

Nr 131

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående upphävande av lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom, m. m.; given Stockholms slott den 28 juni 1968.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående upphävande av lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom,

2) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

3) lag om ändring i lagen den 28 maj 1968 (nr 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

4) lag angående ändrad lydelse av 3 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut,

5) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen,
i lagen,
den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående
in fast egendom,

8) lag angående ändrad lydelse av 30 § lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation,

9) lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 3 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad,

10) lag angående ändrad lydelse av 15 och 16 §§ lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.,

11) lag angående ändrad lydelse av 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet,

12) lag om ändrad lydelse av 36 och 37 §§ gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314),

13) lag om ändrad lydelse av 38 § 1 mom. och 39 § uranlagen den 2 december 1960 (nr 679).

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att lagen om återköpsrätt skall upphöra att gälla vid utgången av år 1968 och att återköpsrätt som då består inte får göras gällande efter utgången av år 1973. Som en följd av återköpslagens upphävande genomförs vissa ändringar i annan lagstiftning.

1) Förslag

till

Lag

**angående upphävande av lagen den 20 juni 1924 (nr 384)
om återköpsrätt till fast egendom**

Härigenom förordnas, att lagen den 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom skall upphöra att gälla vid utgången av år 1968. I fråga om återköpsrätt som då består, skall lagen fortfarande tillämpas. Återköpsrätt får dock icke göras gällande efter utgången av år 1973.

2) Förslag

till

Lag

angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1)
om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 1 kap. 4 och 6 §§ samt 2 kap. 32 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 KAP.

4 §.

Kommer av anledning, som i 3 § första eller andra stycket avses, nyttjanderätt att upphöra, njute nyttjanderättshavaren skadestånd av upplåtaren, utan så är att, enligt vad särskilt är stadgat, rätten till skadestånd är förverkad; var nyttjanderätten upplåten utan vederlag, vare dock i det fall, 3 § andra stycket avser, upplåtaren fri från ansvarighet, där han ej vid överlåtelse av fastigheten underlåtitt något av vad på honom ankommit för att bereda nyttjanderättshavaren rätt att få in-teckning för nyttjanderätten.

Kommer av anledning, som i 3 § avses, nyttjanderätt att upphöra, njute nyttjanderättshavaren skadestånd av upplåtaren, utan så är att, enligt vad särskilt är stadgat, rätten till skadestånd är förverkad; var nyttjanderätten upplåten utan vederlag, vare dock i det fall, 3 § andra stycket avser, upplåtaren fri från ansvarighet, där han ej vid överlåtelse av fastigheten underlåtitt något av vad på honom ankommit för att bereda nyttjanderättshavaren rätt att få in-teckning för nyttjanderätten.

Underlåter den, — — — — — går förlorad.

6 §.

Varder fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, efter klander *vunnen eller genom utövande av återköpsrätt, som förbehållits tidigare än nyttjanderätten uppläts, återköpt från* upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, och kommer till följd därav nyttjande-

Varder fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, efter klander *frånvunnen* upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, och kommer till följd därav nyttjanderätten att förfalla, njute nyttjanderättshavaren, där upplåtelsen skett mot vederlag, skadestånd av upplå-

¹) Senaste lydelse av 1 kap. 4 och 6 §§ se 1924:389 samt av 2 kap. 32 § se 1943:883.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

rätten att förfalla, njute nyttjanderättshavaren, där upplåtelsen skett mot vederlag, skadestånd av upplåtaren, såvida han var i god tro när upplåtelsen skedde.

taren, såvida han var i god tro när upplåtelsen skedde.

2 KAP.

32 §.

Varder, innan _____ uppsägning ske.

Vad sålunda _____ i konkurs.

Föres, innan tid för tillträde är inne, talan om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, äge ock arrendatorn, där hans rätt i händelse av återköp icke skall bestå, frånträda avtalet; uppsäga dock detsamma inom en månad efter det han erhöll kunskap om stämningen i återköpsmålet, eller vare sin rätt därtill förlustig. Kommer återköp till stånd, äge vad i 1 kap. 6 § sägs om skadestånd motsvarande tillämpning. Förfaller stämningen eller varder talan om återköp genom laga kraft ägande beslut ogillad, må ej därefter uppsägning ske.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

3) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen den 28 maj 1968 (nr 346)
angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1)
om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 1 kap. 3 § och 3 kap. 30 § lagen den 28 maj 1968 angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 KAP.

3 §.

Sker överlåtelse ————— därom stadgas.

Varder fastigheten ————— nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28, 70, 71 eller 83 § eller 3 kap. 29 § tidigare gällt mot honom eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 KAP.

30 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, intecknad fordran fastställes till betalning ur fastigheten, jordägaren försättes i konkurs *eller talan väckes om återköp av fastigheten* äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, intecknad fordran fastställes till betalning ur fastigheten *eller* jordägaren försättes i konkurs äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

4) Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 3 § lagen den 14 juni 1907

(nr 36 s. 25) om servitut

Härigenom förordnas, att 3 § lagen den 14 juni 1907 om servitut¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 §.

Vad i 1 kap. 3—6 a §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat i fråga om nyttjanderätt skall **beträffande servitut äga motsvarande tillämpning; dock att vad där stadgas angående verkan av överlåtelse av fastigheten eller av dess försäljning**

Vad i 1 kap. 3—6 a §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat i fråga om nyttjanderätt skall **beträffande servitut äga motsvarande tillämpning; dock att vad där stadgas angående verkan av överlåtelse av fastigheten eller av dess för-**

¹ Senaste lydelse av 3 § se 1968:280.

(Nuvarande lydelse)

i den ordning utsökningslagen bestämmer eller av återköp enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom icke skall äga tillämpning å servitut, som uppkommit vid laga skifte eller ägostyckning eller vid avstyckning av område som ej ingår i tomtindelning, ej heller å servitut, som tillkommit före den 1 januari 1876, eller å servitut, som avses i 7 a §.

(Föreslagen lydelse)

säljning i den ordning utsökningslagen bestämmer icke skall äga tillämpning å servitut, som uppkommit vid laga skifte eller ägostyckning eller vid avstyckning av område som ej ingår i tomtindelning, ej heller å servitut, som tillkommit före den 1 januari 1876, eller å servitut, som avses i 7 a §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

5) Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen

Härigenom förordnas, att 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

Är fast egendom, som skall lösas med penningar, besvärad av nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, skall ersättningen till egendomens

(Föreslagen lydelse)

52 §.

Är fast egendom, som skall lösas med penningar, besvärad av nyttjanderätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, skall ersättningen till egendomens ägare och den gott-

¹ Senaste lydelse av 9 kap. 52 § se 1968:209 och av 9 kap. 69 § se 1924:393.

(Nuvarande lydelse)

ägare och den gottgörelse, som må tillkomma rättighetens innehavare, var för sig bestämmas. Medför rättighet, som nyss nämnts, förminskning av den fasta egendomens värde, skall till grund för den ägaren tillkommande ersättningen läggas det värde egendomen med därå vilande besvär äger; dock att, så *framt den besvärande rättigheten ej är återköpsrätt*, den förhöjning över värdet, som jämlikt 48 § må ifrågakomma, skall bestämmas med hänsyn till det värde egendomen utan sådant besvär skulle äga. Erfordras för tillämpning av reglerna i 69 § andra stycket, att utöver vad nu sagts särskild värdering sker av den fasta egendomen med eller utan viss rättighet besvärande densamma, varde sådan i samband med ersättningens fastställande verkställd.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av fast egendoms värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående egendomens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses uppgå till belopp motsvarande den sålunda uppskattade förminskningen av egendomens värde; och tillfalle, där förhöjning enligt 48 § skall äga rum, den del av förhöjningen, som belöper på återköpsrättens värde, rättighetens innehavare.

(Föreslagen lydelse)

görelse, som må tillkomma rättighetens innehavare, var för sig bestämmas. Medför rättighet, som nyss nämnts, förminskning av den fasta egendomens värde, skall till grund för den ägaren tillkommande ersättningen läggas det värde egendomen med därå vilande besvär äger; dock att den förhöjning över värdet, som jämlikt 48 § må ifrågakomma, skall bestämmas med hänsyn till det värde egendomen utan sådant besvär skulle äga. Erfordras för tillämpning av reglerna i 69 § andra stycket, att utöver vad nu sagts särskild värdering sker av den fasta egendomen med eller utan viss rättighet besvärande densamma, varde sådan i samband med ersättningens fastställande verkställd.

69 §.

Nedsatta ersättningsmedel — — — — — före tillträdesdagen.

Besväras fast egendom, som löses, av sökt eller beviljad inteckning för fordran, eller kan egendomen jäm-

Besväras fast egendom, som löses, av sökt eller beviljad inteckning för fordran, eller kan egendomen jäm-

(Nuvarande lydelse)

likt 11 kap. 2 § jordabalken i ägarens hand häfta för ogulden köpeskillning, varde den för egendomen bestämda ersättningen så ock, om endast en del av fastighet löses, ersättning till ägaren för skada och intrång å den återstående delen av Konungens befallningshavande fördelad i den ordning, som för fördelning av köpeskillning för utmätningssvis såld fast egendom är stadgad. Är egendomen förutom av fordran besvärad av sådan nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, varigenom egendomens värde minskas, och åtnjuter rättigheten sämre rätt än fordringen, vare fordringsägaren berättigad att, om och i den mån ersättningen för egendomen understiger det värde denna skulle äga, därest den ej varit av rättigheten besvärad, för den del av fordringen, som må överskjuta ersättningen för egendomen, erhålla betalning ur det till rättighetens innehavare bestämda ersättningsbeloppet, och varde gottgörelsen till denne i motsvarande mån förminskad.

I fråga — — — — — medgivande därtill.

(Föreslagen lydelse)

likt 11 kap. 2 § jordabalken i ägarens hand häfta för ogulden köpeskillning, varde den för egendomen bestämda ersättningen så ock, om endast en del av fastighet löses, ersättning till ägaren för skada och intrång å den återstående delen av Konungens befallningshavande fördelad i den ordning, som för fördelning av köpeskillning för utmätningssvis såld fast egendom är stadgad. Är egendomen förutom av fordran besvärad av sådan nyttjanderätt eller rätt till servitut eller till avkomst eller annan förmån eller till elektrisk kraft, varigenom egendomens värde minskas, och åtnjuter rättigheten sämre rätt än fordringen, vare fordringsägaren berättigad att, om och i den mån ersättningen för egendomen understiger det värde denna skulle äga, därest den ej varit av rättigheten besvärad, för den del av fordringen, som må överskjuta ersättningen för egendomen, erhålla betalning ur det till rättighetens innehavare bestämda ersättningsbeloppet, och varde gottgörelsen till denne i motsvarande mån förminskad.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

6) Förslag
till
Lag
om ändring i utsökningslagen

Härigenom förordnas, att 79, 82, 87, 107, 111 och 168 §§ utsökningslagen¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

79 §.

