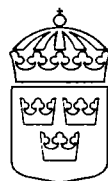


# Lagutskottets betänkande

1989/90:LU26

Vissa fastighetsrättsliga frågor



1989/90  
LU26

---

## Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet fyra motioner på det fastighetsrättsliga området. Motionerna berör frågor om ställföreträdare för dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter, vilande lagfart, en översyn av arrendelagstiftningen och utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige.

Utskottet avstyrker bifall till motionerna. Mot utskottets ställningstaganden har avlämnats tre reservationer, en (fp) om ställföreträdare för dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter, en (m, fp) om ändringar i arrendelagstiftningen samt en (m) om utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige.

## Motionerna

1989/90:L501 av Lars Ernestam m.fl. (fp) vari — med hänvisning till vad som anförts i motion 1989/90:Jo310 — yrkas

1. att riksdagen beslutar om sådan lagändring att ett dödsbo under avvecklingstiden skall företrädas av en ställföreträdare,

2. att riksdagen beslutar om sådan ändring av lagen om vissa samägda jordbruksfastigheter som föreslås i motionen.

1989/90:L502 av Leif Olsson (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om striktare regler för vilande lagfart.

1989/90:L503 av Carl G Nilsson och Ingvar Eriksson (båda m) vari yrkas att riksdagen begär att regeringen tillsätter en utredning med uppgift att föreslå ändringar i arrendelagstiftningen syftande till en bättre balans mellan jordägare och arrendatorer.

1989/90:L504 av Nic Grönvall och Karl-Gösta Svenson (båda m) vari — med hänvisning till vad som anförts i motion 1989/90:Bo535 — yrkas att riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om att slopa förvärvstillstånd vid förvärv av fast egendom utanför militära skyddsområden för medborgare i Norden och i EG-länderna.

## Allmän bakgrund

Regler om förvaltning av dödsbon finns i ärvdabalken. Ett dödsbo är en juridisk person, som förvaltas och företräds utåt av dödsbodelägarna gemensamt. Har boutredningsman förordnats är det han som företräder boet. Dödsboet upplöses genom att egendomen fördelas mellan delägarna vid ett arvskifte. I princip har varje delägare rätt att få en lott i varje slag av egendom. Egendom som inte lämpligen kan delas eller skiljas skall dock om möjligt tillskiftas en av delägarna. Om en fastighet vid skiftet delats så att flera dödsbodelägare fått andel i fastigheten innehar de den därefter med samäganderätt.

Bestämmelser om samäganderätt finns i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Samäganderättslagen är dispositiv, dvs. reglerna är tillämpliga endast i de fall delägarna sinsemellan inte avtalat om särskilda villkor. För förfogande över samägd egendom krävs liksom vid dödsboförvaltning att delägarna är överens.

Mot bakgrund av de praktiska olägenheter som visat sig uppkomma på grund av att många jordbruksfastigheter ägs av dödsbon eller av flera personer med samäganderätt beslöt riksdagen hösten 1988 att särskilda lagregler skulle införas om dödsboägda och samägda jordbruksfastigheter (prop. 1988/89:9, LU12). De nya reglerna trädde i kraft den 1 juli 1989.

Genom ändringar i ärvdabalken infördes sålunda en skyldighet för dödsbon som innehar jordbruksfastighet att avveckla fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Sker inte avveckling i rätt tid, kan dödsboet vid vite föreläggas att fullgöra skyldigheten. Om det föreligger särskilda skäl, kan anstånd med avvecklingen medges. Anstånd kan förenas med villkor. I lagstiftningsärendet vidtogs även en ändring i delgivningslagen (1970:428) som syftade till att göra det lättare för myndigheterna att delge dödsbon olika handlingar.

Riksdagen antog vidare en lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter. Lagen gäller endast jordbruksfastigheter som ägs av minst tre personer gemensamt. För sådana samägda jordbruksfastigheter skall det finnas en ställföreträdare med uppgift att utåt företräda delägarna i angelägenheter som angår fastigheten och att inför delägarna svara för den löpande förvaltningen. För beslut av delägarna i förvaltningsfrågor krävs vanlig majoritet. Detta gäller dock inte frågor som gäller försäljning, pantsättning eller upplåtelse av rättigheter i vissa fall. I dessa frågor krävs samstämmighet mellan delägarna.

För att begränsa uppkomsten av samägande av jordbruksfastigheter genomfördes också vissa ändringar i jordförvärvslagen (1979:230).

De nya bestämmelserna om dödsbons skyldighet att avveckla innehav av jordbruksfastighet och om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter gäller också fastigheter som vid ikraftträdandetiden innehades av dödsbon eller med samäganderätt. För dödsbon gäller särskil-

da övergångsregler som innebär att fastighetsinnehavet skall vara avvecklat senast fyra år efter ikraftträdandet, dvs. senast den 1 juli 1993, såvida inte anstånd meddelats.

### Motionsmotivering

Motiveringarna till yrkandena i motion L501 av Lars Ernestam m.fl. (fp) finns i motion 1989/90:Jo310 om skogspolitiken. Motionärerna anser (yrkande 1) att flerägande av skogsmark utgör ett särskilt problem bl.a. när det gäller dödsbon. När flera personer tillsammans äger skog blir det ofta en utdragen process att besluta om avverkning. Om delägarna är oense kan ingenting göras. Motionärerna anser därför att ett dödsbo där det ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet under avvecklingstiden skall företrädas av en ställföreträdare.

