett rättsfall angående förköpsrätt, i vilket begreppet fastighet givits en annan tolkning. I det avsedda fallet yrkade två arrendatorer förköpsrätt till av dem arrenderade delar av större jordregisterenheter, vilka sålts. Yrkandena ogillades av underrätten, emedan jordregisterenheternas odlade jord icke till större delen inginge i arrendena. Sedan talan fullföljts mot underrättens dom, har denna fastställts av hovrätten. Målet har därefter dragits under Kungl. Maj:ts prövning. Motionärerna hävda, att förköpsrätten skulle bli illusorisk, därest arrendator icke skulle få inlösa del av jordregisterenhet, och anse nödvändigt, att 1 § lagen om förköpsrätt ändras så att möjlighet till inlösen av sådan del skapas.

I fråga om sättet för utövande av förköpsrätt anse motionärerna, att bestämmelserna i 4 § medföra olägenheter för arrendatorn. Därest icke köparen anmält sitt fång till arrendatorn vore denne nödsakad att vid domstolen bevaka, när köparen sökte lagfart. I annat fall kunde arrendatorn gå förlustig sin rätt att föra talan. Det kunde naturligtvis bli besvärligt för arrendatorn att bevaka ärendet på detta sätt. Det vore därför önskvärt, att köparen ålades skyldighet att anmäla köpet till arrendatorn. Denna anmälan borde lämpligen göras samtidigt med att köparen sökte lagfart.

Motionerna utmyнна i en hemställan, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville vidtaga de åtgärder, som vore nödvändiga för undanröjande av de påtalade olägenheterna.

1943 års ändringar i arrendelagstiftningen utarbetades på grundval av ett av 1936 års arrendeutredning avgivet betänkande (SOU 1938: 38).

Arrendeutredningens förslag i de avseenden varom nu är fråga antogos i sak oförändrade. Till motivering av 1—5 §§ i förslaget till lag om förköpsrätt anförde arrendeutredningen bl. a.:

1 §.

Den förköpsrätt, som enligt arrendeutredningens förslag vid sociala arrenden med vissa undantag skall tillkomma arrendatorn, bleve i många fall utan värde, därest den allenast finge göras gällande beträffande det markområde som arrendeavtalet avser. Såsom känt är förhåller det sig ofta så, att arrendet allenast omfattar en del av det område, som bildar en fastighet i detta ords juridisk-tekniska bemärkelse. Medan inägorna å fastigheten ingå i arrendet, är merendels skogen undantagen därifrån. Ej heller äro i allmänhet de torpställen, som förekomma här och var å jordegendomarna, några fastigheter i den mening här avses. Anlagt på en viss fastighets ägor räknas torpstället såväl juridiskt som kameralt såsom ett osjälvständigt tillbehör till fastigheten. En ändring i detta förhållande inträder först, när torpstället avskiljes genom en fastighetsbildande åtgärd. Såsom sådan ifrågakommer numera huvudsakligen avstyckning.

Om sålunda den jord som utbjudes till försäljning omfattar annat än sådant, vartill arrendatorn har nyttjanderätt, inställer sig tydligen frågan, i vad mån en sådan bristande identitet mellan den försålda fastigheten och den utarrenderade brukningsdelen bör utgöra hinder mot utövande av förköpsrätt. Att arrendet — därest arrendatorn skall kunna göra gällande förköpsrätt — måste omfatta åtminstone någon del av vad som säljes, torde omedelbart följa därav, att förköpsrätten har sin grund i arrendeavtalet. Denna del bör av samma skäl ej få vara hur obetydlig som helst; mellan det arrenderade och det försålda området synes i regel sådan motsvarighet böra råda, att ur jordbruksekonomisk synpunkt en och samma brukningsdel kan anses föreligga. Ett tecken härpå är i allmänhet den omständigheten, att den försålda fastigheten inrymmer samma tomt och åbyggnader som arrendestället. Att denna omständighet föreligger, synes dock icke böra vara ett villkor för utövande av förköpsrätt. Fall kunna naturligen förekomma, där ett arrendeställe är avsett att styckas i flera fastigheter eller där större delen av den odlade jorden fränskiljes, utan att tomt och åbyggnader ingå i köpet. Det har vid sådant förhållande synts lämpligt att icke uppställa strängare krav på identitet, än att större delen av den odlade jord, som ingår i den försålda fastigheten, skall omfattas av arrenderätten. Förevarande paragraf har avfattats i överensstämmelse härmed.