Utmätetes fast egendom, skall utmätningsmannen upprätta beskrivning däröver. I denna skola tillbehör till fastigheten anges i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak. Om egendomens värdering gäller vad som föreskrives om värdering av lös egendom. Utmättningsmannen skall även avfordra gäldenären de handlingar, vilka visa hans äganderätt till fastigheten eller tjäna till upplysning om servitut, nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, som skall utgå av egendomen, eller om tillbehör till fastigheten, samt uppgift om vilka som ha fordran eller rättighet som bör iakttagas vid egendomens försäljning. När anledning förekommer, skall utmätningsmannen även på annat sätt söka utröna vad som hör till fastigheten. Utmätas flera fastigheter på en gång, skola de beskrivas och värderas var för sig.

Utmätetes fast egendom, skall utmätningsmannen upprätta beskrivning däröver. I denna skola tillbehör till fastigheten anges i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak. Om egendomens värdering gäller vad som föreskrives om värdering av lös egendom. Utmättningsmannen skall även avfordra gäldenären de handlingar, vilka visa hans äganderätt till fastigheten eller tjäna till upplysning om servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, som skall utgå av egendomen, eller om tillbehör till fastigheten, samt uppgift om vilka som ha fordran eller rättighet som bör iakttagas vid egendomens försäljning. När anledning förekommer, skall utmätningsmannen även på annat sätt söka utröna vad som hör till fastigheten. Utmätas flera fastigheter på en gång, skola de beskrivas och värderas var för sig.

Om fastighetsägaren ————— om utmätningen.

Finnes å ————— annan station.

Vad nu ————— hos överexekutor.

Är egendomen ————— 59 § stadgas.

¹ Senaste lydelse av 79 och 168 §§ se 1967:140, av 82 och 107 §§ se 1924:388, av 87 § se 1955:234 samt av 111 § se 1930:118.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

82 §.

Överlåter någon ————— ägarens gäld.

Sökes å ————— är sagd.

Göres av ————— lagfarten sökes.

Har överlåtelsen ————— motsvarande tillämpning.

Föres enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom talan om återköp, må, där egendomen utmätts, försäljning ej ske, såvitt före auktionen hos auktionsförrättaren företes bevis om stämningen i återköpsmålet och tillika styrkes, att, sedan återköp kommit till stånd, egendomen icke vidare skall häfta för den fordran, som utsökes. Visas, att återköpet fullbordats och att egendomen därigenom befriats från fordringen, vare frågan om egendomens försäljning förfallen. Styrkes, att frågan om återköp på den ågångna stämningen förfallit, utgöre ej sedan stämningen hinder för egendomens försäljning.

87 §.

Är fast egendom utmätt och har någon fordran, varför egendomen på grund av in-teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, eller ock nyttjanderätt eller återköpsrätt till egendomen eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, äge sådan rättsägare, där hans rätt kan vara beroende av försäljning av egendomen, mot det att han till utmätningssökmannen eller överexekutor, om ärendet där är anhängigt, erlägger fordringsbeloppet jämte kostnad, varför utmätningssökanden ansvarar, göra gällande den rätt, som tillkom denne; dock att, där utmätning skett för allenast del av fordran, varför egen-

Är fast egendom utmätt och har någon fordran, varför egendomen på grund av in-teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, eller ock nyttjanderätt till egendomen eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån, äge sådan rättsägare, där hans rätt kan vara beroende av försäljning av egendomen, mot det att han till utmätningssökmannen eller överexekutor, om ärendet där är anhängigt, erlägger fordringsbeloppet jämte kostnad, varför utmätningssökanden ansvarar, göra gällande den rätt, som tillkom denne; dock att, där utmätning skett för allenast del av fordran, varför egendomen på grund av in-

(Nuvarande lydelse)

domen på grund av in-teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, utmätningssökanden för sin återstående fordran äger företråde.

Där luftfartyg — — — — — 1 mom. sägs.

(Föreslagen lydelse)

teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, utmätningssökanden för sin återstående fordran äger företråde.

107 §.

Sedan förhandlingen — — — — — framställt; och

3:o) nyttjanderätt, återköpsrätt, rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån samt rätt till servitut, som icke är av beskaffenhet att skola oansett egendomens försäljning äga bestånd, såframt rättighet, som nu sagts, är in-tecknad eller grundar sig å skriftlig handling, vilken blivit av rättsägaren till auktionsförrättaren ingiven eller eljest är för honom tillgänglig.

I borgenärsförteckningen — — — — — utmätning skett.

Är egendomen — — — — — auktionsförrättaren framställt.

3:o) nyttjanderätt, rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån samt rätt till servitut, som icke är av beskaffenhet att skola oansett egendomens försäljning äga bestånd, såframt rättighet, som nu sagts, är in-tecknad eller grundar sig å skriftlig handling, vilken blivit av rättsägaren till auktionsförrättaren ingiven eller eljest är för honom tillgänglig.

111 §.

Nyttjanderätt och återköpsrätt så ock rätt till elektrisk kraft, till servitut eller till avkomst eller annan förmån av egendomen upptagas i borgenärsförteckningen utan att något värde för dem utsättes.

Är bostadsrätt — — — — — tillkommer bostadsrättshavaren.

Nyttjanderätt så ock rätt till elektrisk kraft, till servitut eller till avkomst eller annan förmån av egendomen upptagas i borgenärsförteckningen utan att något värde för dem utsättes.

168 §.

Sedan laga kraft åkommit auktion å fast egendom, samt köpeskillingen erlagts och sammanträde enligt 142 § hållits för köpeskillingens fördelning, åligge det auktionsförrättaren att därom genast göra anmälan å landet hos domaren och i stad hos rätten samt därvid tillika insända det vid sammanträdet förda protokoll jämte borgenärsförteckningen; har

Sedan laga kraft åkommit auktion å fast egendom, samt köpeskillingen erlagts och sammanträde enligt 142 § hållits för köpeskillingens fördelning, åligge det auktionsförrättaren att därom genast göra anmälan å landet hos domaren och i stad hos rätten samt därvid tillika insända det vid sammanträdet förda protokoll jämte borgenärsförteckningen;

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

försäljningen skett utan förbehåll om beståndet av in-tecknad nyttjanderätt, återköpsrätt eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån av egendomen, skall tillika uppgift därom lämnas.

har försäljningen skett utan förbehåll om beståndet av in-tecknad nyttjanderätt eller rätt till servitut, till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån av egendomen, skall tillika uppgift därom lämnas.

Har vid ————— insända fördelningslängden.

Säljes egendom, ————— visar fördelningen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

7) Förslag

till

Lag

om ändring i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12)
angående inteckning i fast egendom

Härigenom förordnas, dels att 58 a § förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom¹ skall upphöra att gälla, dels att 24 § 1 mom., 36 § 2 mom., 46 och 48 §§, 56 § 1 mom., 58 § 2 mom. samt 61 § samma förordning skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

24 §.

1 m o m. Har i ————— 23 § sägs.

Har egendom ————— äga tillämpning.

*Köpes egendom åter enligt lagen
om återköpsrätt till fast egendom,
skall densamma, sedan rättens utslag*

¹ Senaste lydelse av 24 § 1 mom., 46 och 48 §§, 56 § 1 mom., 58 § 2 mom., 58 a § och 61 § se 1924:387 samt av 36 § 2 mom. se 1925:335.

(Nuvarande lydelse)

vunnit laga kraft och löseskilling, där så skall ske, blivit hos vederbörande myndighet nedsatt, ej vidare häfta för andra inteckningar än dem, som påvåla egendomen med rätt framför återköpsrätten. Anteckning därom skall, såsom i 23 § sägs, göras i inteckningsprotokollet, sedan till rätten eller domaren inkommit anmälan, att löseskillingen nedsatts, eller, där nedsättning ej skall ske, rättens utslag visats hava vunnit laga kraft.

(Föreslagen lydelse)

36 §.

2 m o m. Ej heller skola i det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt intecknade egendomar helt eller delvis avträdas till den expropriande eller av honom före expropriationens fullbordande tagas i besittning eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till en eller flera av gemensamt intecknade egendomar upplåtes, eller att enligt vattenlagen eller gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk eller lagen om flottning i allmän flottled en eller flera av gemensamt intecknade egendomar varda helt eller delvis avträdade eller åtgärd vidtages, som medför skada eller intrång å en eller flera av gemensamt intecknade egendomar, eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, återköpes enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom eller helt eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område,

2 m o m. Ej heller skola i det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt intecknade egendomar helt eller delvis avträdas till den expropriande eller av honom före expropriationens fullbordande tagas i besittning eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till en eller flera av gemensamt intecknade egendomar upplåtes, eller att enligt vattenlagen eller gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk eller lagen om flottning i allmän flottled en eller flera av gemensamt intecknade egendomar varda helt eller delvis avträdade eller åtgärd vidtages, som medför skada eller intrång å en eller flera av gemensamt intecknade egendomar, eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för in-teckning, helt eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att frälseränta, som gemensamt med annan fast egendom häftar för

(Nuvarande lydelse)

rätt, enligt vad därom är stadgat, äga bestånd; vare nyttjanderätten gällande mot nye ägaren, ändå att denne söker lagfart å fånget, innan inteckning för nyttjanderätten sökes.

Har vid överlåtelse eller försäljning skett förbehåll, som nyss sagts, eller skall återköp anses hava ägt rum med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, och överlåter nye ägaren sedan fastigheten till annan, vare lag samma, där inteckning sökes inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den förres fång.

(Föreslagen lydelse)

ägaren, ändå att denne söker lagfart å fånget, innan inteckning för nyttjanderätten sökes.

Har vid överlåtelse eller försäljning skett förbehåll, som nyss sagts, och överlåter nye ägaren sedan fastigheten till annan, vare lag samma, där inteckning sökes inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den förres fång.