Vidare anser motionärerna (yrkande 2) att lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter bör göras tillämplig redan då två personer som inte är gifta med varandra eller sambor gemensamt äger en jordbruksfastighet. Motionärerna yrkar att lagstiftningen ändras i enlighet med yrkandena.

### Tidigare riksdagsbehandling

I samband med regeringens i proposition 1988/89:9 framlagda förslag om regler beträffande dödsboägda och samägda jordbruksfastigheter behandlade utskottet bl.a. två motionsyrkanden med samma syfte som de nu aktuella. Beträffande frågan om ställföreträdare för dödsbon som innehar jordbruksfastigheter framhöll utskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande i ärendet (1988/89:LU12) att en skyldighet för dödsbon att inom en fyraårsperiod avveckla innehav av jordbruksfastigheter skulle komma att medföra att åtskilliga av de olägenheter som är förknippade med dödsboägandet undanröjs. Enligt utskottets mening framstod det därför inte som motiverat att dödsbon förutom avvecklingsskyldigheten skulle åläggas att ha en ställföreträdare. Skyldigheten att avveckla fastighetsinnehavet löste emellertid inte det problem vid dödsboägande av jordbruksfastigheter som består i att myndigheterna ofta har svårt att delge dödsboet. Om dödsboet företrädades av en särskild ställföreträdare skulle, fortsatte utskottet, även denna olägenhet kunna undanröjas. Utskottet ansåg sig dock inte enbart av delgivningsskäl böra förorda en så långtgående åtgärd som föreslogs av motionärerna. Utskottet avstyrkte därför bifall till yrkandet om ställföreträdare för dödsbo. Enligt utskottets mening borde problemet med delgivning med dödsbon i stället lösas på det sätt som föreslagits i propositionen, nämligen genom en särskild reglering i delgivningslagen.

När det gällde frågan om lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter skulle bli tillämplig också då endast två personer ägde en fastighet anslöt sig lagutskottet till vad jordbruksutskottet anfört i yttrande över propositionen och de väckta motionerna. I sitt yttrande (1988/89:JoU1y) till lagutskottet konstaterade jordbruksutskottet att det enligt bakgrundsuppgifterna i propositionen finns drygt

70 000 samägda jordbruksfastigheter, varav omkring två tredjedelar ägs av två personer. Vidare hänvisade jordbruksutskottet till undersökningar som redovisats i det till grund för propositionen liggande betänkandet (SOU 1987:2) Dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet m.m. Av undersökningarna framgick att det helt dominerande antalet tvåägda jordbruksfastigheter innehas av makar eller sambor. Enligt jordbruksutskottets mening hade således det förslag om ändring av lagens tillämpningsområde som framförts i den då aktuella motionen en mycket begränsad räckvidd. Jordbruksutskottet påpekade att ett av motiven bakom förslaget i propositionen var att de olägenheter skulle undanröjas som består i att myndigheterna har svårt att få kontakt med delägarna i en samägd fastighet. Från denna utgångspunkt fanns det enligt jordbruksutskottet knappast behov av att utse en ställföreträdare redan i de fall då två personer äger en fastighet. Med det anförda tillstyrkte jordbruksutskottet för sin del regeringens förslag och avstyrkte motionsyrkandena.

Frågorna prövades åter våren 1989 med anledning av en motion. I sitt av riksdagen godkända betänkande (1988/89:LU18) fann utskottet inte anledning att frånga tidigare ställningstaganden.

## Vilande lagfart

### Allmän bakgrund

Enligt 20 kap. jordabalken (JB) gäller att den som med äganderätt förvärvat fast egendom är skyldig att söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom viss tid. Den som söker lagfart skall ge in fångeshandlingen och övriga handlingar som fordras till styrkande av förvärvet till inskrivningsmyndigheten. Myndigheten kontrollerar om formföreskrifterna för överlåtelsen har iakttagits och i övrigt om förvärvet är giltigt. Om några hinder inte möter skall lagfart beviljas på förvärvet. I 20 kap. 6 § JB anges olika fall när en lagfartsansökan skall avslås. Det är här fråga om klara fall där exempelvis förvärvet är ogiltigt eller inte kan göras gällande.

Om lagfart inte omedelbart kan beviljas och förutsättningarna för avslag på ansökningsen inte heller är för handen gäller enligt 20 kap. 7 § JB att inskrivningsmyndigheten skall förklara lagfartsansökan vilande. Bland de i paragrafen angivna förutsättningarna för ett sådan beslut kan nämnas att överlåtarens underskrift på köpehandlingen inte är bevitnad, att lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte vunnit laga kraft, att förvärvet avser en del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning t.ex. avstyckning eller att förvärvet är beroende av en myndighets tillstånd.

Ansökan som förklarats vilande skall enligt 19 kap. 11 § JB upptas till ny prövning så snart anledning därtill förekommer. Ansökningsen får dock inte avslås utan att sökanden beretts tillfälle att yttra sig. I princip åligger det sökanden själv att vara verksam för att undanröja hinder som föranlett vilandeförklaringen och att hos inskrivningsmyndigheten visa att så skett. Inskrivningsmyndigheten har emellertid rätt

och plikt att ta upp en vilandeförklarad ansökan till ny prövning så snart det finns anledning till detta. Sökanden kan föreläggas att visa att hinder som föranlett vilandeförklaringen blivit undanröjt. En sådant föreläggande som kan förenas med vite kan ges dels i samband med vilandeförklaringen, dels som ett särskilt beslut.