Av den uppställda regeln följer, att om den försålda fastigheten bildats av mark från flera arrendeställen eller torp, förköpsrätt ej kan utövas, med mindre någon av arrendatorerna har arrenderätt till större delen av fastighetens odlade jord. Häremot synes i och för sig icke vara något att invända.

Att jordägare, i syfte att undgå förköpsrätten, skulle bliva benägna att arangera avstyckning på sådant sätt, att ifrågavarande villkor för utövande av förköpsrätt icke uppfylles, torde ej heller finnas anledning att befara. Mot en dylik tendens lära i allmänhet de faktiska omständigheterna lägga hinder i vägen.

2 §.

När fastigheten säljes tillsammans med huvudgård, varunder den lyder, bör uppenbarligen någon förköpsrätt ej få utövas av arrendatorn. En sådan försäljning torde sällan påverka arrendatorns ställning eller hans utsikter att alltjämt med optionsrätt få besitta fastigheten. Denna skiljes icke från godset, och arrendet förlorar icke sin permanenta karaktär.

3 §.

Euligt förslaget tillåtes det icke arrendatorn att utöva förköpsrätt allenast i fråga om en del av den försålda fastigheten. Att köparen skulle behöva finna sig i att fastigheten bleve föremål för samäganderätt mellan honom och arrendatorn eller att visst område genom avstyckning eller annorledes frånskildes fastigheten och tillades arrendatorn, vore en uppenbart olämplig anordning.

4 §.

Det torde kunna antagas att en jordägare, som vill sälja en arrendegård till vilken arrendatorn har förköpsrätt, i allmänhet kommer att i första hand vända sig till arrendatorn och att därvid i många fall en försäljning kommer till stånd utan att fastigheten blivit utbjuden i allmänna marknaden. Men även om sådant utbud förekommit och fastigheten verkligen blivit försåld till annan än arrendatorn, är därmed naturligen icke uteslutet, att fastighetens övergång till arrendatorn kan ordnas genom en frivillig överenskommelse mellan köparen och arrendatorn, utan att anlåtande av något rättsligt förfarande behöver ifrågakomma. Då ett sådant sätt att ordna saken i regel ligger i båda parternas intresse, torde man kunna utgå från att de processuella regler, vilka upptagits i denna och nästföljande paragrafer, jämförelsevis sällan komma att erhålla praktisk tillämpning. Om så blir fallet, är detta naturligtvis enbart av godo.

Frågan huruvida förköpsrätten skall komma till utövning eller icke får av hänsyn till köparen icke hållas svävande under alltför lång tid. Det har i detta hänseende syntts lämpligt föreskriva, att arrendatorn vid äventyr av talans förlust skall instämma köparen inom tre månader från det lagfart söktes å dennes fång. Att tiden räknas från lagfartsansökningen torde vara naturligt, då det är genom denna som fångets först vinner publicitet. Föreskriften innebär givetvis icke hinder för arrendatorn att instämma talan utan avbidan på köparens lagfartsansökan.

5 §.

Såsom under 4 § framhållits, är det önskvärt, att den mera omständliga proceduren med lösningsanspråkets behandling inför domstol om möjligt undviks genom att frågan löses genom frivillig överenskommelse. I syfte att underlätta en sådan uppgörelse föreslås i denna paragraf en anordning, var-

igenom tillfälle beredes köparen att utan sökande av lagfart förskaffa sig visshet, huruvida arrendatorn är sinnad att utöva sin förköpsrätt. Härvid skall tillgå så, att köparen för arrendatorn anmäler sitt fång och samtidigt överlämnar köpehandlingen i bestyrkt avskrift. Ämnar arrendatorn övertaga fastigheten och bliva parterna ense om villkoren härför, kan saken givetvis sedan ordnas på det enkla sätt, att köparen överlåter köpehandlingen på arrendatorn. Uppstår tvist om inlösningsvillkoren, måste däremot arrendatorn instämma talan. I detta fall bereder emellertid den föreslagna anordningen köparen den fördelen, att han icke behöver vänta någon längre tid på rättegångens anhängiggörande. Enligt förslaget skall det nämligen åligga arrendatorn att instämma sin talan samt låta anteckna densamma i fastighetsboken inom en månad från det köparen gjorde anmälan om fångtet.

I den *proposition* (1943:346), varigenom förslag till ändringarna i arrendelagstiftningen framlades för riksdagen, hänvisades i de avseenden varom nu är fråga till arrendeutredningens motivering. *Riksdagen* gjorde ingen erinran mot densamma.