56 §.

1 m o m. Överlåtes äganderätt — — — — — servitut stadgas.

Varder fastighet, till vilken servitutsrätt upplåtits, återköpt enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare servitutet beståndande, om inteckning därför söktes före den dag, då återköpsrätten förbehölls, eller, där återköparen härledde sitt tidigare fång från någon, som förvärvat fastigheten under förbehåll om servitutets bestånd, inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den sistnämndes fång; i annat fall gälla vad i lagen om servitut är stadgat.

Vad i — — — — — å servitut.

58 §.

2 m o m. Har någon vid överlåtelse av fast egendom förbehållit sig eller annan rätt till elektrisk kraft från egendomen, eller skall, utan att sådant förbehåll skett, avtal om rätt till elektrisk kraft, efter ty särskilt är stadgat, gälla mot nye ägaren, el-

2 m o m. Har någon vid överlåtelse av fast egendom förbehållit sig eller annan rätt till elektrisk kraft från egendomen, eller skall, utan att sådant förbehåll skett, avtal om rätt till elektrisk kraft, efter ty särskilt är stadgat, gälla mot nye ägaren, el-

(Nuvarande lydelse)

ler är fast egendom utmättningsvis såld med förbehåll om beståndet av rätt till elektrisk kraft, som ej är in-tecknad, *eller skall dylik ej in-tecknad rätt, enligt vad därom är stad-gat, gälla mot återköpare*; då skall, där de i 1 mom. första stycket an-givna förutsättningar för in-tecknings meddelande äro för handen, rättens innehavare i förhållande till nye äga-rens borgenärer njuta den rätt, som enligt lag tillkommer ogulden köpe-skillning.

(Föreslagen lydelse)

ler är fast egendom utmättningsvis såld med förbehåll om beståndet av rätt till elektrisk kraft, som ej är in-tecknad; då skall, där de i 1 mom. första stycket angivna förutsättning-ar för in-tecknings meddelande äro för handen, rättens innehavare i för-hållande till nye ägarens borgenärer njuta den rätt, som enligt lag till-kommer ogulden köpeskillning.

61 §.

Vid rätten skall i överensstäm-melse med in-teckningsprotokollet fö-ras bok så inrättad, att därav lät-te-ligen kan ses: varje egendom, däri in-teckning blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, beloppet av fordran eller beskaffenheten av an-nan rättighet, varför in-teckning är sökt, så ock, där in-teckning blivit beviljad eller avslagen, förnyad, ned-satt, annorledes förändrad eller dö-dad, eller ock ansökning om in-teck-ning blivit förklarad vilande eller därefter åter hos rätten anmäld, tiden då sådant skedde. Då enligt 58 a § 4 mom. *avtal intagits i protokollet eller enligt 15, 21, 23, 24, 26, 34, 36, 38 eller 45 § anteckning skett därstädes*, varde ock det i boken an-märkt.

Vid rätten skall i överensstäm-melse med in-teckningsprotokollet föras bok så inrättad, att därav lätteligen kan ses: varje egendom, däri in-teck-ning blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, beloppet av fordran eller beskaffenheten av annan rättighet, varför in-teckning är sökt, så ock, där in-teckning blivit beviljad eller avslagen, förnyad, nedsatt, an-norledes förändrad eller dödad, eller ock ansökning om in-teckning blivit förklarad vilande eller därefter åter hos rätten anmäld, tiden då sådant skedde. Då enligt 15, 21, 23, 24, 26, 34, 36, 38 eller 45 § anteckning skett *i protokollet*, varde ock det i boken anmärkt.

De närmare — — — — — av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestäm-melser fortfarande gälla.

8) Förslag

till

Lag

**angående ändrad lydelse av 30 § lagen den 12 maj 1917 (nr 189)
om expropriation**

Härigenom förordnas, att 30 § lagen den 12 maj 1917 om expropriation¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

30 §.

Då fastighet — — — — — skulle äga.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av fastighets värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses uppgå till belopp motsvarande den sålunda uppskattade förminskningen av fastighetens värde.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

¹ Senaste lydelse av 30 § se 1949:663.

9) Förslag

till

Lag**angående ändrad lydelse av 3 kap. 3 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269)
om fastighetsbildning i stad**

Häri genom förordnas, att 3 kap. 3 § lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

3 §.

Sammanläggning enligt — — — — — annorledes styrkes.

Sammanläggning må — — — — — stycket sägs.

Vid tillämpning — — — — — hans säkerhet.

Förslag till — — — — — av sökanden.

Vad i — — — — — 11 kap. 2 § jordabalken.

Är område, som skall med annat sammanläggas, föremål för återköpsrätt, må sammanläggning ej i något fall äga rum utan medgivande av återköpsrättens innehavare.

Finner ägodelningsdomaren — — — — — ägodelningsrättens prövning.

Har ägodelningsdomaren — — — — — fastställas till efterrättelse.

Ägodelningsdomaren åligger — — — — — angående sammanläggning.

Beträffande förfarandet — — — — — lända till efterrättelse.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

¹ Senaste lydelse av 3 kap. 3 § se 1947:703.

10) Förslag

till

Lag

**angående ändrad lydelse av 15 och 16 §§ lagen den 22 juni 1920 (nr 474)
med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar
samt om rätt till elektrisk kraft m. m.**

Härigenom förordnas, att 15 och 16 §§ lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)***15 §.**

Sker överlåtelse ————— avtalets bestånd.

Säljes fastighet ————— rättighetens bestånd.

Återköpes fastighet enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare därifrån upplåten rätt till elektrisk kraft ej beståndande mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten antingen med förbehåll om rättens bestånd eller ock under sådana förhållanden att rätten utan särskilt förbehåll varit mot honom gällande.

Har rätt ————— särskilt stadgat.

16 §.

Har rätt ————— är förverkad.

I fråga om rätt till skadestånd, där rätt till elektrisk kraft förfallit i följd därav att fastighet, varifrån den upplåtits, efter klander *vunnits* eller genom utövande av återköpsrätt, som förbehållits tidigare än rätten till elektrisk kraft upplåts,

I fråga om rätt till skadestånd, där rätt till elektrisk kraft förfallit i följd därav att fastighet, varifrån den upplåtits, efter klander *frånvunnits* upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, skall vad i 1 kap. 6 § i lagen om nytt-

¹ Senaste lydelse av 15 och 16 §§ se 1924:394.

(Nuvarande lydelse)

blivit återköpt från upplåtaren eller den, till vilken fastigheten från honom övergått, skall vad i 1 kap. 6 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat hava motsvarande tillämpning.

(Föreslagen lydelse)

janderätt till fast egendom är stadgat hava motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

11) Förslag

till

Lag

**angående ändrad lydelse av 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 336)
om sammanläggning av fastigheter å landet**

Härigenom förordnas, att 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1926 om sammanläggning av fastigheter å landet¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

8 §.

Häftar fastighet, — — — — — för honom.

Samma lag — — — — — av sammanläggningen.

Fastighet, som är föremål för återköpsrätt, må ej sammanläggas med annan fastighet utan medgivande av återköpsrättens innehavare. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, när eljest någon har villkorlig eller ovillkorlig rätt att återtaga äganderätten till eller lösa fastighet, dock ej i fråga om lös-

Har någon villkorlig eller ovillkorlig rätt att återtaga äganderätten till eller lösa fastighet, må fastigheten ej sammanläggas med annan fastighet utan medgivande av rättighetens innehavare. Vad som nu sagts gäller dock ej i fråga om lösningsrätt enligt lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för

¹ Senaste lydelse av 8 § se 1968:286 och av 14 § se 1947:701.

(Nuvarande lydelse)

ningsrätt enligt lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, ej heller beträffande kronans eller arrendators förköpsrätt.

(Föreslagen lydelse)

nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, ej heller beträffande kronans eller arrendators förköpsrätt.

14 §.

Ej må ————— avstyckningens fastställande.

Sammanläggning må ————— stycket sägs.

Vid tillämpning av vad sålunda stadgats skall avseende icke fästas vid in-teckning för servitut eller nyttjanderätt, såframt den in-tecknade rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen, eller vid in-teckning, vars dödning blivit hos in-skrivningsdomaren sökt i fastig-het varom fråga är, såframt hinder mot dödning-såtgärden ej föreligger därest sammanläggningen genomfö-res. Vad i andra stycket 2 och 3 är föreskrivet om att in-teckningshavare skall hava medgivit sammanlägg-ningen gäller icke, om denna är vä-sentligen utan betydelse för hans säkerhet. *I fråga om in-teckning för återköpsrätt gäller vad i 8 § stadgas om sådan rätt.*

Vid tillämpning av vad sålunda stadgats skall avseende icke fästas vid in-teckning för servitut eller nyttjanderätt, såframt den in-tecknade rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen, eller vid in-teckning, vars dödning blivit hos in-skrivningsdomaren sökt i fastig-het varom fråga är, såframt hinder mot dödning-såtgärden ej föreligger därest sammanläggningen genomfö-res. Vad i andra stycket 2 och 3 är föreskrivet om att in-teckningshavare skall hava medgivit sammanlägg-ningen gäller icke, om denna är vä-sentligen utan betydelse för hans säkerhet.

Förslag till ————— av sökanden.

Vad i ————— 11 kap. 2 § jordabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

12) Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 36 och 37 §§ gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314)

Härigenom förordnas, att 36 och 37 §§ gruvlagen den 3 juni 1938 skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

36 §.

Mark inom ————— som förorsakas.

Skall en ————— därför givas.

Är nyttjanderätt till mark, varför lösen skall givas eller som lider skada eller intrång, av ägaren åt annan upplåten, eller är marken besvärad av rätt till avkomst eller annan förmån eller till servitut eller till elektrisk kraft *eller av återköpsrätt*, och går till följd av utmålsläggningen sådan särskild rätt förlorad eller lider den intrång, skall ersättning jämväl därför givas.

Är nyttjanderätt till mark, varför lösen skall givas eller som lider skada eller intrång, av ägaren åt annan upplåten, eller är marken besvärad av rätt till avkomst eller annan förmån eller till servitut eller till elektrisk kraft, och går till följd av utmålsläggningen sådan särskild rätt förlorad eller lider den intrång, skall ersättning jämväl därför givas.

Då till ————— förlust ersätts.

37 §.

Lösen och ————— för sig.

Lösen varde ————— besvär äger.