I 20 kap. JB finns också bestämmelser om lagfartssammanträde. Detta institut öppnar möjlighet för den som innehar en fastighet att få lagfart när sådan möjlighet inte står honom till buds genom att i vanlig ordning ansöka om lagfart med företeende av fångeshandlingen. Kan den som påstår sig ha förvärvat fast egendom inte förete sin fångeshandling eller är hans fångeshandling bristfällig, skall inskrivningsmyndigheten nämligen på hans begäran utsätta lagfartssammanträde. Sammanträde får också sättas ut på begäran av den vars rätt till lagfart är beroende av att lagfart beviljas även för en föregående ägares förvärv. Lagfartssammanträde har till syfte att utreda äganderätten till fastigheten i fråga.

Enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering får äganderättsutredning ske beträffande enstaka fastighet, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan få lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst. Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen, eller i vissa fall av fastighetsbildningsmyndigheten, efter samråd med bl.a. inskrivningsmyndigheten.

## Motionsmotivering

Motionären framhåller att det i dag ofta förekommer exempel på fall där lagfartsansökan varit vilande mycket länge, ibland flera decennier, vilket är olyckligt ur rättssäkerhetssynpunkt. Motionären efterlyser därför striktare och mera entydiga regler för hur vilande lagfarter skall utsläckas eller fullföljas. Enligt motionären borde en period på två år vara en lämplig tidsgräns. I motionen begärs tillkännagivande om vad som anförts.

## Arrende

### Allmän bakgrund

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 7–11 kap. jordabalken (JB).

Jordbruksarrende är enligt JB antingen gårdsarrende eller sidoarrende. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden.

Genom införandet av JB, som trädde i kraft den 1 januari 1972, tillskapades en enhetlig lagstiftning för alla jordbruksarrenden. JB innebar också bl.a. att jordägaren och arrendatorn fick en i förhållande till äldre lagstiftning ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Ett av syftena härmed var att man skulle tillgodose jordbrukspolitiska effekti-

vitetsmål. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick jordbruksarrendatorn i flera avseenden en bättre ställning, bl.a. när det gällde besittningsskyddet.

Reglerna om jordbruksarrende har efter tillkomsten av JB förändrats i åtskilliga avseenden. Genom en reform år 1979 (prop. 1978/79:183, bet. LU 23) ändrades bl.a. JB:s regler om arrendatorns besittningsskydd när jordägaren själv vill överta arrendestället. Också bestämmelserna om hur arrendeavgiften skall bestämmas fick en ny utformning som innebar att större hänsyn än tidigare skulle tas till arrendeställets avkastningsförmåga. Ytterligare ändringar i reglerna om jordbruksarrenden genomfördes år 1984 (prop. 1983/84:136, bet. LU 35), då jordägaren ålades en principiell skyldighet göra sådana investeringar på arrendestället som påfordras av en myndighet. Vidare utvidgades arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten, och arrendatorn fick också i andra avseenden en stärkt ställning.

Genom lagstiftning år 1985 (prop. 1983/84:136, bet. LU 1984/85:35) fick bl.a. jordbruksarrendatorn rätt att före andra förvärva arrendestället när jordägaren avser att överlåta det. Närmare bestämmelser härom finns i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

JB ger jordbruksarrendatorer med undantag för innehavare av kortvariga sidoarrenden besittningsskydd på i princip samma sätt som hyresgäster och innehavare av bostadsarrenden. Det innebär att jordbruksarrendatorer utom i vissa särskilt angivna fall har rätt till förlängning av arrendeavtalet när jordägaren säger upp avtalet. Närmare bestämmelser härom finns i 9 kap. 8 § JB. Rätt till förlängning föreligger inte om arrenderätten är förverkad eller arrendatorn enligt 8 kap. 14 § JB underlåter att ställa säkerhet för sina förpliktelser eller arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet inte skäligen bör förlängas. Undantag från besittningsskyddet görs vidare i bl.a. det fallet att jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

I 9 kap. 31 § JB finns bestämmelser om överlåtelse av rätten till jordbruksarrende. Arrendatorn får i princip inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Är arrendeavtalet slutet för en viss tid som inte understiger tio år, får dock arrendatorn, om inte annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om något annat avtalats, får överlåta arrenderätten om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det.

## Motionsmotivering

I motion L503 av Carl G Nilsson och Ingvar Eriksson (båda m) framhålls att 43 % av den svenska åkerjorden är arrenderad och över hälften av alla jordbruksföretag är beroende av arrende i någon form. Arrendeupplåtelse har svarat för mycket av dynamiken i det i

övrigt hårt reglerade svenska jordbruket. Genom arrendeavtal har företagen kunnat omstruktureras och växa. Genom arrende öppnas möjligheter att etablera nya jordbruksföretag även för dem som inte har tillräckligt kapital för att köpa egen gård. De ändringar i arrendelagstiftningen som har beslutats under senare år har enligt motionärernas mening medfört att balansen mellan avtalsslutande parter allvarligt har rubbats. Samtliga ändringar har enligt motionärerna inneburit en förstärkning av arrendatorns ställning. Arrendatorns starka besittningsskydd, överlåtelse rätt till nästa generation, förköpsrätt, friköpsrätt m.m. har fått till följd en påtaglig tveksamhet och i många fall en direkt ovilja bland främst privata jordägare att arrendera ut. Utvecklingen har också enligt motionärerna inneburit att samarbetet mellan jordägare och brukare tagit andra former i syfte att kringgå lagstiftningen. Utvecklingen är skadlig både för parterna, för jordbruksnäringen och därmed för samhället som helhet. När nu en avreglering av svenskt jordbruk är förestående bör också arrendelagstiftningen vara utformad på ett sådant sätt att marknadskrafterna där får ett ökat spelrum. Arrendelagstiftningen bör enligt motionärernas mening bli föremål för en allmän översyn som bör syfta till att åstadkomma ett större inslag av avtalsfrihet på arrendemarknaden och bygga på samma principer som gäller för andra företagare.