Vad först angår motionärernas uttalanden beträffande det i 1 § lagen om förköpsrätt stadgade villkoret för åtnjutande av sådan rätt att försäljningen skall avse fastighet, som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet, framgår av villkorets avfattning, att begreppet fastighet här icke är liktydigt med det arrenderade området. Säljes endast detta, föreligger naturligtvis förköpsrätt. Avser försäljningen fastighet, varav det arrenderade området utgör del, fordras för utövande av förköpsrätt, att mera än hälften av fastighetens odlade jord ingår i arrendet. *Utskottet.*

Från reglerna angående villkoren för åtnjutande av förköpsrätt måste särskållas bestämmelserna om förköpsrättens innehååll med avseende å omfattningen av den jord som skall lösas, då villkoren för rätt till förköp åro uppfyllda. Förköpsrätten år i princip konstruerad såsom en rätt för arrendatorn att lösa till sig den försålda fastigheten till det pris köparen utfåst. Hårav följer, att förköpsrätten måste avse hela den försålda fastigheten. Detta år uttryckligen stadgat i 3 § lagen om förköpsrätt, enligt vilket lagrum förköpsrätt ej får utåvas allenast i fråga om en del av den försålda fastigheten. Om den sålda fastigheten år större ån det arrenderade området, kan inlösningsen alltså icke begrånsas till att avse endast detta.

Motionårerne synas åsyfta fråmst sådan åndring av 1 § lagen om förköpsrätt, att förköpsrätt skall kunna åtnjutas åven når arrendet omfattar mindre ån håålfteå av den försålda fastighetens odlade jord, under förutsååttning blott att det arrenderade området och återstoden av den försålda fastigheten var för sig uppfylla jorddelningslagens krav i fråga om fastighetsbildning. Vidare åsyftas sådan åndring av 3 §, att det absoluta förbudet mot inlösen av del av fastighet upphåves.

Såsom ovan nämnts är förköpsrätten i princip konstruerad såsom en rätt för arrendatorn att lösa till sig den försålda fastigheten till det pris köparen utfäst. Lösensumman är alltså från början bestämd och inlösningsföregås ej av någon värdering av det till inlösen avsedda området. Från denna princip finnes endast ett undantag. Lagen har förutsett det fall, att den fastighet till vilken förköpsrätt föreligger säljes tillsammans med annan egendom utan att särskild köpeskillning utsättes för denna eller att köpeskillningen för densamma utsättes för lågt i förhållande till köpeskillningen för den fastighet som skall lösas. I sådant fall skall enligt 7 § domstolen efter skälighetsprövning bestämma, hur mycket av sammanlagda köpeskillningen som må anses belöpa å nämnda fastighet. Detta undantag utgör ett nödvändigt komplement till huvudregeln. De av motionärerna skisserade ändrade grunderna för åtnjutande av förköpsrätt skulle helt rubba förköpsrättens nuvarande konstruktion. De skulle nödvändiggöra långt mera genomgripande ändringar än motionärerna synas hava tänkt sig. Det skulle i varje särskilt fall, då den försålda fastigheten och det arrenderade området ej sammanfalla och man icke utan vidare ville medgiva arrendatorn lösningsrätt till hela fastigheten, vara nödvändigt att genom offentlig förrättning fastställa, huruvida såväl det arrenderade området som återstoden av fastigheten uppfylde jorddelningslagens krav på självständig fastighet. Uppenbarligen måste en sådan prövning verkställas vid lantmåteriförrättning. Sedan det utrönt, att nämnda förutsättning för inlösningsrätt föreläge, måste lösensumman i varje särskilt fall, då parterna ej kunde träffa överenskommelse därom, bestämmas av domstol eller annan myndighet. I själva verket skulle alltså de föreslagna ändringarna medföra en väsentlig omläggning av lagstiftningen om förköpsrätt.

Att nu, knappast mer än ett år efter det den nya sociala arrendelagstiftningen efter långvariga förberedelser och ingående överväganden förts i hamn, vidtagna djupgående ändringar i densamma bör enligt utskottets mening ej komma i fråga utan synnerligen starka skäl.