Erfordras för ————— tillika verkställd.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av markens värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses uppgå till belopp motsvarande den sålunda uppskattade förminskningen av markens värde.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

13) Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 38 § 1 mom. och 39 § uranlagen
den 2 december 1960 (nr 679)

Härigenom förordnas, att 38 § 1 mom. och 39 § uranlagen den 2 december 1960 skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

38 §.

1 m o m. Mark inom — — — — — som förorsakas.

Skall en — — — — — därför givas.

Är nyttjanderätt till mark, för vilken lösen skall utgå eller som lider skada eller intrång, av ägaren åt annan upplåten, eller är marken besvärad av rätt till avkomst eller annan förmån eller till servitut eller till elektrisk kraft *eller av återköpsrätt*, och går till följd av anvisandet av mark sådan särskild rätt förlorad eller lider den intrång, skall ersättning jämväl utgå därför.

Är nyttjanderätt till mark, för vilken lösen skall utgå eller som lider skada eller intrång, av ägaren åt annan upplåten, eller är marken besvärad av rätt till avkomst eller annan förmån eller till servitut eller till elektrisk kraft, och går till följd av anvisandet av mark sådan särskild rätt förlorad eller lider den intrång, skall ersättning jämväl utgå därför.

Förorsakas annan — — — — — förlust ersätts.

39 §.

Lösen och — — — — — för sig.

Lösen skall — — — — — besvär äger.

Vid uppskattning av återköpsrätts inverkan till förminskande av markens värde skall hänsyn tagas jämväl till det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning. Värdet av återköpsrätten skall anses upp-

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

*gå till belopp motsvarande den så-
lunda uppskattade förminskningen
av markens värde.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

I fråga om återköpsrätt som består vid ikraftträdandet skall äldre bestämmelser fortfarande gälla.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 3 maj 1968.

Närvarande :

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *upphävande av 1924 års återköpslagstiftning* och anför.

Inledning

Enligt lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom (återköpslagen) får vid försäljning av fastighet som tillhör staten eller kommun eller som eljest är i allmän ägo förbehåll göras om rätt för säljaren att köpa tillbaka fastigheten.

I de skilda förslag till ny jordabalk som utarbetats under senare tid har återköpsrätten tagits med som ett särskilt rättsinstitut i balken. Återköpsrätten har därvid givits likartad utformning som i återköpslagen.

Under remissbehandlingen av 1960 och 1963 års jordabalksförslag sattes av några remissinstanser i fråga om återköpsinstitutet på grund av den obetydliga användning det fått borde införas i balken.

Vid remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av det inom justitiedepartementet utarbetade förslaget till ny jordabalk underströk jag, att återköpsinstitutet i praktiken tillämpats i mycket ringa utsträckning och att det inte kunde uteslutas att institutet i den form det hade i nämnda lag i fortsättningen kunde komma att visa sig obehövligt. Vidare framhöll jag, att institutet har ett visst offentlighetsrättsligt inslag som gör det mindre väl lämpat för reglering i en lag av jordabalkens karaktär. Jag ansåg därför motiverat att utmönstra återköpsrätten från förslaget. I detta sammanhang förklarade jag mig avse att senare ta upp frågan om ett even-

tuellt upphävande av återköpslagen eller att, för den händelse återköpsinstitutet ansågs böra bibehållas, framlägga förslag om behövlig omarbetning och utbyggnad av lagen.

Spörsmålet huruvida något behov föreligger att låta återköpsinstitutet stå kvar inom lagsystemet har sedermera utretts inom departementet. Resultatet av utredningen har redovisats i en under sommaren 1967 färdigställd promemoria (Stencil Ju 1967: 9).

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av Svea hovrätt, lagberedningen, vattenfallsverket, kammarkollegiet, domänstyrelsen, lantbruksstyrelsen och lantmäteristyrelsen, av länsstyrelserna i Södermanlands, Kristianstads, Göteborgs och Bohus, Gävleborgs och Norrbottens län samt av Svenska stadsförbundet och Svenska kommunförbundet.

Yttranden har dessutom avlämnats av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län från stadsfullmäktige i Göteborg, kommunalnämnden i Landvetters kommun och överlantmätaren i länet, av länsstyrelsen i Södermanlands län från drätselkammaren i Mariefred och överlantmätaren i länet samt av länsstyrelsen i Norrbottens län från lantbruksnämnden och överlantmätaren i länet.

Historik

I jordabalken i 1734 års lag förekom ursprungligen inte något förbud mot att i köpeavtal rörande fast egendom göra förbehåll om rätt för säljaren att i en framtid köpa tillbaka egendomen. Sedan emellertid uppmärksamheten fästs på den osäkerhet i äganderättsförhållandena som kunde föranledas av förbehåll av detta slag, erhöll 1 kap. 2 § jordabalken — vilket lagrum innehåller huvudreglerna om överlåtelse av fast egendom — genom en den 1 maj 1810 utfärdad förordning ett tillägg av innehåll att säljare ej äger att i köpe- eller skiftesavhandling om jord och fastighet förbehålla sig eller andra att mot någon i samma avhandling bestämd penningssumma eller andra villkor få framdeles vinna egendomen åter.

Det sålunda tillkomna återköpsförbudet ansågs under senare delen av 1800-talet hindra att vissa jordpolitiska åskådningar som efter hand börjat bli förhärskande förverkligades. Dessa åskådningar inbegrep bl. a. önskemål om att jord i allmän ägo skulle hållas till handa för att göra det möjligt att bilda egnahemsråden och byggnadstomter på villkor som inte var alltför betungande för befolkningens bredare lager. För att detta önskemål skulle kunna tillgodoses, måste det allmänna få kontroll över jordens användning. En sådan kontroll ansågs dock knappast kunna komma till stånd, om jorden överläts med vanlig äganderätt. Upplåtelse av jorden under ordinär nyttjanderätt ansågs å andra sidan ge innehavaren en alltför osjälvständig ställning för att vara lämplig för ändamålet.

De nu antydda förhållandena gav upphov åt en strävan att få fram rätts-

liga former som intog en mellanställning mellan de vanliga formerna för överlåtelse av äganderätt och upplåtelse av nyttjanderätt. Två metoder framträdde härvid som tänkbara. Den ena innebar att äganderätten modifierades så, att ägaren hindrades från att bruka jorden i strid med de syften som avsetts med överlåtelsen. Den andra metoden gick ut på att skapa en förstärkt nyttjanderätt, som erbjöd en trygg ställning åt brukaren.

Frågan om att — med tillämpning av den förstnämnda av de två metoderna — införa en rätt till återköp av fast egendom, som sålts av stat eller kommun, togs upp till övervägande av lagberedningen under det arbete som ledde till framläggandet av 1909 års förslag till jordabalk. Beredningen fann sig böra avvisa tanken på att införa ett återköpsinstitut. Däremot förordade beredningen införandet av en rätt för det allmänna att, då en fastighet avyttrades, få förvärva denna till det pris som köparen utfäst sig att betala för den. Vid sidan av en sådan förköpsrätt borde enligt beredningens mening, såvitt angick mark i städer och andra större samhällen, tillskapas en typ av förstärkt nyttjanderätt, nämligen tomträtt. Genom denna upplåtelseform skulle det allmänna få möjlighet att tillgodogöra sig inträdd jordvärdestegring och på så sätt bli i stånd att sörja för billiga bostäder.

Lagberedningens förslag rörande rätt till förköp upphöjdes inte till lag. Så blev däremot fallet med tomträttsförslaget. Tomträtten införlivades med lagstiftningen genom lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Även efter tillkomsten av tomträttsinstitutet hävdades från en del håll att behov fanns av en återköpsrätt. Införandet av en sådan rätt kom efter hand att tillmätas betydelse också för statens tillhandahållande av mark för jordbruksändamål.

Ett lagförslag angående återköpsrätt förelades 1924 års riksdag (prop. 190). Förslaget innebar att förbehåll om återköpsrätt skulle tillåtas vid försäljning av fastighet i allmän ägo. Den nya överlåtelseformens främsta uppgift skulle vara att trygga ändamålet med samhällets tillhandahållande av jord. Vidare ville man vinna den fördelen att, om samhället i framtiden fick behov av att åter komma i besittning av jorden, detta skulle kunna ske på en enklare och billigare väg än den som anvisades i gällande författningar om expropriation. Ett tredje samhällsintresse som avsågs skola tillgodoses var att tillförsäkra avhändaren andel i jordvärdestegring. Slutligen åsyftades att bereda mindre bemedlade personer möjlighet att ägna sig åt jordbruk under trygga förhållanden.

Lagförslaget angående återköpsrätt antogs av riksdagen, som dock inskränkte tillämpningsområdet för återköpsinstitutet till att omfatta endast jord inom städer och stadliktande samhällen. Lagen trädde i kraft den 1 januari 1925.

För statens tillhandahållande av mark för jordbruksändamål ansågs även andra metoder än överlåtelse med återköpsrätt kunna komma i fråga.

Sålunda förordades av somliga att en förstärkt nyttjanderätt i form av ett tidsenligt åborättsinstitut skulle införas. Åborätten skulle innebära en till tiden obegränsad, ärftlig och överlåtbar jordbesittning. Åborätt infördes genom lagen den 4 juni 1926 (nr 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord. I prop. 1968: 47 föreslås att denna lag skall upphöra att gälla. Som skäl åberopas att lagen inte längre är behövlig.

Återköpslagens innehåll

Återköpslagen har ett betydande omfång och regleringen är mycket detaljerad. Endast huvudpunkterna av lagens innehåll återges i det följande.

Återköpsrätt kan förbehållas bara vid försäljning av fastighet som tillhör staten, kommun eller municipalsamhälle eller som eljest finns i allmän ägo.

Som framgår av vad som anförts nyss gällde från början återköpslagen bara sådan fastighet som var belägen inom stad eller stadsliknande samhälle. Efter ändringar företagna i samband med tillkomsten av annan lagstiftning kan numera beträffande statens jord återköpsrätt stipuleras oberoende av om jorden ligger i stad eller på landet, medan i fråga om övriga kategorier av jord i allmän ägo en förutsättning för avtal om återköpsrätt är att fastigheten är belägen inom ort, där den för städerna gällande ordningen för bebyggande skall iakttas, eller inom område, för vilket fastställdt byggnadsplan eller jämlikt äldre lag förordnats att stadsplan skall upprättas.

