

Nr 395.

Av herr **Johnsson** i Kastanjegården **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.

Inom det svenska lagstiftningsarbetet har man nedlagt stor omsorg på utformandet av de regler, som bilda grundvalen för fastighetskrediten. Så har man varit synnerligen angelägen att den, som fått inteckning i en fastighet, även skall hava möjlighet att till sin säkerhet utnyttja värdet av hela det område, som hörde till fastigheten då inteckningen söktes; även de områden, som senare skiljts från fastigheten genom avsöndring eller avstyckning, svara därför för inteckningen. År 1912 har man, i rättvisans intresse, infört stadganden om ägarhypotek, och samma år, till skydd för inteckningshavare med bättre rätt än den som begärt en exekutiv auktion, bestämmelser om ett lägsta bud, då den intecknade fastigheten säljes exekutivt. År 1934 tog man, likaledes till skydd för inteckningshavarna, bort stadgandena om inteckningsförnyelse. Den fastighetskredit som vuxit upp har också blivit synnerligen välorganiserad. Såväl i städerna som på landet har den möjliggjort förbättringar av och nybyggnader å fastigheterna i mycket stor skala.

Vid utarbetandet av den lagstiftning om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, som infördes genom lag den 21 december 1945 och som för närvarande finnes i lagen den 17 juni 1948, har man varit angelägen att lämna fastighetskrediten orubbad. Förvärv å exekutiv auktion har fallit utom lagstiftningen i fråga. Både 1945 och 1948 har man varit medveten om att därigenom lagstiftningen om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet kunde kringgås, men risken härav har man tagit. Man har ansett hänsynen till fastighetskrediten väga tyngre. I propositionen nr 24 till årets riksdag har emellertid en annan uppfattning slagit igenom. Kungl. Maj:t föreslår nu, att den som förvärvar en jordbruksfastighet på exekutiv auktion skall vara tvungen att åter avyttra den inom två år från auktionen (eller den längre tid länsstyrelsen för vissa fall kan bestämma), såvida han icke fått lantbruksnämndens tillstånd att behålla den eller har denna rätt på grund av »landsfiskalsintyg». Avyttras icke fastigheten, skall den säljas på ny exekutiv auktion, vid vilken rätten att ropa in fastigheten är begränsad (då stadgandena om denna senare exeku-

tiva auktion finnas i 4 b § av lagförslaget, kalla vi i det följande denna auktion för exekutiv auktion enligt 4 b §).

Vi kunna icke finna att de uppgifter, som framläggas i propositionen om förekomsten av exekutiva auktioner anordnade i illojalt syfte på jordbruksfastigheter, visa något tvingande behov av de föreslagna reglerna att på exekutiv auktion köpt jordbruksfastighet skall efter viss tid säljas på ny exekutiv auktion. Om, såsom propositionen uppger, till årsskiftet 1949/50 exekutiva auktioner företagits på grund av skenfordringar i ett 30-tal fall, så innebär detta att under de fyra år, som vid nyssnämnda årsskifte lagstiftningen om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet genom exekutiv auktion varit i kraft, föga mer än en exekutiv auktion per län skulle anordnats på illojala grunder. Detta är ingen hög siffra. Vad angår tiden efter årsskiftet 1949/50 ger propositionen inga sifferuppgifter. Enligt vår uppfattning är det därför ej styrkt att de »starka skäl», som jordbruksministern vid framläggandet av 1945 års proposition ansåg finnas för att lämna förvärv på exekutiv auktion utanför den då föreslagna lagstiftningen, numera tagits över av ännu starkare skäl. Enligt vår åsikt torde de stränga vanhävsbestämmelserna, bestämmelserna om sociala arrenden, vissa bestämmelser i skogslagstiftningen och bestämmelserna om beskattning av realisationsvinst åstadkomma, att de illojalt anordnade exekutiva auktionerna även i framtiden komma att hålla sig inom så snäva gränser, att man icke för att motverka dessa auktioner behöver ingripa i fråga om bestämmelser, som bilda grundval för fastighetskrediten, och ställa alla förvärv av jordbruksfastighet på exekutiv auktion under särregler.

Även andra invändningar kunna göras mot de nya reglerna.

Lagen om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet gäller till och med den 30 juni 1953. Den nu föreslagna lagstiftningen kommer givetvis ej att gälla förvärv, som äga rum å exekutiva auktioner innan de nya bestämmelserna träda i kraft. Då dessutom beslut om exekutiv auktion enligt 4 b § ej får fattas förrän tidigast två år efter den första exekutiva auktionen å fastigheten och då tid måste fordras för ikraftträdandet av detta beslut, för åtgärder för vidtagande av auktionen, för dess kungörande o. s. v., torde ingen enda exekutiv auktion enligt 4 b § kunna äga rum innan själva den lag, på vilken auktionen grundar sig, d. v. s. 1948 års lag, trätt ur kraft. Vid beslutet om de nya bestämmelserna utgår man alltså från att 1948 års lag i framtiden skall få förlängd giltighetstid. Vi anse emellertid oriktigt att redan nu ståndpunkt skall tagas ens i denna form till frågan om den fortsatta giltigheten av 1948 års lag.

Det medel, genom vilket man i propositionen framför allt vill skydda fastighetskrediten mot nackdelarna av de nya reglerna, är att vid exekutiv auktion enligt 4 b § fastigheten icke får säljas annat än om det bjudes en summa, som överstiger det värde utmättningsmannen satt på fastigheten.

Detta värde blir därför av mycket större betydelse än det är nu. Det blir fastighetsägarens och inteckningshavarnas skydd mot att vid auktion enligt 4 b § kretsen av dem, som äga ropa på fastigheten, är begränsad. Utmätningssmannen har emellertid icke särskild sakkunskap att åsätta dylikt värde, och icke heller den omständigheten, att han skall samråda med lantbruksnämnden, ger tillräckliga garantier för att värdet blir bestämt enligt betryggande grunder. Det kan ytterligare observeras att praktiska möjligheter att överklaga utmätningssmannens värdering icke torde finnas. På dessa punkter kunna vi alltså ej finna propositionen tillfredsställande. Det riktiga hade, enligt vår uppfattning, varit att man i fråga om åsättande av det värde, under vilket fastigheten icke finge säljas vid exekutiv auktion enligt 4 b §, hade sökt tillgodogöra sig expropriationsdomstolarnas, särskilt expropriationsteknikernas, erfarenhet.

Såsom jordbruksministern påpekat i propositionen, kommer det att finnas möjligheter att kringgå även den nya lagstiftningen. Den situationen kan då lätt uppstå att genom den nya lagstiftningen till nackdel för fastighetskrediten lojala förvärv, som äga rum på exekutiv auktion, komma att stå under en särslagstiftning samtidigt med att möjligheter ges åt den illojala spekulant, som har hjälp av erfarna advokater, att förvärva jordbruksfastigheter under kringgående av de givna reglerna.

På grund av vad nu sagts anse vi att Kungl. Maj:ts proposition nr 24 icke bör godtagas i den mån den ger stadganden om att fastighet, som förvärvats på exekutiv auktion, måste säljas på ny dylik auktion.

Vid sidan av nu nämnda stadganden innehåller propositionen bestämmelser, som utsträcka 1948 års lag att omfatta även förvärv genom gåva och som under vissa förhållanden låta kronans förköpsrätt till jord gå före arrendators. I intetdera fallet kunna vi finna det styrkt att missförhållanden visat sig, som motivera ingripande från lagstiftarens sida. Ett ingripande mot missbruk av möjligheten att skänka bort en fastighet för att kringgå lagen om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet torde högst behöva ske så att förbud uppställas för den, som genom gåva förvärvat andel i en fastighet, att genom köp förvärva ytterligare andelar. Vad angår förhållandet mellan arrendators och kronans förköpsrätt må anföras följande. Arrendators förköpsrätt infördes 1943, kronans 1947, och då ställde riksdagen arrendators förköpsrätt före kronans. Arrendator har förköpsrätt blott när de sociala arrendebestämmelserna gälla för arrendet; fråga kan alltså blott vara om arrendatorer, som ha minst femårskontrakt, och i regel gäller förköpsrätten till förmån för arrendatorer, som innehaft fastigheten mycket länge. Förköpsrätten är av stort värde för arrendatorn. Kronans förköpsrätt, som givits för att underlätta skapandet av bärkraftiga brukningsdelar, är mycket vidsträckt — den omfattar varje jordbruksfastighet i landet — men har begagnats i mycket liten omfattning. Vid nu nämnda

förhållanden anse vi det icke riktigt, att kronan skall kunna sticka in mellan jordägaren och arrendatorn, om jordägaren vill sälja fastigheten. Enligt de föreslagna reglerna skall kronan t. ex. få förköpsrätt före arrendatorn, om denne lyckats spara eller fått ärva ett kapital, som numera ger honom hans huvudsakliga inkomst, eller lyckats under äganderätt förvärva en annan fastighet än den han arrenderar. Jordägarens önskan att sälja den utarrenderade fastigheten skulle då kunna komma arrendatorns besittning av denna fastighet att upphöra. Vi anse icke att en regel, som kan föra till denna konsekvens, är lämplig.

Den motivering, vi nu lämnat, leder till att Kungl. Maj:ts proposition nr 24 bör i sin helhet avslås. Vi hemställa därför,

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

Stockholm den 6 februari 1951.

Per A. Johnsson
i Kastanjegården.

Nils Persson
i Svensköp.

Wald. Svensson.

Sven Antby.

Oscar Andersson
i Långviksmon.

A. Widén
i Molkom.

Johan Ahlsten.

Filip Kristensson
i Osby.

K. Gust. Wirtén.

Sven Wedén.

Rudolf Boman
i Kieryd.