### Tidigare riksdagsbehandling

Fråga om en allmän översyn av arrendelagstiftningen behandlades av utskottet hösten 1989 med anledning av en motion med samma syfte som den nu aktuella. Motionen remissbehandlades varvid förslaget i huvudsak tillstyrktes av domänverket, kammarkollegiet och Sveriges jordägareförbund, medan övriga remissinstanser, arrendenämnden i Malmö, Lantbrukarnas riksförbund (LRF) och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, ansåg att det inte förelåg skäl för någon utredning.

I sitt av riksdagen godkända betänkande (1989/90:LU6) hänvisade utskottet till att jordägaren och jordbruksarrendatorn genom införandet av jordabalken fick en i förhållande till äldre rätt ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Avsikten var bl.a. att man därmed skulle tillgodo-se jordbrukspolitiska effektivitetsmål. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick jordbruksarrendatorerna en starkare ställning. Enligt utskottets mening var det självfallet angeläget att arrendelagstiftningen även i framtiden stod i samklang med jordbrukspolitiska målsättningar. Utskottet höll det för troligt att en avreglering av jordbruket liksom andra förändringar för jordbruksnäringen — som kan uppkomma till följd av bl.a. vårt framtida samarbete med EG — kan nödvändiggöra en översyn av arrendelagstiftningen. Utskottet ansåg emellertid att frågan om en sådan översyn var för tidigt väckt. Först i ett längre tidsperspektiv kan det bedömas vilka ändringar som erfordras. Motionärerna hade inte heller kunnat precisera inriktningen på det begärda utredningsarbetet. Med det anförda avstyrkte utskottet bifall till motionen.

## Allmän bakgrund

En lagfäst kontroll av utländskt inflytande över mark och naturtillgångar har funnits i Sverige sedan 1800-talet. En mer ingående reglering tillkom dock först med 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. Det grundläggande syftet med lagen var att bevara Sveriges naturtillgångar i inhemsk ägo och att trygga vår självbestämmanderätt på det ekonomiska området. Genom lagstiftning år 1975 skärptes bestämmelserna om utländska medborgares möjligheter att förvärva fritidsfastigheter.

1916 års lag — i de delar den avsåg kontroll över utländska förvärv av fast egendom och gruvrättigheter — ersattes den 1 januari 1983 av lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. Den nya lagen innebar att bestämmelserna moderniserades och förenklades. Sakligt sett infördes emellertid endast smärre ändringar i förhållande till 1916 års lag.

Enligt gällande bestämmelser får andra utländska medborgare än de som är gifta med svenska medborgare förvärva fast egendom här i landet endast efter särskilt tillstånd (förvärvstillstånd). Också för andra rättssubjekt — i lagen benämnda kontrolls subjekt — föreligger tillståndsplikt. Detta gäller bl.a. utländska bolag, svenska aktiebolag som inte har utlänningsförbehåll i bolagsordningen, svenska handelsbolag, om någon av bolagsmännen är kontrolls subjekt, och — med vissa undantag — svenska ekonomiska föreningar vars verksamhet regleras av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen (1971:479), lagen (1975:417) om sambruksföreningar eller äldre lagstiftning som motsvarar lagen om ekonomiska föreningar eller bostadsrättslagen. Genom 1982 års lagstiftning utökades kretsen tillståndspliktiga med svenska stiftelser och svenska bostadsrättsföreningar som har till huvudsakligt ändamål att upplåta fritidsbostäder åt medlemmar.

Tillstånd krävs inte bara för förvärv av fast egendom utan också för förvärv av tomträtt och bostadsarrende.

Försättningsarna för förvärvstillstånd regleras i 1 kap. 8—11 §§ i den nya lagen. Bestämmelserna har samma principiella innebörd som de bestämmelser som infördes genom 1975 års reform. Bestämmelserna innebär att förvärvstillstånd i princip skall meddelas om hinder inte möter med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden. I fråga om förvärv av fastighet som är taxerad som jordbruksfastighet skall en prövning ske enligt bestämmelserna i jordförvärvslagen (1979:230). För sådana områden av landet där det råder stor efterfrågan på fritidsbostäder gäller därutöver en särskild bestämmelse. Enligt denna skall förvärvstillstånd vägras om förvärvet avser en fritidsfastighet som är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att på grund därav risk

föreligger för en stegring av fastighetsvärdena. Kravet på förvärvstillstånd gäller dock inte om förvärvaren tidigare varit svensk medborgare eller på annat sätt har en särskild anknytning till Sverige.

Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen och i vissa fall av regeringen.

## Motionsmotivering

Motiveringen till yrkandet i motion L504 av Nic Grönvall och Karl-Gösta Svenson (båda m) finns i motion 1989/90:Bo535. Motionärerna kritiserar nuvarande bestämmelser inom fastighetsrätten som innebär inskränkningar i utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige. Motionärerna menar att det med hänsyn till utvecklingen av EG:s inre marknad är nödvändigt för Sverige och för Sveriges folk att delta i denna storslagna utveckling och att öppna Sverige för Europas folk. Många av EG:s 320 miljoner människor bor i länder där det saknas landsbygd. Det är en dröm för dem att få leva i och vandra genom urskog och haglandskap. Motionärerna ser det därför som en storslagen möjlighet för Sveriges jordbruksbefolkning att få öppna sitt ägande till fritids- och permanentboende européer. Motionärerna yrkar att riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om att slopa förvärvstillstånd vid förvärv av fast egendom utanför militära skyddsområden för medborgare i Norden och i EG-länderna.

