

Nr 19.

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående beviljande av lagfart å fastighet, som är föremål för kronans förköpsrätt.

Första lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 188 i första kammaren av herr *Persson, Karl*, och nr 201 i andra kammaren av herr *Norup m. fl.* I motionerna, vilka äro likalydande, yrkas, »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om sådan författningsändring, att i alla de fall, där kronans förköpsrätt till jordbruksfastighet kan ifrågakomma, beviljande av lagfart skall anstå tills lantbruksnämnden meddelat beslut, huruvida denna förköpsrätt kommer att utövas».

Motionärerna framhålla, att köpare av jordbruksfastighet i vissa fall kunde ha haft lagfart tre månader, innan mål om kronans förköpsrätt till fastigheten bleve avgjort, och under denna tid kunde dels ha uppfört byggnader å fastigheten, som vore obehöfliga enligt lantbruksnämndens rationaliseringsplan, dels ha vidtagit andra åtgärder å densamma, som vore olämpliga med hänsyn till nämnda utvecklingsplan. Beviljandet av lagfart kunde alltså medföra dels att det uppstode onödigt trassel för den enskilde och onödiga kostnader för statsverket, dels att avoghet uppkomme både mot rationaliseringsorganet och mot förköpslagen.

Beträffande motiveringen i övrigt för motionärernas hemställan får utskottet hänvisa till motionerna.

Gällande bestämmelser m. m.

Om bestämmelserna i *lagen den 30 juni 1947 om kronans förköpsrätt* må anmärkas följande. Sker försäljning av jordbruksfastighet äger kronan enligt 1 §, med vissa i lagen angivna undantag, för att underlätta bildandet av bärkraftiga brukningsdelar lösa till sig fastigheten för det pris som köparen utfäst. Sådan förköpsrätt utövas för varje hushållningssällskaps område av den lantbruksnämnd som där skall finnas. Bestämmande för fastighets natur av jordbruksfastighet är den för fastigheten vid tiden för försäljningen gällande taxeringen. Med köp är enligt 12 § byte likställt. Nämnden kan enligt stadgande i 13 § förordna, att förköpsrätten skall tillkomma annan än kronan.

I 4 § föreskrives, att lantbruksnämnden skall vara skyldig att efter framställning från ägare av jordbruksfastighet meddela beslut, huruvida fastigheten är behöflig för ändamål som avses i 1 §. Beslutet skall meddelas för viss tid, minst två och högst fem år. Har nämnden funnit dylikt behov av fastigheten ej föreligga, må förköpsrätten ej göras gällande under den tid beslutet avser. Fastighetsägaren har vidare enligt 5 § möjlighet att bjuda lantbruksnämnden att förvärva hans fastighet. Har nämnden icke inom tre månader efter sådant hembud antagit detta, må förköpsrätten ej göras gällande under två år efter hembudet, där ej försäljning sker på villkor, som för jordägarna äro mindre fördelaktiga än de som gällt för hembudet. Beslutar lantbruksnämnden att göra bruk av kronans förköpsrätt, åligger det enligt 6 § nämnden vid äventyr av talans förlust att instämma köparen inom tre månader från det lagfart söktes å dennes fång samt att inom samma tid göra anmälan hos inskrivningsdomaren för talans antecknande i fastighetsboken. Köparen har genom 7 § beretts möjlighet att vid en tidigare tidpunkt erhålla kännedom om huruvida talan kommer att anställas. Anmäler köparen, med överlämnande av köpehandling i bestyrkt avskrift, sitt fång för lantbruksnämnden, åligger det nämligen denna vid äventyr av talans förlust att inom en månad från det anmälan skedde instämma sin talan samt göra anmälan därom för antecknande i fastighetsboken.

Bifalles lantbruksnämndens talan, skall rätten enligt 9 § fastställa vad kronan har att betala ävensom utsätta viss dag, då fastigheten skall anses övergå i kronans ägo. Beträffande kostnaderna i mål om förköp skall rätten skilja mellan parterna efter ty för varje fall prövas skäligt. I 10 § andra stycket fastslås, att kronan skall ersätta köparen dennes kostnader för lagfart å fångtet så ock för nödig kostnad, som köparen må hava nedlagt å fastigheten utöver vad som skäligen må anses motsvara värdet av köparen tillfallen avkastning. Kronan skall därjämte erlagga ränta.

