

**Nr 393.**

Av herr **Hæggbloom m. fl.**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition, nr 24, med förslag till lag angående ändring i lagen den 17 juni 1948 (nr 329) om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, m. m.*

I Kungl. Maj:ts proposition nr 24 har framlagts förslag till vissa ändringar i lagen den 17 juni 1948 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet m. m. i syfte att förhindra de nu existerande möjligheterna att kringgå lagen genom arrangerande av exekutiv auktion och utfärdande av gåvohandling. Vidare föreslås en del ändringar i lagen om kronans förköpsrätt och lagen om arrendators förköpsrätt.

1948 års jordförvärvslag, vilken avlöste 1945 års lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, syftar närmast till att spekulations- och kapitalplaceringsköp av jordbruksfastigheter i möjligaste mån skola förhindras.

Redan vid remissbehandlingen av de ursprungliga lagförslagen anfördes från ett flertal remissinstanser, främst från lagrådet, tungt vägande skäl mot ett införande av dylik förbudslagstiftning. Sålunda påpekades att den komme att innebära en typisk klasslagstiftning och skulle medföra ett starkt intrång i den fria handeln med fastigheter, vilket i sin tur skulle leda till en nedpressning av värdet på fastigheterna med ty åtföljande risker för inteckningshavarna. Ett genomförande av de nu föreslagna ändringarna i jordförvärvslagen skulle ytterligare skärpa de icke önskvärda verkningar lagen redan i sitt nuvarande skick har samt dessutom medföra helt nya nackdelar.

Såsom skäl för förslaget beträffande de exekutiva förvärven angives, att under tiden till årsskiftet 1949/50 företagits exekutiva auktioner på grund av skenfordringar i ett 30-tal fall. Vi ha icke anledning att söka underlätta dessa spekulanter framfart men finna, med hänsyn till att det årligen sker tusentals förvärv av jordbruksfastigheter, nämnda antal vara så obetydligt att det icke kan anföras såsom motiv för vidtagande av de föreslagna ändringarna. Vi vilja i detta sammanhang erinra om lagrådets uttalande om att det finns »all anledning att besinna den fara som kan ligga i att för den fullständiga effektivitetens skull uppoffra andra betydelsefulla värden».

Förslagets bestämmelser om anordnande av tvångsauktion innebära bl. a., att rätten för vem som helst att avge anbud, vilket är utmärkande för institutet exekutiv auktion, elimineras. I denna del utsattes det genom promemorian remitterade förslaget för en nedgörande kritik från ett stort antal remiss-

instanser. Det påpekades från kreditinrättningar att all kredit mot inteckning i jordbruksfastighet i sista hand vilade på möjligheten att i en fri marknad få fram saluvärdet på den intecknade fastigheten. Ett undanryckande av detta fundament komme därför att medföra oöverskådliga konsekvenser för inteckningshavarna. De lojala inteckningshavarna skulle råka i ett mycket bekymmersamt läge. Kritiken har så till vida beaktats av departementschefen, att enligt propositionen banker, hypoteksbanker och vissa andra liknande kreditinstitut icke fräntagits sin fria inköpsrätt vid tvångsförsäljningar. Vidare skall gälla att försäljning ej får ske till lägre pris än det värde som åsatts fastigheten vid utmätningens värdering. Detta innebär uppenbarligen ett direkt erkännande av de risker kreditgivarna utsättas för.

Den företagna modifikationen av det ursprungliga förslaget förbättrar emellertid endast *en* grupp risktagares ställning. Den ur social synpunkt synnerligen betydelsefulla form av jordbrukskredit, som består i att t. ex. släktingar, grannar och vänner med borgen förstärka inteckningssäkerhet, kommer om lagförslaget godkännes att i hög grad äventyras. I många fall skulle detta omöjliggöra förvärv av jordbruksfastighet för sådana som icke äro tillräckligt välsituerade. Lagen kommer härutinnan att få retroaktiv verkan, då en försvagning av inteckningssäkerheterna kommer att påverka även sådana borgensförbindelser som ingåtts före lagens ikraftträdande.

Enligt Svensk obligationsbok 1949 utelöpte 306 miljoner kronor i industriobligationer med säkerhet av inteckningar i bl. a. skogs- och jordbruksfastigheter. Om ett obligationsutfärdande industriföretags egendomar skulle komma att säljas exekutivt, vore den pantvårdande banken förhindrad att själv inropa fastigheterna för att skydda obligationsinnehavarna.

Det är en betänklig svaghet hos lagförslaget att där icke någon hänsyn tages till det vanliga förhållandet att den fastighet som skall säljas exekutivt är gemensamt intecknad med annan fastighet.