## Tidigare riksdagsbehandling

Frågan om en skärpning av reglerna för utländska förvärv av fritidsfastigheter har behandlats av riksdagen åtskilliga gånger under senare år med anledning av motioner (LU 1975:27, 1981/82:1, 1983/84:13, 1985/86:12 och 1985/86:17), vilka riksdagen avslagit på lagutskottets hemställan.

Frågan om lätnader i tillståndsplikten för nordiska medborgare prövades av riksdagen våren 1986 med anledning av en motion. Utskottet hänvisade därvid i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1985/86:17) till att frågan aktualiserats inom Nordiska rådet i olika sammanhang. Bl.a. hade Nordiska rådets social- och miljöutskott då nyligen behandlat frågan med anledning av ett medlemsförslag om utvidgade rättigheter för nordiska medborgare vid flyttning eller resa inom Norden. I sitt betänkande över förslaget hade social- och miljöutskottet föreslagit att Nordiska rådet rekommenderar Nordiska ministerrådet att bl.a. utreda möjligheterna att ge nordbor möjlighet att fritt förvärva fast egendom för bostadsändamål i hela Norden. Enligt utskottets mening borde Nordiska rådets ställningstagande till betänkandet avvaktas. Skulle Nordiska rådet bifalla betänkandet förutsatte utskottet att en sådan översyn som begärdes i motionen kommer till stånd. Någon riksdagens åtgärd med anledning av motionen ansågs inte erforderlig.

Nordiska rådet har sedermera rekommenderat Nordiska ministerrådet att utreda möjligheterna att ge nordbor möjlighet att fritt förvärva

fast egendom för bostadsändamål i hela Norden (rekommendation nr 10/1986 angående nordbors rättigheter). Rekommendationen är för närvarande under behandling i Nordiska ministerrådet.

1989/90:LU26

## Utskottet

I betänkandet behandlar utskottet fyra motioner på det fastighetsrättsliga området. Motionerna berör frågor om ställföreträdare för dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter, vilande lagfart, en översyn av arrendelagstiftningen och utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige.

## Dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter

Hösten 1988 beslöt riksdagen på förslag av regeringen att särskilda regler skulle införas beträffande förvaltningen av dödsboägda och samägda jordbruksfastigheter (prop. 1988/89:9, LU12). De nya bestämmelserna, som trädde i kraft den 1 juli 1989, innebär bl.a. att dödsbo som innehar jordbruksfastighet är skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. I fråga om jordbruksfastigheter som innehas med samägenderätt av fler än två personer gäller att det skall finnas en ställföreträdare med uppgift att utåt företräda delägarna i angelägenheter som angår fastigheten och att inför delägarna svara för den löpande förvaltningen. Närmare bestämmelser härom finns i lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter.

I motion L501 av Lars Ernestam m.fl. (fp) yrkas (yrkande 1) att dödsbo som innehar jordbruksfastighet under avvecklingstiden skall vara skyldigt att ha en ställföreträdare. Vidare begär motionärerna (yrkande 2) att lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter ändras så att den blir tillämplig också när en fastighet innehas med samägenderätt av två personer som är varken gifta med varandra eller sambor.

Som framgår av redogörelsen ovan under avsnittet Dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter har utskottet behandlat liknande motionsyrkanden dels hösten 1988, dels våren 1989 och därvid (bet. 1988/89:LU12 och LU18) båda gångerna avstyrkt bifall till yrkandena med motiveringen att det inte fanns behov av de begärda lagändringarna.

Enligt utskottets mening har det nu inte framkommit något som ger riksdagen anledning att frånga sina tidigare ställningstaganden. Utskottet avstyrker därför bifall till motion L501.

## Vilande lagfart

Den som med äganderätt förvärvat fast egendom är enligt 20 kap. jordabalken (JB) skyldig att hos vederbörande inskrivningsmyndighet ansöka om lagfart. Om några hinder inte möter mot förvärvet på materiella eller formella grunder skall inskrivningsmyndigheten bevilja

ansökningen. I 20 kap. 6 § anges olika fall när en lagfartsansökan skall avslås. Det är här fråga om klara fall där exempelvis förvärvet är ogiltigt eller inte kan göras gällande. Om lagfart inte omedelbart kan beviljas och förutsättningarna för avslag på ansökningen inte heller är för handen gäller enligt 20 kap. 7 § JB att inskrivningsmyndigheten skall förklara lagfartsansökan vilande. Bland förutsättningarna för ett sådant beslut kan nämnas att överlåtarens underskrift på köpehandlingen inte är bevittnad, att lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte vunnit laga kraft eller att förvärvet avser en del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning eller en myndighets tillstånd. En ansökan som förklarats vilande skall enligt 19 kap. 11 § JB upptas till ny prövning så snart anledning därtill förekommer.

I princip åligger det sökanden själv att vara verksam för att undanröja hinder som föranlett vilandeförklaringen och att hos inskrivningsmyndigheten visa att så skett. Inskrivningsmyndigheten har emellertid rätt och plikt att ta upp en vilandeförklarad ansökan till ny prövning så snart det finns anledning till detta. Sökanden kan därvid föreläggas att visa att hinder som föranlett vilandeförklaringen blivit undanröjt. Inskrivningsmyndigheten kan förena ett sådant föreläggande med vite.