Om överklagande meddelas bestämmelser i 14 och 15 §§. Har lantbruksnämnden enligt 4 § förklarat fastighet behöflig för ändamål som avses i 1 §, kan fastighetsägaren inom en månad från den dag han erhöll del av beslutet föra klagan över detta. Har dylikt beslut blivit gällande, må klagan ej föras över senare meddelat beslut, att förköpsrätten skall begagnas. I övrigt må beslut av sistnämnda innebörd överklagas av köparen inom samma tid som gäller för klagan över beslut enligt 4 §. Över lantbruksstyrelsens beslut uti ifrågavarande ärenden må klagan föras i den ordning, som är bestämd för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut.

Lagen trädde i kraft den 1 juli 1948.

I 1 § *kungl. kungörelsen den 28 maj 1948 angående skyldighet för inskrivningsdomare att lämna lantbruksnämnden underrättelser om sökta lagfarter* föreskrives, att inskrivningsdomare senast den 20 i varje månad skall underrätta lantbruksnämnden om de lagfarter som under nästföregående månad söktes å köp och byten av sådan fast egendom som enligt vad företedda handlingar utvisa är taxerad såsom jordbruksfastighet.

Kronans förköpsrätt må enligt stadgande i 2 § ovannämnda lag icke utövas i strid mot den förköpsrätt, som enligt den sociala arrendelagstiftningen tillkommer vissa arrendatorer. De för sistnämnda förköpsrätt stadgade reglerna i *lagen den 22 december 1943 om arrendators förköpsrätt* ha tjänat till förebild för lagen om kronans förköpsrätt.

Beträffande såväl kronans som arrendators förköpsrätt gäller, att förköpsrätten i och för sig icke hindrar, att köpare av därav berörd fastighet erhåller lagfart. Har emellertid talan om förköpsrätt anställts och anteckning därom skett i fastighetsboken, skall enligt 13 och 14 §§ *kungl. förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom* (lagfartsförordningen) ansökan om lagfart, som göres samma dag sådan anteckning sker eller efteråt, vara vilande till dess det visas att laga kraft ägande dom i saken finnes.

I *lagberedningens åren 1905—1909 avgivna förslag till jordabalk* upptagas bestämmelser om förköpsrätt i 6 kap. Sådan rätt skulle, om den tillförsäkrats ägare av viss annan fastighet eller kronan, stad eller annan kommun eller ock municipalsamhälle, kunna inskrivas. Enligt förslaget skulle, om lagfart söktes å fång, vid vilket lösningsrätt finge utövas, ansökningen ej bifallas, med mindre tid för instämmande av lösningstalan gått till ända utan att sådan talan instämts eller, där talan blivit instämd, den ogillats genom dom, som ägde laga kraft (15 kap. 9 §).

Även i *lagberedningens år 1947 avlämnade delbetänkande* (SOU 1947: 38), som innehåller förslag till vissa kapitel i en tilltänkt ny jordabalk, finnes ett kapitel om förköpsrätt (5 kap.). Detta upptager, förutom allmänna bestämmelser, särskilda sådana om avtalad förköpsrätt och om förköpsrätt grundad i arrendeavtal. Avtal om upplåtelse av förköpsrätt skall upprättas skriftligen och inskrivas i fastighetsboken (14 §). I motiven (s. 267 och 276) erinras om att arrendators förköpsrätt enligt 1943 års lag icke är föremål för inskrivning och att köparen därför kan tänkas efter vunnen lagfart ha tagit inteckning i fastigheten. Ett dylikt förhållande kunde ej uppkomma vid konventionell förköpsrätt, där inskrivningen av förköpsrätten hindrade lagfart så länge frågan om inlösning vore svävande.

Lagberedningens arbete på revision av jordabalken fortsätter och kommer bland annat att omfatta bestämmelserna om lagfart och inteckning i fast egendom.

Återköpsrätt enligt *lagen den 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom* utgör, oaktat återköpsrätten kan intecknas, icke hinder för lagfart.

Inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äro stadgade i *lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom* (förbudslagen), *lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag* (inskränkninglagen) samt *lagen den 17 juni 1948 om*

inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet (jordförvärvslagen). Gemensamt för dessa lagar är, att vissa i lagarna omförmälda fastighetsförvärv icke må ske utan tillstånd samt att fånget blir ogillt, om icke tillstånd sökes eller annan särskilt föreskriven åtgärd vidtages inom stadgad tid eller ansökan om tillstånd avslås. Är fråga om rätt att förvärva fastighet enligt lagarna ännu ej avgjord, skall beträffande lagfart anses möta sådant hinder, som avses i 10 § lagfartsförordningen och som enligt där stadgade regler skall föranleda, att ansökning om lagfart förklaras vilande i avbidan på hindrets undanröjande.

Under förarbetena till lagen om kronans förköpsrätt förekommo vissa uttalanden, som äga samband med den i motionerna väckta frågan. Sålunda anförde föredragande departementschefen, statsrådet Sköld, i propositionen nr 75 till 1947 års riksdag bland annat följande:

Ägaren av en jordbruksfastighet skall på förfrågan kunna erhålla besked av vederbörande rationaliseringsorgan, huruvida fastigheten är behövlig för rationaliseringsändamål. Har denna fråga besvarats nekande, må förköpsrätten ej utövas vid försäljning, som sker inom viss av organet bestämd tid, lägst två och högst fem år därefter. Den som ämnar sälja en jordbruksfastighet kan vidare hembjuda denna till kronan. Har kronan icke inom tre månader därefter antagit hembudet, må förköpsrätten ej göras gällande under ett år¹ efter hembudet, såvida försäljning sker på villkor, som för jordägaren äro mindre förmånliga än de, som gällt för hembudet.

Det förutsattes, att en fastighetsägares första steg, då han planerar en försäljning, skall vara att begära sådant besked, som nyss nämnts. Förklarar därvid rationaliseringsorganet fastigheten icke behövlig för rationaliseringsändamål, kan han under en relativt lång tid överlåta fastigheten helt oberoende av förköpsrätten. Går beslutet i motsatt riktning, kan ägaren överklaga detsamma, Gör han det ej eller blir beslutet fastställt, torde det få förutsättas, att fastighetsägaren kommer att ingå i närmare överläggningar med organet rörande försäljning av fastigheten till detta. Härvid har fastighetsägaren möjlighet att hembjuda fastigheten till kronan. Antages ej hembudet, kan fastighetsägaren, såsom nyss nämnts, under ett år¹ därefter sälja fastigheten till lägst det pris han begärt av rationaliseringsorganet, utan att förköpsrätten får utnyttjas.

För den, som ämnar köpa en jordbrukfastighet, är det tydligen av stor vikt, huruvida det kan tänkas att rationaliseringsorganet, om han köper fastigheten, kan komma att inlösa densamma med anlitande av förköpsrätten. Genom de bestämmelser som nyss återgivits komma säljare och köpare att i förväg kunna få klarhet i denna fråga. Då försäljning skett, vid vilken förköpsrätt finnes, bör köparen vidare kunna anmäla köpet hos rationaliseringsorganet, vilken anmälan bör ha den verkan, att detta blir skyldigt att inom viss kortare tid vid talans förlust taga ställning till frågan, om förköpsrätten skall utnyttjas eller ej. Denna tid torde, i överensstämmelse med vad som gäller i fråga om arrendators förköpsrätt, lämpligen kunna bestämmas till en månad från det anmälan om köpet skedde. I övrigt bör den tidsfrist, inom vilken förköpsrätten skall utnyttjas, räknas från det köparen sökt lagfart å sitt fång. Denna tidsfrist torde, likaledes i anslutning till vad som gäller i fråga om arrendators förköpsrätt, böra bestämmas till tre månader från det lagfartsansökan gjordes. Någon skyldighet för

¹ Denna tid blev, såsom framgår av det ovanstående, i lagen bestämd till två år.

den, som inköpt en jordbruksfastighet, att göra anmälan till rationaliseringsorganet om sitt fång, synes ej böra föreskrivas. För att sagda organ skall bliva i tillfälle att följa fastighetsförsäljningarna och att utnyttja sin förköpsrätt bör det i stället åligga inskrivningsdomaren att, då lagfart sökes å jordbruksfastighet, göra anmälan härom till rationaliseringsorganet.

Har rationaliseringsorganet beslutat instämma talan om förköp, kan köparen överklaga detta beslut. Dylik besvär rätt skall dock ej föreligga, där est frågan om behovet av att förvärva fastigheten för rationaliseringsändamål redan förut blivit vederbörligen prövad.