Förköpsrätten är avsedd såsom ett komplement till optionsrätten. Det är ju icke meningen, att optionsrätten skall hindra jordägaren från att själv övertaga och bruka sin jord. Genom att införa förköpsrätt för arrendatorn har man emellertid velat skydda honom mot risken, att hans besittning avbrytes såsom en följd av fastighetens försäljning till tredje man. Den som köper en utarrenderad fastighet torde merendels ha för avsikt att själv bruka fastigheten. Det kan alltså antagas, att han omedelbart vidtager åtgärder för att bryta arrendatorns optionsrätt. Det är med hänsyn härtill som systemet med optionsrätt utbyggt med förköpsrätt.

Sett mot bakgrunden av detta motiv till förköpsrätten kan det onekligen från arrendatorns synpunkt te sig mindre tillfredsställande, att han icke alltid är berättigad till förköp åtminstone såvitt angår det arrenderade området. Vid utformandet av bestämmelserna om förköpsrätt har hänsyn

emellertid måst tagas även till jordägarens intresse. Uppenbarligen skulle det mången gång vara oskäligt mot jordägaren att ålägga honom att avstå från en kanske värdefull del av fastigheten, varigenom dess sammansättning av ägoslag och arrondering måhända skulle ur jordbruksekonomisk synpunkt försämrast.

De av motionärerna antydda ändringarna i lagen om förköpsrätt skulle antagligen komma att få en mycket begränsad räckvidd. Om man fasthåller vid villkoret att såväl det till inlösen avsedda området som återstoden av den försålda fastigheten skulle kunna enligt jorddelningslagens regler utläggas till särskild fastighet, kan det nämligen antagas, att antalet fall i vilka förköpsrätt skulle kunna utövas skulle bli ganska ringa. Det förtjänar i detta sammanhang anmärkas att, enligt vad som meddelats utskottet beträffande det av motionärerna åberopade rättsfallet, de områden, till vilka i målet yrkats förköpsrätt, icke fyllde de fordringar jorddelningslagen uppställer för avstyckning.

Mot de nuvarande reglerna beträffande villkoren för rätt till förköp kan naturligtvis anmärkas, att de äro schematiska och icke taga hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall. De hava dock den fördelen framför de av motionärerna föreslagna, att intressenterna utan rättsligt avgörande kunna förvissa sig om huruvida förköpsrätt föreligger. Frågan om tillåtligheten av en fastighetsdelning är ofta en tveksam bedömningsfråga, vilken slutligen kan avgöras endast genom myndighets utslag. Med hänsyn till riskerna av en felbedömning måste det vara av ett visst intresse för samtliga intressenter, att deras inbördes rättigheter såvitt möjligt regleras genom bestämmelser som icke giva upphov till tveksamhet.

Därest de nu gällande reglerna ersattes med bestämmelser utformade enligt de av motionärerna antydda riktlinjerna, är det ej uteslutet, att ändringen skulle medföra en skärpning av tendensen till indragning av arrendeställen under huvudgårdar.

Vid övervägande av förevarande fråga har utskottet med hänsyn till vad ovan upptagits funnit, att tillräckliga skäl ej anförts för ändring av de nuvarande bestämmelserna.

I samband med det av motionärerna väckta spörsmålet har utskottet uppmärksammat frågan om arrendatorns lösningsrätt i fall då fastighet, beträffande vilken villkoren för lösningsrätt äro uppfyllda, rättsligt sammanlægges med kringliggande jord, så att det arrenderade området efter sammanläggningen kommer att omfatta mindre än hälften av den nybildade fastighetens odlade jord. Arrendatorn har icke möjlighet att förhindra en sådan sammanläggning. Därest utvecklingen skulle ådagalägga en tendens till sammanläggningar i syfte att kringgå bestämmelserna i lagen om förköpsrätt, synes detta böra föranleda åtgärder till stävande eller förtagande av tendensens verkan. I sådant avseende kunde tänkas den ändringen i lagen om förköpsrätt, att arrendatorn skulle vara berättigad att

lösa den del av den nybildade fastigheten, från vilken arrendet ursprungligen upplåtits. Alternativt kunde kanske frågan lösas genom förbud mot sådan sammanläggning utan arrendatorns samtycke. Spörsmålet synes lämpligen böra närmare övervägas i samband med överarbetningen av fastighetsbildningssakkunnigas den 1 september 1944 framlagda betänkande med förslag bl. a. till ny lagstiftning om sammanläggning av fastigheter å landet.