I motion L502 av Leif Olsson (fp) framhålls att det i dag förekommer fall där lagfartsansökan varit vilande mycket länge, ibland i flera decennier. Motionären anser att detta förhållande är olyckligt ur rättssäkerhetssynpunkt och efterlyser striktare och entydigare regler för hur vilande lagfarter skall utsläckas eller fullföljas. Enligt motionären borde en lämplig tidsgräns härvidlag vara två år. I motionen begärs ett tillkännagivande av vad som anförts.

Utskottet vill för sin del understryka att det ligger i fastighetsägarens eget intresse att han får lagfart på fastigheten och att alltså en vilandeförklaring inte blir bestående. Sålunda är exempelvis fastighetsägarens möjligheter att utnyttja fastigheten som säkerhet för krediter beroende av att lagfart beviljats. Vidare finns det som ovan redovisats särskilda bestämmelser som innebär att inskrivningsmyndigheten skall verka för att en vilandeförklaring omprövas. Av betydelse är också bestämmelserna om lagfartssammanträde i 20 kap. JB. Reglerna ger en fastighetsägare möjlighet att få det hinder för sin egen lagfart undanröjt som en tidigare vilandeförklaring medför.

Såvitt utskottet har sig bekant har de nuvarande bestämmelserna om vilande lagfart inte inneburit några påtaliga generella problem. Det kan emellertid inte uteslutas att, som motionären hävdar, lagfartsansökningar i enstaka fall varit vilande under lång tid. Att långvariga vilandeförklaringar trots allt förekommer kan enligt utskottets mening ofta ha sin orsak i andra förhållanden än brister i JB:s regelsystem. Något behov av skärpta regler för vilande lagfarter torde således inte föreligga. Härtill kommer att ett tillmötesgående av motionärens önskemål i många fall skulle kunna leda till allvarliga rättsförluster för fastighetsägaren med hänsyn bl.a. till att olika rättsverkningar är knut-

na till att lagfart givits på en fastighet oavsett huruvida ansökningen blivit vilandeförklarad eller beviljad. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L502.

1989/90:LU26

## Arrende

Genom införandet av JB den 1 januari 1972 tillskapades en enhetlig lagstiftning för alla jordbruksarrenden. JB innebar också bl.a. att jordägaren och arrendatorn fick en i förhållande till äldre lagstiftning ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick jordbruksarrendatorn i flera avseenden en bättre ställning, bl.a. när det gällde besittningsskyddet. Reglerna om jordbruksarrende har efter tillkomsten av JB förändrats i åtskilliga avseenden. Genom en reform år 1979 (prop. 1978/79:183, bet. LU 23) ändrades bl.a. JB:s regler om arrendatorns besittningsskydd när jordägaren själv vill överta arrendestället. Också bestämmelserna om hur arrendavgiften skall bestämmas fick en ny utformning som innebar att större hänsyn än tidigare skulle tas till arrendeställets avkastningsförmåga. Ytterligare ändringar i reglerna om jordbruksarrenden genomfördes år 1984 (prop. 1983/84:136, bet. LU 35), då jordägaren ålades en principiell skyldighet att göra sådana investeringar på arrendestället som påfordras av en myndighet. Vidare utvidgades arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten, och arrendatorn fick också i andra avseenden en stärkt ställning. Genom lagstiftning år 1985 (prop. 1983/84:136, bet. LU 1984/85:35) fick bl.a. jordbruksarrendatorn rätt att före andra förvärva arrendestället när jordägaren avser att överlåta det. Närmare bestämmelser härom finns i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

I motion L503 av Carl G Nilsson och Ingvar Eriksson (båda m) framhålls att ändringar i arrendelagstiftningen som har beslutats under senare år har medfört att balansen mellan jordägare och arrendator allvarligt rubbats. Samtliga ändringar har enligt motionärerna inneburit en förstärkning av arrendatorns ställning. Arrendatorns starka besittningsskydd, överlåtelse rätt till nästa generation, förköpsrätt, m.m. har fått till följd en påtaglig tveksamhet och i många fall en direkt ovilja bland främst privata jordägare att arrendera ut sin jord. Utvecklingen har också enligt motionärerna inneburit att samarbetet mellan jordägare och brukare tagit andra former i syfte att kringgå lagstiftningen. När nu en avreglering av svenskt jordbruk är förestående bör enligt motionärerna också arrendelagstiftningen utformas på ett sådant sätt att marknadskrafterna får ett ökat spelrum. Arrendelagstiftningen bör enligt motionärernas mening bli föremål för en allmän översyn som bör syfta till att åstadkomma ett större inslag av avtalsfrihet på arrendemarknaden och bygga på samma principer som gäller för andra företagare. I motionen begärs att regeringen tillsätter en utredning med uppgift att föreslå ändringar i arrendelagstiftningen syftande till en bättre balans mellan jordägare och arrendatorer.