Återköpsrätt skall förbehållas i köpehandlingen. Rätten är giltig bara om den förknippas med villkor om skyldighet för fastighetsinnehavaren att använda fastigheten för visst ändamål eller att underlåta viss användning av den. Rätten till återköp kan förbehållas för obestämd eller för bestämd tid. Återköpsrätten skall intecknas inom den tid efter det att lagfart meddelats på köparens förvärv som gäller enligt 11 kap. 2 § jordabalken i fråga om inteckning för ogulden köpeskilling. Sker inte detta, förfaller förbehållet om återköp.

Avlösning av återköpsrätten kan ske genom förordnande av domstol efter yrkande därom från fastighetsägarens sida. Förutsättning för ett förordnande om avlösning är att villkoret om fastighetens användning blivit oskäligt betungande för ägaren till följd av ändrade förhållanden. Om löseskilling för sådant fall gäller att den skall bestämmas genom ett på visst sätt anordnat skiljeförfarande.

Återköpsrätten får utövas endast i en del i lagen noggrant angivna fall. Dessa är, att avtalat villkor angående fastighetens användning åsidosatts och att vad som förekommit i sådant hänseende inte är av ringa betydelse, att fastigheten vanvårdas, så att det ändamål, för vilket den enligt avtalat villkor skall användas, uppenbarligen äventyras, att fastigheten på grund av ändrade förhållanden blivit uppenbart olämpligt att användas enligt av-

talat villkor, att fastighetens ägare instämt talan om återköpsrättens avlösning och innehavaren av rättigheten gör denna gällande antingen innan det visat sig, om stämningen leder till avlösning, eller också, därest talan bifallits, inom viss tid från det utslaget vann laga kraft, att fastighetsägaren skriftligen hembjudit fastigheten till återköp och rättighetsinnehavaren gör rättigheten gällande inom viss tid efter hembudet *eller att*, om hembud inte ägt rum eller om mer än två år förflutit från det att hembud skedde, fastigheten överläts å annan än närskyld person eller någon som äger lott i fastigheten och innehavaren av rättigheten gör denna gällande inom viss tid från det den nye ägaren sökt lagfart på sitt fång.

Vad angår återköpsförfarandet var detta ursprungligen förlagt till allmän domstol. Rätten skulle meddela beslut i frågan om återköp fick äga rum. Därefter skulle en för ändamålet tillsatt s. k. återköpsnämnd bestämma löseskillingen för fastigheten. Sedan detta skett, skulle rätten genom utslag fastställa löseskillingen.

I samband med 1949 års ändringar i expropriationslagstiftningen överflyttades återköpsförfarandet från allmän domstol till expropriationsdomstol. Angående rättegången i mål om återköpsrätt gäller numera i allt väsentligt bestämmelserna i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation. Parter i rättegången är emellertid endast återköpsrättens innehavare och fastighetens ägare. Detta förhållande föranleds av att övriga rättsägares intresse tas till vara på särskilt sätt. Återköpsrätten betraktas som en vid fastigheten häftande gravation. Återköparen behöver inte utan utfästelse tåla gravationer som tillkommit på grund av förbindelser ingångna efter det att återköpsrätten förbehölls. Innehavare av fordringsinteckning eller av inteckning för rätt till avkomst med sämre företrädesrätt än återköpsrätten tillgodoses enligt samma princip som gäller vid expropriation eller således genom ersättning ur köpeskillingen i den mån den räcker. Beträffande innehavare av andra sakrätter har dessa en rätt till skadestånd av upplåtaren.

Sedan mål om återköpsrätt anhängiggjorts kan parterna under vissa förutsättningar ingå överenskommelse om löseskillingen för fastigheten. Träffas inte sådan överenskommelse, skall för fastigheten betalas en köpeskillning, vilken svarar mot fastighetens värde med hänsyn tagen till den begränsning i användningen, som innefattas i det stipulerade villkoret, och till den inskränkning i ägarens förfoganderätt, som själva återköpsrättens tillvaro inneburit.

I sin dom skall expropriationsdomstolen bestämma löseskillingen. Dessutom skall i domen meddelas bestämmelser om tillträde av fastigheten och om löseskillingens nedsättande hos länsstyrelsen.

Sedan domen vunnit laga kraft och nedsättningsskyldigheten blivit fullgjord, övergår fastigheten på återköparen, fri från andra fordringar än sådana som åvilar den med bättre rätt än återköpsrätten.

Återköpslagen i praxis

Den genom återköpslagen tillskapade möjligheten att vid försäljning av jord i allmän ägo göra förbehåll om rätt att få köpa tillbaka jorden har — såsom antytts i det föregående — inte på långt när tagits till vara i den utsträckning som vid lagens tillkomst tydligen förutsattes skola bli fallet. I den mån möjligheten begagnats torde f. ö. ej sällan försummelse att söka inteckning till säkerhet för beståndet av återköpsrätten ha föranlett att förbehållet om denna har förfallit.

Under de sju första åren av återköpslagens giltighetstid eller således fram till år 1932 var antalet ärenden angående inteckning till säkerhet för återköpsrätts bestånd så lågt som mindre än tio om året. Därefter ökade antalet successivt. Det översteg första gången 100 år 1946 och 150 år 1953. Åren 1961—1965 utgjorde antalet 262, 388, 350, 348 resp. 345. Ärendena har fördelat sig på endast ett fåtal domstolar, ungefär en tiondel av häradsrätterna och en femtedel av rådhusrätterna. Fördelningen har varit synnerligen ojämn. Sålunda har under några av de sist angivna fem åren mer än hälften av ärendena fallit på en och samma domstol, nämligen rådhusrätten i Luleå. Hur stor andel av samtliga försäljningar av jord i allmän ägo som de med återköpsförbehåll gjorda försäljningarna innefattat är ej möjligt att ange i fråga om tiden före år 1965, eftersom förstnämnda försäljningar då inte redovisades i den officiella statistiken. Beträffande år 1965 uppgick hela antalet sökta lagfarter på grund av försäljningar av fast egendom, som tillhörde stat, kommun och annan menighet, till 17 622. Av angivna försäljningar utgjorde alltså de som skett med förbehåll om återköpsrätt inte mer än omkring 2 %.

Den användning återköpsinstitutet fått har i huvudsak hänfört sig till kommunal markförsäljning inom en del mindre städer och stadsliknande samhällen. Angående spörsmålen om antalet kommuner som vid fastighetsförsäljning betingat sig rätt till återköp samt om förhållandet mellan begagnandet av denna överlåtelseform, å ena, och annat slag av överlåtelse ävensom nyttjanderättsupplåtelse, å andra sidan, kan upplysningar inhämtas från undersökningar, som 1963 års markvärdekommitté företog närmast i avsikt att erhålla kännedom om omfattningen av tomträttsinstitutets tillämpning. Resultatet av undersökningarna har redovisats bland de bilagor som utgör del II av kommitténs år 1966 publicerade betänkande »Markfrågan» (SOU 1966: 24). En av kommittén under januari 1964 hos rikets samtliga städer och köpingar gjord enkät, på vilken svar ingick från 128 städer och 86 köpingar, utvisar beträffande åren 1961—1963, att endast 34 kommuner avyttrat fastigheter under villkor om återköpsrätt, att denna avyttring i bara hälften av kommunerna innefattat en mera betydande del av det totala tillhandahållandet av jord *samt att* bara tre samhällen — Mariefred, Åsele och Åstorp — begagnat sig av enbart ifrågavarande form

av överlåtelse. Rörande de av Mariefreds stad verkställda överlåtelseerna kan framhållas att staden inte i något fall föranstaltat om in-teckning till säkerhet för återköpsrättens bestånd.

I fråga om statens försäljningar av mark framgår av inhämtade upplysningar, att jordbruksfastigheter mycket sällan säljs med förbehåll om återköpsrätt och att det även beträffande andra fastigheter är mindre vanligt att avhändelse av detta slag kommer till användning. Sålunda har tillämpningen av återköpsinstitutet från domänstyrelsens sida inskränkt sig till ett 30-tal fall. Även inom kammarkollegiets verksamhetsområde har återköpsklausul förekommit endast i enstaka fall av försäljning av jordbruks- och andra fastigheter. Lantbruksorganisationens försäljningar av jord har, såvitt lantbruksstyrelsen har sig bekant, aldrig förknippats med förbehåll enligt återköpslagen. Däremot har vattenfallsverket, då det gällt överlåtelse av tomtmark dels i och omkring Trollhättan, dels inom Porjus-området, infört återköpsklausul i köpeavtalen. Detta har skett på det förstnämnda stället vid så pass många överlåtelser som omkring 1 000 men på det sistnämnda i betydligt mindre utsträckning.

Rörande frågan hur ofta det hänt att säljare behövt göra bruk av förbehållen rätt till återköp har fullständiga uppgifter inte stått att vinna. Emellertid har kunnat konstateras att ett par av de säljare som mest utnyttjat återköpsinstitutet, nämligen Luleå stad och vattenfallsverket, inte i något fall behövt begagna sig av förbehållen återköpsrätt.

Departementspromemorian

Efter redogörelser för återköpslagens tillkomst samt för lagens innehåll och för dess tillämpning ävensom för den behandling återköpsinstitutet fått i de senare jordabalksförslagen behandlas i promemorian frågan huruvida något behov av återköpsrätt finns.

Först erinras om att när den överlåtelseform det här är fråga om infördes i lagsystemet dess främsta uppgift angavs vara att trygga ändamålet med samhällets jordöverlåtelser. Det ansågs vara ett berättigat anspråk från samhällets sida att inte behöva överksamt se hur det ändamål för vars främjande samhället kanske gjort stora uppoffringar, förfuskades eller förfelades genom att den överlåtna jorden blev föremål för markspekulation eller på annat sätt kom till en inte avsedd användning. Samtidigt underströks att samhället borde kunna påkalla att den med en viss ändamålsbestämning överlåtna jorden återfördes till samhället, om ändamålet förfelades i anledning av att fastigheten sedermera visade sig vara olämplig för den tillämnade användningen.

Det påpekas i promemorian att enligt återköpslagen rätt till återköp kan göras gällande i fyra olika fall, när ändamålet med överlåtelsen kan sägas vara åsidosatt eller äventyrat.