Vad därefter angår motionärernas yrkande beträffande sättet för utövande av förköpsrätt måste det antagas, att det endast sällan kommer att inträffa att försäljning av fastighet, till vilken förköpsrätt föreligger, sker utan att arrendatorn erhåller kännedom därom. Bestämmelsen i 4 § om skyldighet för arrendatorn att instämma sin talan inom tre månader efter det lagfart sökts har tillkommit i köparens berättigade intresse, för att frågan huruvida förköpsrätten skall komma att utövas icke skall hållas svävande under alltför lång tid. Med hänsyn härtill finner utskottet ej skäl att förorda några åtgärder i det av motionärerna avsedda hänseendet.

Under hänvisning till det sålunda anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motioner icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 8 juni 1945.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit

från första kammaren: herrar *Norman, Holmbäck, Wistrand, Björkman, Hage, Sten, Hallagård* och *Gunnar Andersson*;

från andra kammaren: herr *Cruse*, fru *Johansson*, herrar *Larsson* i Östersund, *Carlsson* i Bakeröd, *Andersson* i Eskilstuna, *Andersson* i Gisselås, *Andersson* i Alfredshem och *Osterman*.

Särskilt yttrande

av herr *Holmbäck*, som anförde:

I motionen i andra kammaren nummer 211 vid 1940 års riksdag gjorde jag vissa erinringar mot den terminologi, som användes i ett då framlagt och sedermera antaget förslag till ändringar i jorddelningslagen. I detta nyttjades, i överensstämmelse med jorddelningsrättens språkbruk, ordet fastighet både i betydelsen registerfastighet och i betydelsen kvotdel av sådan fastighet. Andra lagutskottet uttalade i anledning av motionen, som syftade till att ordet fastighet skulle användas blott i betydelsen registerfastighet, att även enligt utskottets uppfattning det vore önskligt att terminologien på denna punkt vunne mera stadga. Önskligheten av en enhetlig terminologi inom hela det ifrågavarande lagstiftningskomplexet torde emellertid enligt utskottet kunna tillgodoses först genom en allmän revision av detsamma.

Stadgandena om förköpsrätt för arrendator av försäld jord visa ytterligare skiftningar i begreppet fastighet.

Grundläggande för denna förköpsrätt är stadgandet i 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen i dess lydelse av den 22 december 1943. Lagrummets första stycke, som här uteslutande är av betydelse, stadgar:

»Sker försäljning av fastigheten eller del därav, äge arrendatorn, så framt han är förvarad vid sin rätt till nytt arrende, åtnjuta förköpsrätt enligt vad därom är särskilt stadgat.»

Lagrummet fick sin slutliga lydelse efter ett yttrande av lagrådet. Yttrandet lyder:

»Förutsättning för inträde av förköpsrätt är enligt 57 § att försäljning sker av fastigheten. Härmed torde — såsom eljest i 2 kap., där omständigheterna ej utvisa annat — avses den arrenderade fastigheten. Av 1 § förslaget till lag om utövande av förköpsrätt framgår emellertid, att förköpsrätt skall kunna äga rum ej blott då fastigheten i dess helhet omfattas av försäljningen utan även när allenast viss del därav säljes. En härav betingad jämkning lär därför böra vidtagas i 57 §.»

Efter denna anmärkning insköts i paragrafen orden »eller del därav».

Ett studium av 2 kap. nyttjanderättslagen visar, att ordet fastighet användes såsom beteckning för det som arrenderats, vare sig detta är en registerfastighet eller ett område på marken, vilket är en del av en registerfastighet. Den, som arrenderar ett åkerområde av en fastighet, lyder under regeln i 5 §, att fardag för tillträde av arrenderad fastighet är den fjortonde dagen i mars månad. Han är enligt 10 § skyldig att vårda och underhålla fastighetens tillhörigheter o. s. v. Fastighet betyder i ett sådant fall det arrenderade området. Att ordet fastighet i 2 kap. nyttjanderättslagen kan hava denna betydelse torde bero på att kapitlet fått sin grundläggande gestaltning redan 1907, då fastighetsbegreppet icke erhållit den stadga, som man i nutiden vill giva åt detsamma.

Då man vid den sista överarbetningen av 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen utgick från ett fastighetsbegrepp av denna innebörd, torde man äga läsa lagrummet som om det löde:

»Sker försäljning av den registerfastighet, som arrendatorn i dess helhet arrenderar, eller av det område på marken av dylik fastighet, vilket arrendatorn arrenderar, eller av del av sådant område, äge arrendatorn — — —.»

Vi ha alltså här, liksom i arrendelagstiftningen överhuvud, begreppet fastighet även i betydelsen utarrenderat område av en registerfastighet.