Beträffande förköpsrätten vill jag till sist nämna, att densamma, liksom arrendators förköpsrätt, bör gälla ej blott vid försäljning utan även vid byte.

Vid behandlingen i *lagrådet* uppmärksammade en ledamot de spörsmål, som uppkomma, när en fastighet på grund av kronans förköpsrätt frändömes en köpare, som någon tid innehafvt densamma.

Yttranden m. m.

Utskottet har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttrande över motionerna från lantbruksstyrelsen. Därjämte hava föreningen Sveriges häradshövdingar, Riksförbundet Landsbygdens folk och Sveriges lantbruksförbund beretts tillfälle att yttra sig över motionerna.

Den i motionerna begärda författningsändringen tillstyrkes icke i något yttrande. *Lantbruksstyrelsen* uttalar, att ehuru den funne syftet med motionerna beaktansvärt, styrelsen avstyrkte att gällande lagstiftning omarbetades i anslutning till motionärernas förslag. *Riksförbundet* förklarar, att det syntes önskvärt, om lagfart kunde på sätt hittills skett beviljas utan hinder av att frågan om förköpsrätt ännu icke avgjorts. I *lantbruksförbundets* yttrande framhålles, att även om den av motionärerna anvisade vägen för ett smidigare och för jordbruket mindre betungande sätt att utforma inlösningsförfarandet icke enligt förbundets mening vore lämplig, motionärerna dock hade vidrört ett spörsmål, som borde följas med uppmärksamhet. Förbundet uttalar därjämte vissa önskemål beträffande lagen om kronans förköpsrätt, för vilka redogörelse lämnas nedan.

I *lantbruksstyrelsens* yttrande erinras inledningsvis om att kronans förköpsrätt vore en legal lösningsrätt, som tillskapats i jordpolitiskt syfte och att denna förköpsrätt, lika litet som den arrendatorer tillförsäkrade förköpsrätten, utgjorde hinder för köparen att erhålla lagfart å sitt fång. Styrelsen anser, att man icke kan bortse från att vissa komplikationer kunna uppstå, om en köpare, som blir frändömd sin fastighet enligt lagen om kronans förköpsrätt, suttit så länge på fastigheten, att han hunnit vidtaga mera omfattande dispositioner på densamma. Efter att hava redogjort för vissa uttalanden i denna fråga vid lagens tillkomst fortsätter styrelsen:

Motionärerna ha synbarligen föreställt sig att man skulle komma ifrån nu nämnda svårigheter, därest lagfart icke skulle få meddelas, förrän lantbruksnämnden beslutat att förköpsrätten icke skulle utövas. I vissa fall

torde måhända också en dylik uppfattning ha fog för sig. Någon kredit till finansiering av mera omfattande åtgärder på fastigheten genom uttagande av inteckning i densamma kan ju nämligen icke ordnas, förrän lagfart erhållits. Emellertid kan ju köparen disponera andra medel för ändamålet eller ombestyras att den tidigare lagfarna ägaren tager ut inteckningar och sålunda vidtaga åtgärderna redan innan han fått lagfart. Avverkningar kunna ju också företagas innan lagfart erhållits. Ur nu nämnda synpunkter synes alltså icke så mycket vara att uppnå genom den av motionärerna föreslagna anordningen. Lantbruksstyrelsen får i detta sammanhang också tillägga, att lagstiftningen varit i kraft så kort tid, att några mera omfattande erfarenheter av dess verkningar i de nu påtalade hänseendena ännu icke vunnits.

Motionärerna ha anfört även ett annat skäl för sitt förslag, nämligen att avoghet mot rationaliseringsorganet och mot lagen kan uppkomma, om köpare efter stämning bli frändömda fastigheter, varå de erhållit lagfart, och detta skäl är enligt lantbruksstyrelsens mening värt att beakta. Det synes nämligen mindre tillfredsställande om tilltron till lagfartsinstitutet på detta sätt skulle minskas. Emellertid skulle sådana verkningar som motionärerna föreslagit knappast kunna förlänas lantbruksnämndens prövning av hithörande ärenden, med mindre lagen helt och hållet omarbetades. Lagen torde nämligen under sådana förhållanden få göras till en concessionslag. Alla förvärv, vilka nu äro underkastade kronans förköpsrätt, skulle ur förevarande synpunkter behöva prövas av lantbruksnämnderna, innan lagfart kunde erhållas av köparna. Lagfartsförfarandet skulle därigenom över hela linjen fördröjas, eller med andra ord de fördelar, som för ett begränsat antal fall, d. v. s. de fall då förköpsrätten verkligen utövas, skulle vinnas genom motionärernas förslag, skulle motvägas av nackdelar för det övervägande antalet jordförsäljningar.