Det första av de fyra fallen är det, att fastighetens innehavare antingen direkt använder fastigheten för otillåtet ändamål eller också, när han är skyldig att bruka fastigheten på visst sätt, åsidosätter denna skyldighet i sådan utsträckning, att det avsedda ändamålet inte blir tillräckligt tillgodosett. Föreliggande fall anses ha sin huvudsakliga betydelse med avseende på mark som i städer och stadsliknande samhällen överlåtits för något särskilt slag av bebyggelse, t. ex. bebyggelse med villor eller radhus. För sådan bebyggelse gäller emellertid speciella regler i byggnadslagstiftningen. I byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385) och i byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 612) har sålunda sammanförts de bestämmelser som funnits behövliga för byggnadsverksamhetens reglering. Denna reglering sker genom att markens användning för byggnadsändamål föregås av planläggning och att en förhandsprövning sker av att byggnadsföretagen inte strider mot gällande planer och givna föreskrifter samt genom tillsyn över byggnadsverksamheten. Genom bestämmelser om vite, ansvar m. m. är i byggnadslagstiftningen också sörjt för att de förordnanden som meddelats blir efterlevda. Enligt promemorian får återköpslagens bestämmelser i förevarande del betraktas såsom skäligen betydelselösa, om de ses i belysning av de möjligheter byggnadslagstiftningen erbjuder för att komma till rätta med en inte åsyftad användning av försäld fastighet.

Beträffande det andra av de fyra återköpsfallen — ett fall som grundar sig på att det ändamål, för vilket den överlåtna fastigheten skall användas, äventyras genom att fastigheten vanvårdas så att fara uppstår för att den blir oduglig för den åsyftade användningen — anges i promemorian, att detta fall närmast är av intresse beträffande fastigheter som avyttrats för jordbruksändamål. I motiven till förslaget rörande återköpslagen åberopades sålunda som exempel på återköpsrätt av denna anledning att en fastighet, som överlåtits med skyldighet för förvärvaren att på den driva jordbruk, till betydande del och under avsevärd tid kom att ligga obrukad. Det konstateras i promemorian att för vinnande av rättelse i missförhållanden av detta slag föreskrifter om ingripande mot vanhävd står till förfogande. Sådana föreskrifter finns i lagen den 30 juni 1947 (nr 288) om uppsikt å jordbruk och — för verkligt svårartade fall av vanhävd — i lagen samma dag (nr 290) om tvångsinlösen av vanhävdad jordbruksegendom. Den rätt att köpa tillbaka överlåten fastighet, som enligt återköpslagen tillkommer den tidigare ägaren till fastigheten vid vanvård av denna anses i promemorian vara utan nämnvärd betydelse, om den sätts i relation till vanhävdslagstiftningens bestämmelser.

Av de fyra återköpsfall som har sammanhang med villkor om fastighetens användning avser båda de återstående fallen frågan om fastigheten passar för det avtalade användningssättet. I det ena fallet inträder möjligheten att utöva återköpsrätten när fastighetens olämplighet är uppenbar och i det andra när fastighetsägaren anser sig så besvärad av olägenheten

att han påyrkar avlösning av återköpsrätten. I promemorian förutsätts att, antingen det ena eller det andra av de bägge fallen är för handen, i den föreliggande situationen utsikt finns för att en återförsäljning av fastigheten kan komma till stånd i vanlig ordning utan större svårighet.

Härefter anmärks i promemorian att ett annat syfte med återköpsinstitutets upptagande i lagstiftningen — vid sidan av syftet att trygga ändamålet med samhällets jordöverlåtelse — var att göra det möjligt att på ett enklare och billigare sätt än det som stod till förfogande genom att tillgripa expropriation åstadkomma ett återförvärv av överlåten mark som blivit behövlig för samhällets egen räkning. Det betonas att i fråga om detta syfte ett ändrat läge inträtt sedan det rättsliga förfarandet i mål om återköp överflyttats från allmän domstol och återköpsnämnd till expropriationsdomstol. Vad som numera skiljer ett återköpsmål från ett expropriationsmål är endast att i återköpsmålet frågan om återköp bedöms av domstolen själv, medan i expropriationsmålet en prövning från Kungl. Maj:ts sida av ansökan om expropriation föregår domstolens behandling av målet.

Beträffande därefter det med återköpslagen avsedda syftet att tillgodose samhällets intresse i fråga om framtida värdestegring av överlåten mark framhålls i promemorian, att detta syfte ansågs kunna nås genom den i lagen inrymda möjligheten att utöva återköpsrätten i vissa fall då den som av samhället förvärvat marken önskade i sin tur överlåta denna. I den mån man i fråga om de problem som sammanhänger med markvärdestegringsfrågan sökt finna en lösning genom civillagstiftning har de resultat som vunnits främst hänfört sig till tomträttsinstitutet. För att göra kommunerna mera benägna än hittills att ta till vara de fördelar detta institut erbjuder fann 1963 års markvärdekommitté behövt att förutsättningarna för det allmänna att tillgodogöra sig värdestegringen på mark förbättrades. För att åstadkomma en sådan förbättring förordade kommittén en förkortning från tjugo till tio år av avgäldsperioderna beträffande mark som upplåts under tomträtt för bostadsbebyggelse. Om tomträttsbestämmelserna ändras i enlighet härmed och samtidigt ett lagförslag angående kommunal förköpsrätt upphöjs till lag, skulle uppenbarligen i förevarande hänseende ett ännu mindre behov av återköpslagen komma att föreligga än det rådande.

I fråga om syftet med återköpslagen erinras slutligen i promemorian om att det åberopats att förbehåll om återköpsrätt kunde vara lämpligt i sammanhang med överlåtelse av mark åt mindre bemedlade personer för drivande av jordbruk. Återköpsinstitutet har emellertid endast i ringa omfattning blivit taget i bruk beträffande jordbruksfastigheter. Detta förhållande synes utvisa, att av gemene man endast ett innehav av jord under full äganderätt anses skänka den samhörighet med jorden och den trygghet i besittningen av denna som är nödvändiga för att med intresse och framgång bedriva jordbruk.

Sammanfattningsvis yttras i promemorian följande angående det ämne utredningen avsett. Den obetydliga användning återköpsinstitutet fått är en omständighet som redan i och för sig föranleder att det kan sättas i fråga, om inte institutet bör utmönstras ur lagstiftningen. När det gäller att fatta ståndpunkt till spörsmålet, om institutet trots sitt obetydliga utnyttjande bör bibehållas inom rättssystemet, leder en prövning av den redovisade utredningen till den slutsatsen att något behov av institutet ej kan påvisas. Av de syften man velat vinna med återköpslagen har en del visserligen inte mist sin aktualitet, men i den mån syftena alltjämt framstår som eftersträvansvärda förefaller de kunna förverkligas utan hjälp av återköpslagen. Med hänsyn härtill och med beaktande även av det önskvärda i att antalet rättighetstyper inom fastighetsrätten begränsas till enbart sådana som är påkallade av ett allmänt behov föreslås att återköpslagen upphävs. Som tidpunkt för upphävandet förordas den 1 januari 1969.

Rörande återköpsrätt som är gällande då ett upphävande av återköpslagen träder i kraft framhålls i promemorian att sådan återköpsrätt måste beaktas. I de flesta fall torde återköpsrättens bestånd vara beroende av att inteckning till säkerhet därför meddelats eller i vart fall sökts vid ikraftträdandet. Förhållandet kan emellertid också vara det, att föreskriven tid för sökande av inteckning då ännu inte gått till ända. I dessa fall bör liksom hittills förbehållet om återköp inte vara förfallet förrän lagaståndstiden löpt ut utan att inteckning dessförinnan blivit sökt.

Slutligen föreslås i promemorian ändringar i viss annan lagstiftning som följd av att återköpslagen upphävs.

Remissyttrandena

Förslaget att upphäva återköpslagen tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser.

Några av de remissinstanser som intar en positiv ståndpunkt till frågan om återköpsinstitutets avskaffande ger skäl för sitt ställningstagande. Sålunda förklarar *vattenfallsverket*, att verket — vars tidigare med förbehåll om återköpsrätt företagna försäljningar av tomtmark inom Trollhätte- och Porjusområdena skett i syfte att reglera bebyggelsen på ändamålsenligt sätt och inom önskad tidrymd — i fortsättningen kommer att i endast obetydlig utsträckning avyttra mark av sådan beskaffenhet som den inom nämnda områdena försålda. *Kammarkollegiet* sätter visserligen i fråga, om det är till någon större nackdel att ha kvar återköpsinstitutet som då det gäller att säkra viss markanvändning nog ibland får anses överlägset andra överlåtelse- och upplåtelseformer, men anser å andra sidan att om institutet avskaffas syftet med återköpsklausuler kan i de flesta fall nöjaktigt tillgodoses på annat sätt. *Domänstyrelsen* uppger sig ha funnit återköpsrätten vara av viss betydelse särskilt då tveksamhet rätt, huruvida försäljning borde ske eller ej. Rätten till återköp har likväl

inte utövats av styrelsen i något fall, och markförsäljning bör enligt styrelsens mening i första hand ske efter marknadsmässiga priser. Av *lantbruksstyrelsen* upplyses att vid de tämligen fåtaliga tillfällena, då det anses erforderligt att såvitt möjligt hindra en köpare från att för spekulation använda egendom som förvärvats från lantbruksorgan, andra medel än återköpsförbehåll kommit till utnyttjande. Ett bibehållande av återköpslagen är därför ej av betydelse för lantbruksorganisationens del. *Lantmäteristyrelsen* understryker att de till jordbruket anknutna syften, som man avsett att befärma genom återköpslagen, i stor utsträckning mist sin aktualitet med hänsyn till den ändrade inställningen inom jordbrukspolitiken. Användningen av återköpsinstitutet har sålunda i huvudsak varit anknuten till försäljning av mark i kommunal ägo. De fördelar som institutet kan anses innebära vid sådan försäljning står enligt styrelsens åsikt i allt väsentligt att uppnå utan att man behöver anlita institutet, och dessa fördelar är f. ö. ej så betydande att de överväger de förenklingsvinster som ett avskaffande av institutet ger.

Synpunkter som i stort sett överensstämmer med de sist återgivna framförs av *överlantmätaren i Södermanlands län* — som i detta sammanhang poängterar att förekomsten av återköpsrätt ofta inverkar försvårande vid fastighetsbildning av omregleringsnatur — samt av *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län*.