Vad beträffar bestämmelsen om att försäljning av fastighet å tvångsauktion icke skall få ske till lägre pris än det utmätningssmannen vid sin värdering åsatt fastigheten, röner denna stark kritik av lagrådet. Däri påpekas bl. a., att utmätningssmannens värderingar icke torde komma att få någon egentlig betydelse i avseende å den blivande försäljningen, då spekulanter högst sällan om ens någonsin torde fästa avseende vid utmätningssvärderingen och på grund av densamma bestämma sig för köp. Det förhåller sig även så, att värderingsmannen snarare åsätter fastigheten ett för lågt än ett för högt värde. Detta framgår tydligt av en undersökning vi låtit företaga i fråga om exekutiva auktioner i Stockholms stad och Stockholms län under åren 1947—1950.

Det av departementschefen förordade förslaget att utmätningssmannen i värderingsfrågan skall samråda med lantbruksnämnder inger allvarliga betänkligheter. Detta förfarande är nämligen icke ägnat att skapa några garantier för åsättande av ett objektiva värde å fastigheten, eftersom lantbruksnämnderna ha helt andra intressen att bevaka än fastighetsägarens eller in-teck-

ningshavarens och vidare i vissa fall själva ha till uppgift att uppträda såsom köpare.

Sammanfattningsvis kan fastslås att anordningen med arrangerandet av tvångsauktioner, där ett fåtal personer, antingen godkända av lantbruksnämnden eller legaliserade genom ett s. k. landsfiskalsintyg, får uppträda såsom köpare, kommer att medföra en icke oväsentlig reducering av köpeskillingarna. Denna konsekvens måste framstå såsom ytterst betänklig med hänsyn till att den framtingas inom ramen av en provisorisk lagstiftning. De som komme i åtnjutande av privilegiet att förvärva fastigheter till nedsatt pris under provisorietiden skulle komma att otillbörligt gynnas, därest lagens giltighetstid framdeles icke skulle förlängas. De skulle i så fall bli i stånd att avyttra fastigheterna till förhöjt pris. Om denna konsekvens icke anses önskvärd, innebär ett genomförande av de föreslagna ändringarna ett föregripande av det avgörande, vilket i sinom tid skall fattas beträffande frågan om hela jordförvärvslagens bestånd.

Slutligen må framhållas, såsom även lagrådet påvisat och departementschefen vitsordat, att effektiviteten av de föreslagna bestämmelserna om exekutiva förvärv i vissa hänseenden kan sättas i fråga även för den händelse att lagstiftningen i sin helhet skulle förlänas mera varaktig giltighet. Man torde sålunda få räkna med den möjligheten att, då exekutiv auktion hållits och tvåårsperioden nalkas sitt slut, en ny exekutiv auktion — som mycket väl kan vara arrangerad just i syfte att kringgå lagen — kommer till stånd och drar med sig en ny tvåårsperiod o. s. v.

Även mot förslaget om att underkasta gåva lagens bestämmelser kunna starka principiella betänkligheter anföras. Någon utredning om i hur många fall gåva av jordbruksfastigheter företagits utan att bakom överlåtelsen legat verkliga gåvomotiv har icke förebringats. Även om faran för skenavtal här kan vara större än beträffande de exekutiva förvärven, synes det icke vara lämpligt att rubba nu gällande principer beträffande benefika förvärv genom att underkasta dem jordförvärvslagens bestämmelser. Vi vilja för vår del understryka lagrådets uttalande att »den särställning, jordförvärvslagen tillerkänner gåva i förhållande till köp och byte, lärer vara välgrundad med hänsyn särskilt till att gåva ofta står testamentslegat nära och till att den, som hindras förvärva fastighet, som han eljest fått till skänks, regelmässigt skulle drabbas av en vida större förlust än den, som endast hindras att göra ett av egen motprestation betingat förvärv».

Vad gäller de föreslagna ändringarna i lagen om kronans förköpsrätt och om arrendators förköpsrätt synes det oss till fyllest att hänvisa till de vid årets riksdag väckta motionerna (I: 217 och II: 299) angående upphävande av lagen om kronans förköpsrätt. Såsom däri närmare utvecklas har lagen om kronans förköpsrätt ett mycket begränsat värde för rationaliseringen av jordbruket. Att låta kronans förköpsrätt gå före arrendatorns i de fall arrendatorn är ägare av annat, bärkraftigt jordbruk eller eljest uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jord-

bruket därå innebär icke någon sådan ändring av lagen att de i de ovan nämnda motionerna anförda skälen för lagens avskaffande mista något i styrka.

Med stöd av vad sålunda anförts hemställa vi,

att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 24 med förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 17 juni 1948 (nr 329) om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet;

2) lag angående ändring i lagen den 30 juni 1947 (nr 324) om kronans förköpsrätt; samt

3) lag angående ändrad lydelse av 2 och 4 §§ lagen den 22 december 1943 (nr 884) om arrendators förköpsrätt.

Stockholm den 6 februari 1951.

*Einar Hægglom.*

*James I. A. Dickson.*

*Folke Kyling.*

*Albert Larsson.*

*Eric Nilsson*  
i Svalöv.

*C. Oscar Nolin.*

---