Föreningen anför:

Föreningen får framhålla att den omständigheten, att köparen icke erhållit lagfart, icke hindrar honom från att vidtaga anordningar å fastigheten, som skulle kunna anses icke önskvärda ur allmän rationaliseringssynpunkt. Om han för anordningarna använder egna tillgångar, ligger detta i öppen dag. Om han behöver upplåna genom fastighetens inteckning, kan han visserligen icke själv inteckna, men han kan ju låta förre ägaren taga ut inteckningar till det belopp, som han anser nödvändigt, varefter han övertager betalningsansvaret för de intecknade skuldebrev. Det vill synas, som om det begärda skyddet icke skulle vara tillräckligt. Förbudet måste, om det skulle vara effektivt, utsträckas till att avse vidtagande av varje åtgärd med fastigheten utan nämndens medgivande. Men det lär icke kunna ifrågakomma att meddela ett förbud av denna allmänna omfattning.

Riksförbundet yttrar:

Den i motionerna angivna omständigheten, att lagfart kan ha beviljats för en köpare relativt lång tid innan lantbruksnämnden kunnat besluta, hurvida kronans förköpsrätt skall utövas, bör enligt förbundets mening icke medföra att sådana ändringar genomföras att beviljande av lagfart skall anstå till dess lantbruksnämnden meddelat beslut i förköpsfrågan. Om lagfart icke meddelas för köparen, kommer detta att innebära, att denne under en relativt lång tid icke kan utnyttja fastigheten såsom kreditobjekt. Har köparen icke möjlighet att anskaffa medel på andra sätt än genom inteckning i fastigheten, måste detta medföra att köparens förfogande över fastigheten inskränkes. Han kommer därför att under en relativt lång tid icke kunna vidtaga de åtgärder med fastigheten som äro erforderliga. Därest kro-

nans förköpsrätt skulle bifallas innebär förfarandet icke någon större rättsförlust för köparen, men under förutsättning att kronan icke utövar förköpsrätten eller att tillstånd till förköpsrätt icke lämnas, innebär dröjsmålet att köparen hindras att under en längre tid på avsett sätt bruka fastigheten.

Det bör vidare framhållas, att de fastigheter, som kunna bli föremål för förköpsrätt, äro endast ett fåtal. Det kan därför icke vara motiverat att hindra lagfart på alla förvärv.

En köpare, som kan anskaffa medel utan att fastigheten användes såsom pant, kan trots att lagfart icke beviljas företaga åtgärder på fastigheten. Den föreslagna ändringen innebär således icke något hinder för en köpare att nedlägga kostnader på fastigheten innan frågan om förköpsrätten avgjorts.

I anslutning till riksförbundets ovan återgivna ställningstagande till motionärernas hemställan uttalas slutligen, att de svårigheter som kunde uppkomma genom att bestämmelserna om lagfart bibehölles i sin nuvarande form mer än väl uppvägdes av det förhållandet, att fastigheten redan från början kunde utnyttjas såsom kreditobjekt.

Lantbruksförbundet framhåller till en början, efter att ha redogjort för innehållet i 6 § lagen om kronans förköpsrätt, att ett tvångslösenssystem av nämnda karaktär givetvis måste medföra vissa besvärligheter och hinder i omsättningen och användningen av jordbruksfastigheterna. Förbundet fortsätter:

Emellertid föreligger härvid enligt förbundets uppfattning ett överbetonde av lagfartens betydelse. Köparen skulle icke, om lagfartsansökan avslogs eller förklarades vilande till dess frågan om kronans förköpsrätt vore avgjord, därigenom förhindras från att nedlägga kostnad å fastigheten eller vidtaga andra förvaltningsåtgärder, som komme att påverka lösenbeloppet. Därjämte skulle, om lagfart icke kunde erhållas förrän frågan om kronans förköpsrätt vore avgjord, betydande hinder för jordbruksfastigheternas omsättning uppkomma. Inskrivningsdomaren kan nämligen icke åläggas annat än en formell prövningsrätt. Sålunda skulle endast vid försäljningar enligt 2 § första stycket i lagen om kronans förköpsrätt denne med stöd av prästbevis eller fastighetsbok kunnt avgöra på rent formella grunder, att förköpsrätt icke föreläge. Vid alla andra försäljningar skulle lagfart icke kunna erhållas förrän efter en avsevärd tid och samtidigt skulle köparen icke heller under denna tid kunna utnyttja fastigheten som kreditobjekt. Särskilt av sistnämnda skäl anser förbundet det betydelsefullt, att lagfart generellt beviljas beträffande samtliga jordbruksfastigheter. Det vore icke lyckligt, om den stora massan av lagfarter på jordbruksfastigheter måste fördröjas, därför att ett fåtal av fastigheterna bliva inlösta av kronan.

Förbundet uttalar vissa önskemål beträffande lagen om kronans förköpsrätt och anför i denna del följande:

4 och 5 §§ förevarande lag innehålla bestämmelser, varigenom inlösningsförfarandet icke behöver bliva så ofta förekommande. Dessa regler kunde enligt förbundets mening med fördel kompletteras och utbyggas. Sålunda borde lantbruksnämnderna vara skyldiga att lämna besked om fastighet skall tagas i anspråk för rationaliseringsändamål inom viss tid efter det förfrågan framställts. Tiden, inom vilken besked skulle lämnas, borde vara kort, förslagsvis en månad.

Då motionerna kommit att aktualisera dessa frågor, synes det förbundet lämpligt, att när lagen nu varit i funktion under en tid och viss erfarenhet vunnits det gjordes en sammanställning och bearbetning av dessa erfarenheter och eventuellt i samband därmed företoges en översyn av lagen.

Enligt vad utskottet inhämtat från lantbruksstyrelsen äro framställningar enligt 4 § lagen om kronans förköpsrätt förhållandevis sällsynta. I den mån framställningar göras till lantbruksnämnderna, brukar detta ske med stöd av 7 § i den form, att vederbörande fastighetsmäklare, innan köpeavtalet blivit slutgiltigt, jämte vederbörlig anmälan insänder avskrift av preliminärt upprättad köpeavhandling till nämnden. Vidare har uppgivits, att talan om förköpsrätt med stöd av lagen hittills anstälts i något över 50 fall.

Utskottet.

Fastighetsomsättningen har i olika syften, främst jordpolitiska, underkastats betydande inskränkningar. Därvid har lagstiftningen, alltefter inskränkningarnas art, gått fram efter olika linjer. I vissa lagar stadgas, att där avsedda förvärv icke bliva giltiga, med mindre tillstånd till förvärvet lämnas eller prövning i annan ordning giver vid handen att förvärvet må ske utan hinder av lagens bestämmelser. Enligt andra lagar gäller, att kronan eller annan vid försäljning av fastigheten kan inlösa denna. Av sistnämnda typ är lagen om kronans förköpsrätt. Frågan om den som i de åsyftade fallen förvärvat fastigheten må erhålla lagfart har lösts på olika sätt. Enligt den förstnämnda typen av lagar kan lagfart icke beviljas, förrän det blivit klart att hinder mot förvärvet ej föreligger. Den sistnämnda typen av lagar tillåter lagfart, och lösningsrätten kan göras gällande efter det lagfart beviljats. Detta gäller för närvarande utan undantag. Dock har, såsom ovan angivits, lagberedningen intagit den ståndpunkten, att förköpsrätt, som särskilt avtalats och inskrivits i fastighetsboken, skall utgöra hinder för lagfart.

När i förevarande motion ifrågasättes, att lagfart å fastighet, som omfattas av kronans förköpsrätt, icke skall beviljas, förrän lantbruksnämnden beslutat i förköpsfrågan, sker detta närmast av hänsyn till köparen. Avsikten är att hindra, att denne nedlägger kostnader å fastigheten, innan det blivit klart, att förköpsrätten icke kommer att utövas. Det är uppenbart, att vissa komplikationer kunna uppstå, om en köpare, som enligt lagen om kronans förköpsrätt nödgas avstå från den inköpta fastigheten, en längre tid innehaft densamma, då beslut om förköpsrättens utövande fattas, och därunder med fastigheten vidtagit mera omfattande åtgärder. Med hänsyn till bestämmelserna om kronans förköpsrätt bör det emellertid självfallet ligga i varje köpares intresse att icke å fastighet, som kan bliva föremål för förköpsrätt, nedlägga andra kostnader, än sådana som måste anses nödiga, innan frågan om denna rätts utövande prövats.

Såsom ovan omförmälts har på olika sätt möjlighet beretts säljare och köpare av jordbruksfastighet att påkalla beslut i saken före utgången av

den tid, inom vilken talan om utövande av förköpsrätten skall anställas. Med hänsyn till att lagen endast kort tid varit gällande föreligga icke närmare uppgifter om i vilken utsträckning dessa möjligheter begagnats. Av den ovan lämnade redogörelsen framgår emellertid, att anmälan enligt 7 § lagen om kronans förköpsrätt — som avskär förköpsrätten, om talan icke instämts inom en månad efter anmälan — skett i åtskilliga fall.

Enligt utskottets åsikt har köparens intresse att icke under någon längre tid sväva i ovisshet om huruvida förköpsrätten kommer att utövas väl tillgodosetts genom nu gällande bestämmelser. Även om vissa olägenheter för köparen likväl kunna uppkomma i de fall, då kronan begagnar sin förköpsrätt, kan man icke komma ifrån dessa genom en författningsändring av innebörd att med beviljande av lagfart skulle anstå tills beslut meddelats, huruvida förköpsrätten kommer att utövas. Visserligen skulle köparen härigenom hindras att, innan lagfart erhållits, själv in-teckna fastigheten och med medel, som upplånats mot säkerhet av sådan in-teckning, beträffande fastigheten företaga dispositioner, som vore olämpliga ur allmän rationaliseringssynpunkt. Det är emellertid att märka, att ett förbud mot beviljande av lagfart icke i och för sig kan hindra köparen från att med avseende å fastigheten vidtaga åtgärder som nyss nämnts. Åtskilliga ingripande dispositioner kunna sålunda av köparen vidtagas, så snart han tillträtt fastigheten, särskilt om detta kan ske utan att han behöver begagna denna som kreditobjekt. Icke ens ett sådant utnyttjande skulle kunna hindras genom den av motionärerna föreslagna ändringen, då det är köparen obetaget att överenskomma med förre ägaren, att denne tillhandahåller in-tecknade skuldebrev, för vilka köparen övertager betalningsansvaret. Det synes utskottet uppenbart, att någon större fördel i jämförelse med nu gällande lagstiftning icke kan vinnas genom ett bifall till motionerna ens i de fall, då kronan begagnar sig av sin förköpsrätt.

Det ligger vidare i sakens natur, att det antal fastighetsköp, vid vilka kronans förköpsrätt göres gällande, måste bliva tämligen ringa. Förköpsrätten må endast utövas för att underlätta bildandet av bärkraftiga brukningsdelar, och förköpsrätten kan av praktiska skäl icke alltid göras gällande, när denna förutsättning är för handen. För alla de köpare, vilka sålunda få behålla sin fastighet, skulle det uppenbarligen, såsom i yttrandena framhållits, vara till nackdel, om lagfart icke skulle få meddelas, förrän lantbruksnämnden beslutat i förköpsfrågan eller tiden för anställande av talan om förköp gått till ända. En fastighet skulle under ganska lång tid efter ett köp icke kunna utnyttjas som kreditobjekt, vilket ofta skulle kunna hindra fastighetens brukande på avsett sätt.

På grund av vad sålunda anförts finner sig utskottet icke kunna förorda den i motionerna föreslagna författningsändringen.

Vissa frågor, som hava samband med det i motionerna väckta spörsmålet, torde emellertid komma att övervägas av lagberedningen vid dess fortsatta arbete på revision av jordabalken. Möjligen kan i samband därmed, såsom

lantbruksförbundet förordat, övervägas eventuella ändringar i de bestämmelser, som gälla beträffande säljares och köparens rätt att erhålla förhandsbesked från lantbruksnämnderna.

Utskottet får alltså hemställa,

att förevarande motioner, I: 188 och II: 201, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 29 mars 1949.

På första lagutskottets vägnar:

OLOV RYLANDER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Ahlkvist*, Krügel, Olofsson*, Lindblom*, fru Lindström, herr Ivar Nilzon, fröken Andersson och herr Weiland;

från andra kammaren: herrar Rylander, Werner, Landgren, Lindahl, Pettersson i Ersbacken, Wirtén och Fagerholm*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.