Jämte 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen är 1 § lagen om förköpsrätt av grundläggande betydelse för förköpsrätten. Lagrummet har följande lydelse:

»Är arrenderätt jämlikt 2 kap. 57 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom förenad med förköpsrätt, äge 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.»

Även detta lagrum fick sin slutgiltiga avfattning efter ett yttrande av lagrådet. Lagrådet yttrade därvid:

»I anslutning till vad som föreslagits vid 2 kap. 57 § torde förevarande § lämpligen kunna så avfattas, att först upptages huvudfallet eller att försäljningen avser arrendefastigheten i dess helhet samt att i en följande punkt regleras de fall då identitet ej råder mellan den försålda fastigheten och det arrenderade området, nämligen dels det då försäljningen avser nämnda område jämte ytterligare del av den fastighet varifrån arrendet upplåtits, dels det då allenast en del av den arrenderade fastigheten försäljes.»

I detta yttrande förekommer ordet fastighet ensamt eller såsom sammansättningsled på fyra ställen. Fastighet synes i yttrandet begagnas i tre olika betydelser:

1) Uttrycken »arrendefastigheten» och »den arrenderade fastigheten» hava givetvis samma betydelse som uttrycket »den arrenderade fastigheten» i det yttrande av lagrådet, som redan tidigare citerats.

2) Uttrycket »den försålda fastigheten» torde betyda den jord som försäljes, vare sig denna utgöres av en registerfastighet eller ett område på marken av en sådan. »Fastighetens» storlek bestämmes alltså genom försäljningen.

3) Uttrycket »den fastighet varifrån arrendet upplåtits» torde avse den registerfastighet, av vilken en del utarrenderats.

Lagrådets förevarande yttrande torde icke ha bestämt den ändring av 1 § i lagen om förköpsrätt, som ägde rum efter lagrådets yttrande. Ordet fastighet i lagrummet torde emellertid böra tolkas såsom »den jord som är föremål för försäljningen», även om denna icke är en registerfastighet utan blott ett område på marken. Fastighet bör alltså anses hava den betydelse, i vilken lagrådet använt uttrycket enligt vad ovan sagts under 2). Denna betydelse måste nämligen ligga i begreppet fastighet sådant detta nyttjas i 3, 7

och 9 §§ lagen om förköpsrätt. Så måste stadgandet i 3 § att förköpsrätt ej må utövas allenast i fråga om en del av den försålda fastigheten gälla icke blott då en registerfastighet sålts utan även då ett område på marken sålts. Om förköpsrätt kommer att föreligga kan i viss mån säljaren bestämma allt eftersom han jämte det utarrenderade området säljer större eller mindre del av återstoden av registerfastigheten. Vi ha alltså här ännu en — fjärde — betydelse av ordet fastighet.

Nu angivna förhållanden öka ännu mera önskligheten av att ordet fastighet i framtiden får en enhetlig betydelse.

Både på grund av de skiftande betydelser, i vilka ordet fastighet förekommer, och av andra skäl äro stadgandena om förutsättningarna för förköpsrätten synnerligen svårförståeliga. Flera möjligheter, som icke diskuterats i det föregående, kunna föreligga: då arrendet omfattar en sämjedelningslott eller en del av en sådan, då arrendet omfattar ett område, som består av flera registerfastigheter eller delar av sådana fastigheter, då försäljning sker av en kvotdel av en registerfastighet, som i sin helhet eller i fråga om visst område på marken är utarrenderad. Svårigheterna ökas av att enligt svensk rätt ett köp av ett område av en registerfastighet är giltigt även om området icke avstyckats från fastigheten. Förköpsrätten kommer därför att kunna utövas till ett område, som kanske icke kan avstyckas och å vilket därför lagfart icke kan ske.

I betraktande av vad nu sagts kunde det ligga nära att motionen borde föranleda skrivelse till Kungl. Maj:t med begäran om klarare bestämmelser. Det torde emellertid med visshet kunna antagas att — särskilt sedan nu genom motionen hithörande spörsmål blivit föremål för debatt — frågan om klarare bestämmelser, vilken är synnerligen svårlöst, måste komma upp till överväganden i sammanhang med de stora utredningar på jordrättens område, vilka pågå. Vid dessa utredningar måste bl. a. frågan att söka åstadkomma ett enhetligt fastighetsbegrepp bliva ett av de viktigare spörsmålen. En riksdagsskrivelse torde därför vara onödig.