Svea hovrätt ställer sig visserligen på flera punkter kritisk till resultatet av de överväganden som redovisas i departementspromemorian men ansluter sig helt till den däri uttalade uppfattningen att antalet rättighetstyper på fastighetsrättens område bör begränsas till sådana som är påkallade av ett allmänt behov. Med hänsyn främst härtill vill hovrätten inte motsätta sig att återköpslagen upphävs.

Av de remissinstanser som ställt sig avvisande till förslaget om återköpsinstitutets avskaffande förklarar *länsstyrelsen i Norrbottens län* sig ha, om än med stor tvekan, kommit till den slutsatsen att institutet bör bibehållas inom rättssystemet till dess erfarenhet vunnits rörande tillämpningen av ny lagstiftning om tomträtt och förköpsrätt. I och för sig delar emellertid länsstyrelsen åsikten om önskvärdheten av en minskning av antalet rättighetstyper inom fastighetsrätten. Övriga avstyrkande remissinstanser — *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* som grundar sin inställning särskilt på vad som anförs i det av *stadsfullmäktige i Göteborg* avgivna, synnerligen utförliga yttrandet samt *Svenska stadsförbundet* och *Svenska kommunförbundet* — anser att det vid sidan av tomträttsinstitutet fortfarande finns behov av återköpsinstitutet då det gäller att hålla kommunal mark till handa.

De omständigheter som åberopas såsom skäl mot förslaget att avskaffa återköpsinstitutet hänför sig främst till spørsmålet om institutets betydelse för att trygga ändamålet med samhällets marköverlåtelser genom

att säkra uppfyllandet av villkor rörande markens användning. *Svenska kommunförbundet* betonar att byggnadslagstiftningen inte kan i allo ersätta de möjligheter återköpslagen erbjuder. Sålunda kan ej med byggnadslagstiftningens hjälp genomdrivas att överlåten fastighet blir bebyggd inom bestämd tid, vilket däremot kan ske genom att i köpeavtalet villkor därom förbinds med återköpsförbehåll. Detsamma gäller även beträffande en del andra fall, t. ex. när det är av intresse att förvärvare av fastighet kommer att driva industrianläggning därå under överenskommen tidrymd eller att exploatering av mark som avyttrats för fritidsbebyggelse sker inom föreskriven tid. Villkor av nu angivna slag kan visserligen också tas upp i tomträttsavtal, men om så sker medför ej ett åsidosättande av villkoret att avtalet hävs. Liknande synpunkter framförs av *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, *Svenska stadsförbundet* och *överlantmätaren i Norrbottens län*.

Förevarande spörsmål berörs också i ett par av de remissyttranden, i vilka förslaget om återköpslagens upphävande godtas. Sålunda anmärker *Svea hovrätt* att den offentliga byggnadsregleringen i allmänhet inte innebär något åläggande för markägare att vara verksamma för att planerad markexploatering genomförs och vidare att byggnadsbestämmelsernas funktionsområde är i så måtto begränsat att bestämmelserna ej reglerar arten av den verksamhet som får bedrivas på en fastighet. Rent faktiskt torde likväl föreskrifterna om bebyggelsens utformning ofta lägga hinder i vägen för en verksamhet som inte överensstämmer med bebyggelsens ändamål. *Kammarkollegiet* håller för givet att återköpsinstitutet fått sin största användning då det gällt att framtvinga viss engångsåtgärd beträffande överlåten fastighet, t. ex. bebyggelse av fastigheten inom bestämd tid, men föreställer sig att åtgärd av detta slag i allmänhet kan genomdrivas medelst vitesklausul.

Beträffande det andra av de med återköpslagen avsedda syftena eller således att göra det möjligt för samhället att på ett enklare och billigare sätt än genom expropriation åter bli ägare till överlåten fastighet som visat sig behövlig för samhällets räkning, så har frågan härom inte blivit föremål för större intresse från remissinstansernas sida. *Svenska kommunförbundet* framhåller dock att den omständigheten att man vid återköpsförfarandet inte — såsom fallet däremot är vid expropriation — behöver Kungl. Maj:ts tillstånd innebär en tids- och kostnadsrädd vinst. Förbundet tillägger, att expropriationslagstiftningen ej medger expropriation av enstaka fastighet på den grund att denna använts för annat ändamål än som avsetts vid överlåtelsen. Tankegångar av samma slag som de återgivna framkommer i remissyttrandena från *Svea hovrätt* samt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*.

Beträffande återköpslagens betydelse såsom en faktor för tillgodoseendet av överlåtarens intresse i fråga om värdestegring av avyttrad mark

gör länsstyrelsen i Norrbottens län och överlantmätaren i samma län gällande att återköpsrätten — vid sidan av tomträtten — utgör ett inte betydelseöst instrument för den kommunala markpolitikens förverkligande. Svea hovrätt finner återköpsrättens värde såsom komplement till tomträtten vara svårt att bedöma. I sin hittillsvarande tillämpning har återköpsrätten emellertid varit av klart underordnad betydelse i förhållande till tomträtten, och det är väl sannolikt att om kommunernas möjligheter att finansiera investeringar i tomträttsmark ytterligare ökas, institutet skall visa sig kunna tillämpas även i sådana mindre tätorter, där återköpsrätten synes ha sin största användning. Länsstyrelsen i Kristianstads län framhåller, att även om man inte kan bortse från att återköpslagens bestämmelser i och för sig torde kunna användas som ett medel att lösa markvärdetegringsproblemet, så visar erfarenheten att återköpsinstitutet fått en ytterst blygsam användning, varför det vunna resultatet måste vara mycket begränsat.

I fråga om det med återköpslagen avsedda syftet att främja jordbrukspolitiska strävanden förekommer i remissyttrandena endast ett par uttalanden utöver lantmäteristyrelsens i annat sammanhang redan återgivna. Svea hovrätt understryker att jordbrukspolitiken sedan länge har en helt annan inriktning än den hade då lagen antogs och att försäljning med återköpsförbehåll därför som form för överlåtelse av jordbruksfastigheter i dag saknar praktisk betydelse.

Frågan om behandlingen av sådan återköpsrätt som är gällande vid tiden för ett upphävande av återköpslagen har uppmärksamrats i några av remissyttrandena. Svea hovrätt påpekar att även om återköpslagen och därtill anslutna bestämmelser i annan lagstiftning upphävs, verkningarna av detta regelkomplex med hänsyn till redan in-tecknade återköpsförbehåll kan komma att sträcka sig in i en avlägsen framtid och kräva bibehållande av en mångfald svåröverskådliga övergångsbestämmelser under mycket lång tid. Hovrätten anser att det förtjänar undersökas, om inte antydda olägenheter kan undanröjas eller minskas. Lagberedningen håller före beträffande de föreslagna följdändringarna och då närmast förslag till lag om ändring i utsökningslagen att utsökningsrättsliga regler, vilka rör återköpsrätt som äger bestånd vid lagstiftningens ikraftträdande, inte såsom skett bör överföras från själva lagen till promulgationsbestämmelserna utan stå kvar på sin gamla plats. Det gäller ju här rättigheter som kan komma att bestå för framtiden och inte blott under en kortare övergångstid. Utsökningslagen bör ej vara missvisande på den punkten utan ange vilka rättigheter man får räkna med i exekutionssammanhang. Enligt beredningens åsikt är därför i varje fall förslaget till lag om ändring i utsökningslagen mindre lämpligt. Av kammarkollegiet sätts i fråga, om det inte för giltigheten av återköpsrätt som består då återköpslagen upphävs är tillfyllest med en viss övergångstid, t. ex. tio år. Efter så lång

tid torde förhållandena som regel vara så stabiliserade, att det aldrig blir aktuellt att återköpa överlåten fastighet. Den delvis retroaktiva verkan som lagens upphävande härigenom skulle få drabbar endast staten och ett antal kommuner, således ingen enskild. Principiella betänkligheter mot en sådan övergångsbestämmelse synes därför inte böra möta.

Departementschefen

När jord i allmän ägo skall föras över i enskild besittning sker detta vanligtvis genom överlåtelse med äganderätt eller genom arrendeupplåtelse. Även andra sätt för ett sådant överförande står emellertid till buds. Möjlighet föreligger nämligen att för ändamålet begagna vissa med lagstiftningen tämligen sent införlivade rättsliga former som intar en mellanställning mellan de ordinära typerna av äganderättsöverlåtelse och nyttjanderättsupplåtelse. Dessa former utgörs av återköps- och tomträttsinstitutet. Den rätt som uppkommer genom förvärv med återköpsförbehåll kan betraktas såsom en modifierad äganderätt, medan tomträten kan karakteriseras såsom en förstärkt nyttjanderätt.

Av de två angivna rättsinstitutet är det år 1907 införda tomträttsinstitutet det först tillkomna. Institutet utformades från början med väsentligen det dubbla syftet att dels bereda den enskilde tillfälle att utan kapitalinsats få tillgång till mark för egnahemsbebyggelse under betryggande förhållanden, dels åt samhället bevara värdestegringen på den under tomträtt upplåtna marken. Med tiden började emellertid tomträten att användas också för upplåtelser som avsåg hyreshus- eller industribebyggelse. Efter härav föranledda lagändringar utgör tomträten numera en nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid och för särskilt ändamål mot årlig avgäld i pengar. Institutet har kommit att mera allmänt tas i bruk huvudsakligen inom en del större samhällen.

Beträffande möjligheten att vid överlåtelse av jord i allmän ägo göra förbehåll om rätt till återköp gäller f. n. den år 1924 tillkomna återköpslagen. Förbehåll om återköpsrätt enligt denna lag har begagnats i endast ringa utsträckning. Det har därför under det pågående arbetet på en ny jordabalk satts i fråga, om inte återköpslagen är obehövlig inom lagsystemet och alltså kan upphävas.

Antalet markförsäljningar, som skett med förbehåll om rätt till återköp och beträffande vilka in-teckning beviljats till säkerhet för förbehållets bestånd, har sedan lagens tillkomst varit lågt och på senare år utgjort i medeltal ungefär 350 om året eller endast ca 2 % av hela antalet årliga försäljningar av mark i allmän ägo. Försäljningarna med återköpsförbehåll hänför sig till ett fåtal, företrädesvis mindre kommuner. Någon allmän, över landet i dess helhet någorlunda jämnt fördelad användning av återköpsinstitutet har alltså inte förekommit.