Frågan om en allmän översyn av arrendelagstiftningen behandlades av utskottet hösten 1989 med anledning av en motion med samma

syfte som den nu aktuella. I sitt av riksdagen godkända betänkande 1989/90:LU6 hänvisade utskottet till att jordägaren och jordbruksarrendatorn genom införandet av jordabalken fick en i förhållande till äldre rätt ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Avsikten var bl.a. att man därmed skulle tillgodose jordbrukspolitiska effektivitetsmål. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick jordbruksarrendatorerna en starkare ställning. Enligt utskottets mening var det självfallet angeläget att arrendelagstiftningen även i framtiden stod i samklang med jordbrukspolitiska målsättningar. Utskottet höll det för troligt att en avreglering av jordbruket liksom andra förändringar för jordbruksnäringen — som kan uppkomma till följd av bl.a. vårt framtida samarbete med EG — kan nödvändiggöra en översyn av arrendelagstiftningen. Utskottet ansåg emellertid att frågan om en sådan översyn var för tidigt väckt. Först i ett längre tidsperspektiv, framhöll utskottet, kan det bedömas vilka ändringar som erfordras. Med det anförda avstyrkte utskottet bifall till den då aktuella motionen.

Vad utskottet sålunda uttalade för mindre än ett halvår sedan äger fortfarande giltighet. Enligt utskottets mening bör således en utredning på området anstå till dess att man kan överblicka vad de förestående förändringarna för jordbruksnäringen kan innebära på arrendeområdet. Utskottet avstyrker således bifall till motion L503.

## Utlänningsrätt att köpa fast egendom i Sverige

Enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. får utländska medborgare, såvida de inte är gifta med svenska medborgare, förvärva fast egendom här i landet endast efter särskilt tillstånd (förvärvstillstånd). Också för andra rättssubjekt t.ex. utländska bolag och svenska aktiebolag som inte har utlänningsförbehåll i bolagsordningen — i lagen benämnda kontrollsobjekt — föreligger tillståndsplikt. Tillstånd krävs inte bara för förvärv av fast egendom utan också för förvärv av tomtträtt och bostadsarrende.

Förutsättningarna för förvärvstillstånd regleras i 1 kap. 8–11 §§. Bestämmelserna innebär att förvärvstillstånd i princip skall meddelas om hinder inte möter med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden. I fråga om förvärv av fastighet som är taxerad som jordbruksfastighet skall en prövning också ske enligt bestämmelserna i jordförvärvslagen. För sådana områden av landet där det råder stor efterfrågan på fritidsbostäder gäller därutöver en särskild bestämmelse. Enligt denna skall förvärvstillstånd vägras om förvärvet avser en fritidsfastighet som är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att på grund därav risk föreligger för en stegring av fastighetsvärdena. Kravet på förvärvstillstånd gäller dock inte om förvärvaren tidigare varit svensk medborgare eller på annat sätt har en särskild anknytning till Sverige. Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen och i vissa fall av regeringen.

I motion L504 av Nic Grönvall och Karl-Gösta Svenson (båda m) kritiserar bestämmelserna som innebär inskränkningar i utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige. Motionärerna menar att det med hänsyn till utvecklingen av EG:s inre marknad är nödvändigt att Sverige öppnas för Europas folk. Motionärerna ser det som en storslagen möjlighet för Sveriges jordbruksbefolkning att få överlåta sin överskottsmark till européer för fritids- och permanentboende. Motionärerna yrkar att riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om att slopa förvärvstillstånd vid förvärv av fast egendom utanför militära skyddsområden för medborgare i Norden och i EG-länderna.

Frågan om lättnader i tillståndsplikten för nordiska medborgare prövades av riksdagen våren 1986 med anledning av en motion. Utskottet hänvisade därvid i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1985/86:17) till att frågan aktualiserats inom Nordiska rådet. Utskottet förutsatte därvid att en sådan översyn som begärdes i motionen skulle komma till stånd om behandlingen i Nordiska rådet gav anledning därtill. Någon riksdagens åtgärd med anledning av motionen ansågs inte erforderlig.

Nordiska rådet har sedermera rekommenderat Nordiska ministerrådet att utreda möjligheterna att ge nordbor möjlighet att fritt förvärva fast egendom för bostadsändamål i hela Norden. Rekommendationen är för närvarande under behandling i Nordiska ministerrådet.

När det gäller slopande av tillståndsplikten för medborgare inom EG erinrar utskottet om att Sverige inom ramen för EFTA för närvarande aktivt deltar i förhandlingar som syftar till att förverkliga ett närmare samarbete med EG. Målet för förhandlingarna är att etablera ett dynamiskt och homogent Europeiskt Ekonomiskt Samarbetsområde (European Economic Space, EES) omfattande länderna inom EFTA och EG. Ett förverkligande av detta samarbete kan bl.a. förutsätta ändringar av reglerna om utländska medborgares och företags rätt att förvärva fast egendom i Sverige. I avvaktan på att mera konkreta resultat av förhandlingarna föreligger kan det enligt utskottets mening inte avgöras vilka lagstiftningsåtaganden som kommer att krävas. Frågan om ändringar i de svenska reglerna om förvärvstillstånd i enlighet med motionärernas önskemål bör därför anstå.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L504.

## Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *ställföreträdare för dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter*

att riksdagen avslår motion 1989/90:L501,  
res. 1 (fp)

2. beträffande *vilande lagfart*

att riksdagen avslår motion 1989/90:L502,

3. beträffande *ändringar i arrendelagstiftningen*  
att riksdagen avslår motion 1989/90:L503,  
*res. 2 (m, fp)*

4. beträffande *utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige*  
att riksdagen avslår motion 1989/90:L504.  
*res. 3 (m)*

Stockholm den 3 april 1990

På lagutskottets vägnar

*Rolf Dahlberg*

Närvarande: Rolf Dahlberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inger Hestvik (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Gunnar Thollander (s), Lena Boström (s), Elisabeth Persson (vpk), Elisabet Franzén (mp), Anita Jönsson (s), Gunilla Andersson (s), Charlotte Cederschiöld (m), Lola Björkquist (fp) och Karin Starrin (c).

## Reservationer

### 1. Ställföreträdare för dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter (mom. 1)

Ulla Orring och Lola Björkquist (båda fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 10 som börjar med "Som framgår" och slutar med "motion L501" bort ha följande lydelse:

I likhet med vad som anförts i motion L501 och vad som uttalades i en reservation till utskottets betänkande våren 1989 (bet. 1988/89:LU18) anser utskottet det vara motiverat att dödsbo som innehar jordbruksfastighet skall vara skyldigt att under avvecklingstiden ha en ställföreträdare. I enlighet härmed förordar utskottet att i 18 kap. ÄB införs en ny paragraf, 8 §, av innebörd att om det i ett dödsbo ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet skall lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter tillämpas vid boets förvaltning av jordbruksfastigheten.

Vad härefter gäller frågan om tillämpningsområdet för lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter vill utskottet framhålla att det inte är ovanligt att även jordbruksfastigheter som ägs gemensamt av två personer förvaltas på ett ineffektivt sätt. Utskottet delar därför motionärernas uppfattning att lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter bör göras tillämplig redan då två personer som inte är gifta eller sambor gemensamt äger en jordbruksfastighet.

dels att utskottets hemställan under moment 1 bort ha följande lydelse:

1989/90:LU26

1. beträffande *ställföreträdare för dödsbo- och samägda jordbruksfastigheter*

att riksdagen med bifall till motion 1989/90:L501 antar följande förslag till lag om ändring i ärvdabalken och lag om ändring i lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter.

## Förslag till Lag om ändring i ärvdabalken

Härigenom föreskrivs att i ärvdabalken skall införas en ny paragraf, 18 kap. 8 §, av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

18 kap.

8 § *Om det i ett dödsbo ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet skall lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter tillämpas vid boets förvaltning av jordbruksfastigheten.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

## Förslag till Lag om ändring i lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

1 §

Om fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av minst *tre* gemensamt, tillämpas denna lag i stället för 2—6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samägarerätt.

Om fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av minst *två* gemensamt *som inte är äkta makar eller sambor*, tillämpas denna lag i stället för 2—6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samägarerätt.

Avtal som strider mot denna lag är utan verkan. Detta gäller dock inte avtal i frågor som avses i 9—11 §§.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

## 2. Ändringar i arrendelagstiftningen (mom. 3)

1989/90:LU26

Rolf Dahlberg (m), Ulla Orring (fp), Allan Ekström (m), Charlotte Cederschiöld (m), och Lola Björkquist (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yrkande på s. 12 som börjar med "Frågan om" och på s. 13 slutar med "motion L503" bort ha följande lydelse:

Med anledning av vad som anförts i motionen vill utskottet hänvisa till att jordägaren och jordbruksarrendatorn genom införandet av jordabalken fick en i förhållande till äldre rätt ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Avsikten var bl.a. att man därmed skulle tillgodose jordbrukspolitiska effektivitetsmål. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick, som tidigare nämnts, jordbruksarrendatorerna en starkare ställning. Enligt utskottets mening är det angeläget att arrendelagstiftningen även i framtiden står i samklang med jordbrukspolitiska målsättningar. Arrendeinstitutionen har dock en stor betydelse för det svenska jordbruket. Onekligen är det så att det på senare år har skett stora förändringar på jordbrukets område och att jordbruket också fortsättningsvis kommer att undergå betydande förändringar. Redan av det skälet finns det enligt utskottets mening anledning att nu se över arrendelagstiftningen. Härtill kommer att vissa nu gällande arrenderegler kan ha en mindre lämplig utformning.

På grund av det anförda anser utskottet att arrendelagstiftningen nu bör bli föremål för en allmän översyn. Det bör ankomma på regeringen att med utgångspunkt i motionen närmare bestämma formerna för utredningsarbetets bedrivande.

Vad utskottet sålunda anför med anledning av motion L503 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att utskottets hemställan under moment 3 bort ha följande lydelse:

### 3. beträffande *ändringar i arrendelagstiftningen*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:L503 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

## 3. Utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige (mom. 4)

Rolf Dahlberg, Allan Ekström och Charlotte Cederschiöld (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 14 som börjar med "Frågan om" och slutar med "motion L504" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar den uppfattning som förs fram i motionen att den förestående avregleringen av det svenska jordbruket kräver en mängd olika åtgärder bl.a. för att förhindra en negativ inverkan på kulturlandskapet. Som motionärerna är inne på kan en tänkbar åtgärd i detta syfte vara att införa möjlighet för den som äger jordbruksmark att fritt få överlåta överskottsmark till utlänningar. Enligt utskottets mening skulle en sådan frihet innebära möjlighet att åter befolka den svenska landsbygden och därmed förhindra att landskapet växer igen. Enligt utskottet bör den möjlighet att bevara karaktären på den svens-

ka landsbygden som motionärernas förslag innebär omedelbart tas till vara. Utskottet är emellertid inte berett att på det underlag som nu föreligger föreslå vilka ändringar i jordförvärvslagstiftningen som bör komma till stånd. Det får enligt utskottets mening ankomma på regeringen att utforma erforderliga lagförslag och därefter återkomma till riksdagen.

Vad utskottet sålunda anfört bör riksdagen med bifall till motion L504 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att utskottets hemställan under moment 4 bort ha följande lydelse:

4. beträffande *utlänningars rätt att köpa fast egendom i Sverige*  
att riksdagen med bifall till motion 1989/90:L504 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.