Frågan huruvida det även med en så obetydlig tillämpning av återköpslagen som den rådande likväl i ett eller annat avseende föreligger ett verkligt behov av lagen har tagits upp till övervägande i departementspromemorian. Övervägandet har lett till den slutsatsen, att ett sådant behov ej kan anses vara för handen. De syften som avsetts skola främjas genom återköpsinstitutet bedöms kunna, i den mån de fortfarande har aktualitet, bli tillgodosedda på annat sätt än genom anlåtande av återköpsbestämmelser.

Den uppfattning, åt vilken det sålunda ges uttryck i promemorian delas av det stora flertalet av remissinstanserna. För egen del vill jag anföra följande. Av de syften man velat gynna med återköpslagen får de flesta i våra dagar anses antingen sakna betydelse eller kunna tillgodoses på annat och bättre sätt än genom återköpsförbehåll. Något skäl att för jordbruksnäringens främjande behålla återköpslagen finns uppenbarligen ej längre. I berörda avseende är lagens tillämplighet begränsad till jord i statens ägo. Samtliga de statliga remissinstanser som omhänderhar försäljning av jordbruksegendomar hyser den åsikten att något behov av återköpsinstitutet inte existerar. Likaledes torde man kunna bortse från återköpslagens betydelse då det gäller syftena att bereda möjlighet att annorlunda än expropriationsvis återförvärva överlåten fastighet, som blivit behövlig för överlåtarens räkning, eller att medverka till lösningen av markvärdestegringsfrågan. Veterligen har återköpsrätt som betingats av sådant syfte inte tagits i bruk i något enda fall. Vad det senare av de två syftena beträffar bör även uppmärksammas att det i promemorian omnämnda förslaget om ändring i tomträttsbestämmelserna blivit upphöjt till lag i slutet av år 1967 (SFS 1967: 869). Det finns mot bakgrunden av den nya lagstiftningen anledning att anta, att tomträttsinstitutet skall komma att få ökad tillämpning. Därmed minskar i hög grad behovet av återköpsrätt som medel för lösning av markvärdestegringsfrågan. I detta avseende har för övrigt återköpsrätten inte kommit att i praktiken spela någon roll.

Det återstående av de syften som vid återköpslagens tillkomst åberopades såsom skäl för uppfattningen att behov av ett återköpsinstitut förelåg — nämligen syftet att trygga ändamålet med samhällets marköverlåtelser — är det enda, rörande vilket en annan mening än den i promemorian framförda mera påtagligt kommit till synes under remissförfarandet. Såvitt angår främjandet av nämnda syfte genom uppställande av villkor angående överlåten fastighets användning anmärks sålunda från en del håll, att den offentliga byggnadsregleringen inte — såsom det antas i promemorian — helt kan ersätta återköpslagen. Man har närmast haft i tankarna sådana fall, då överlåtare av fastighet vill försäkra sig om att denna blir bebyggd inom viss tid eller att den kommer att begagnas för speciellt ändamål under bestämd tidrymd. Befogenheten av anmärkningen lär inte kunna sättas i fråga. Emellertid torde — såsom det påpekas i något remissyttrande

— strävanden av antytt slag från överlåtarens sida i allmänhet kunna förverkligas genom anlåtande av andra medel än återköpsförbehåll, exempelvis genom stipulerande av vite eventuellt med säkerhet av inteckning i fastigheten. Även andra former för att tillgodose säljarens ifrågavarande intressen torde kunna komma i fråga.

En särskild omständighet av betydelse för bedömande av frågan om återköpsinstitutet bör avföras ur lagsystemet är önskemålet att antalet rättighetstyper inom fastighetsrätten inskränks till enbart sådana som är betingade av ett allmänt behov. Denna omständighet åberopas såväl i promemorian som i ett par av remissyttrandena. Att något allmänt behov av institutet inte finns synes stå utom tvivel. Det torde också kunna påstås, att även om institutet i vissa fall otvivelaktigt kan vara till gagn vid fastighetsförsäljning, det å andra sidan i visst avseende medför påtaglig olägenhet. Tillvaron av återköpsrätt kan nämligen — enligt vad som under remissförfarandet anmärkts från lantmätarhåll — ej sällan inverka försvårande på sådan fastighetsbildning som åsyftar omreglering.

Under hänvisning till vad jag nu har anfört ansluter jag mig till uppfattningen att återköpslagen bör utmönstras ur lagstiftningen. Såsom lämplig tidpunkt för lagens upphävande synes kunna väljas den i promemorian förordade eller således utgången av år 1968.

Beträffande sådan återköpsrätt som består vid sistnämnda tidpunkt lär i åtskilliga fall rättens giltighetstid vara begränsad till endast ett eller annat år och rätten således snart komma att upphöra. Vad angår de återstående fallen eller således de där återköpsrätten gäller antingen under en längre bestämd tid eller också under en obestämd tid torde dessa huvudsakligen röra fastigheter som av staten överlåtits för jordbruksändamål. Såsom i ett par remissyttranden framhållits är det önskvärt att efter ett upphävande av återköpslagen dennas bestämmelser inte kommer att få tillämpning övergångsvis under lång eller obestämd tid. Av anledning som angivits i kammarkollegiets yttrande synes hinder inte böra möta mot att i fråga om de återköpsrätter som kvarstår vid upphävandet av lagen fastställa en viss slutlig tidpunkt för deras giltighet. Denna tidpunkt förefaller inte behöva förläggas senare än till fem år efter upphävandet. En övergångsbestämmelse av antytt innehåll kommer att medföra, att återköpsinstitutet vid utgången av år 1973 är helt och hållet avvecklat.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1) lag angående upphävande av lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom,

2) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

- 3) lag om ändring i lagen den 1968 (nr) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 4) lag angående ändrad lydelse av 3 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut,
- 5) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen,
- 6) lag om ändring i utsökningslagen,
- 7) lag om ändring i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående in-teckning i fast egendom,
- 8) lag angående ändrad lydelse av 30 § lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation,
- 9) lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 3 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad,
- 10) lag angående ändrad lydelse av 15 och 16 §§ lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.,
- 11) lag angående ändrad lydelse av 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet,
- 12) lag om ändrad lydelse av 36 och 37 §§ gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314),
- 13) lag om ändrad lydelse av 38 § 1 mom. och 39 § uranlagen den 2 december 1960 (nr 679).

Lagförslagen torde få fogas till statsrådprotokollet i detta ärende som bilaga ¹.

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslagen inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

¹ Förslagen under 2)—13) har uteslutits här. De är likalydande med motsvarande vid propositionen fogade förslag, så när som på en redaktionell avvikelse beträffande övergångsbestämmelsen.

*Bilaga***1) Förslag**

till

Lag**angående upphävande av lagen den 20 juni 1924 (nr 384)
om återköpsrätt till fast egendom**

Härigenom förordnas, att lagen den 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom skall upphöra att gälla vid utgången av år 1968. Lagen äger fortfarande tillämpning på återköpsrätt som då består, dock längst till utgången av år 1973.

Protokoll, hållet i lagrådet den 28 maj 1968.

Närvarande:

f. d. justitierådet LIND,
justitierådet ALEXANDERSON,
regeringsrådet RINGDÉN,
justitierådet CONRADI.

Enligt lagrådet den 27 maj 1968 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 3 maj 1968, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till 1) lag angående upphävande av lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom, 2) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, 3) lag om ändring i lagen den 28 maj 1968 (nr 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, 4) lag angående ändrad lydelse av 3 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut, 5) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen, 6) lag om ändring i utskökningslagen, 7) lag om ändring i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom, 8) lag angående ändrad lydelse av 30 § lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation, 9) lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 3 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad, 10) lag angående ändrad lydelse av 15 och 16 §§ lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m., 11) lag angående ändrad lydelse av 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet, 12) lag om ändrad lydelse av 36 och 37 §§ gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314) och 13) lag om ändrad lydelse av 38 § 1 mom. och 39 § uranlagen den 2 december 1960 (nr 679).

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av departementsrådet Hans-Olov Stark och hovrättsassessorn Sven Larsson.

Lagrådet yttrade:

Lagrådet har intet att erinra mot att institutet återköpsrätt avskaffas från och med den 1 januari 1969 och att avvecklingen av de återköpsrätter,

som gäller vid utgången av år 1968, sker under en period av fem år räknat från nämnda tidpunkt. Avsikten torde vara att en vid utgången av år 1968 bestående återköpsrätt skall kunna utövas, om talan rörande återköp väckes senast den 31 december 1973. Detta skulle komma till klarare uttryck, om de två sista punkterna i förslaget till lag angående upphävande av lagen om återköpsrätt ersättes med en bestämmelse av innehåll att, i fråga om återköpsrätt som då (dvs. vid utgången av år 1968) består, lagen fortfarande skall tillämpas; dock att återköpsrätt icke får göras gällande efter utgången av år 1973. Uttrycket »göras gällande» har valts i anslutning till 6 § lagen om återköpsrätt. Med denna formulering ligger det i sakens natur att ansökan om inteckning för en återköpsrätt, som ej gjorts gällande dessförinnan, skall avslås även om den i 1 § andra stycket andra punkten lagen om återköpsrätt stadgade fristen för intecknings sökande då ej skulle ha gått till ända. — Övergångsbestämmelserna i de övriga föreslagna lagarna skulle, om vad nu anförts vinner beaktande, inte behöva innehålla mera än att i fråga om återköpsrätt, som består vid ikraftträdandet, äldre bestämmelser fortfarande skall gälla.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag ur protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 28 juni 1968.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, ODHNOFF, WICKMAN.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över förslag till

1) lag angående upphävande av lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom,

2) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

3) lag om ändring i lagen den 28 maj 1968 (nr 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

4) lag angående ändrad lydelse av 3 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut,

5) lag om ändrad lydelse av 9 kap. 52 och 69 §§ vattenlagen,

6) lag om ändring i utsökningslagen,

7) lag om ändring i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom,

8) lag angående ändrad lydelse av 30 § lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation,

9) lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 3 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad,

10) lag angående ändrad lydelse av 15 och 16 §§ lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.,

11) lag angående ändrad lydelse av 8 och 14 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet,

12) lag om ändrad lydelse av 36 och 37 §§ gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314),

13) lag om ändrad lydelse av 38 § 1 mom. och 39 § uranlagen den 2 december 1960 (nr 679).

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Lagrådet förordar vissa formella jämkningar i förslagens övergångsbe-

stämmelser. Vad lagrådet anfört bör beaktas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslagen med de angivna ändringarna.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten