

Regeringens proposition

1978/79: 214

om ändring i förköpslagen (1967: 868), m. m.;

beslutad den 5 april 1979.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

BIRGIT FRIGGEBØ

Propositionens huvudsakliga innehåll

Enligt förköpslagen har kommun i vissa fall förköpsrätt vid försäljning av fast egendom. I propositionen föreslås vissa ändringar i lagen. Bl. a. föreslås att reglerna om hembud avskaffas och att skyldigheten för kommunen att erlägga dröjsmålsränta till köparen skall inträda vid en senare tidpunkt.

I propositionen föreslås vidare ändringar i expropriationslagen. Fastighetsägaren får möjligheter att i vissa fall tvinga den exproprierande att tillträda fastigheten i förtid. Den exproprierande ges rätt att även mot fastighetsägarens bestridande utge förskott till denne i avräkning på den slutliga expropriationsersättningen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979.

1 Förslag till

Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)

Härigenom föreskrivs att 2—4, 9, 13 och 15 §§ förköpslagen (1967: 868)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Förköpsrätt får utövas, om sådan egendom som avses i 1 § helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område *eller inom det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör*. Om egendomen *helt eller* delvis är belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna kommun samtycker till förköpet.

Förköpsrätt får utövas, om sådan egendom som avses i 1 § helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område. Om egendomen delvis är belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna kommun samtycker till förköpet.

3 §

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, *endera* av dem är säljarens *eller också, om denne är gift, hans makes* avkomling, *syskon eller syskons avkomling*,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, *någon* av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

¹ Lagen omtryckt 1974: 815.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Har ägare av fast egendom skriftligen erbjudit den kommun där egendomen är belägen att till bestämt pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendomen och vill kommunen antaga erbjudandet, åligger det kommunen att underrätta säljaren om detta inom tre månader. Om detta ej skett eller om kommunen avvisat erbjudandet, får förköp med anledning av försäljning av egendomen, som äger rum inom två år efter erbjudandet, ske endast om priset är lägre eller villkoren för försäljningen tillsammans antagna är avsevärt ogynnsammare för ägaren än de som gällde för erbjudandet till kommunen.

Har kommun förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning inom dess område, får förköp ej ske med anledning av försäljningen.

9 §

Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd skall vägras, om

1. egendom som avses i 1 § ej ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område eller inom kommunblock som anges i 2 §,

2. enligt 4 § första stycket förköp ej får ske,

3. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd skall vägras, om

1. egendom som avses i 1 § ej ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område,

2. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, äger den kommun där egendomen är belägen påkalla att regeringen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköpet skall vägras, om förköpsrätt ej får utövas enligt 2 §.

13 §²

När förköpet fullbordats, skall kommunen ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som kommunen på grund härav har att utge skall kommunen betala ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) från den dag köparen utgav beloppet till dess förköpet fullbordats och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Kommunen skall dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit. Ränta utgår på sådan ersättning enligt 6 § räntelagen för tiden efter det att förköpet fullbordats.

När förköpet fullbordats, skall kommunen ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som kommunen på grund härav har att utge skall kommunen betala ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) från den dag köparen utgav beloppet intill första vardagen i andra månaden efter förköpets fullbordande och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Kommunen skall dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit. Ränta utgår på sådan ersättning enligt 6 § räntelagen från första vardagen i andra månaden efter det att förköpet fullbordats.

Har köparen avverkat skog annat än till husbehov eller avhänt egendomen annat än dess vanliga avkastning, äger kommunen erhålla ersättning härför. Detsamma gäller om köparen skadat egendomen eller eljest föranlett att den minskat i värde, om och i den mån det med hänsyn till förfarandets beskaffenhet och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

15 §

Har underrättelse enligt 4 § första stycket eller enligt 7 § första stycket av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga

Har underrättelse enligt 7 § första stycket av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen ha full-

² Senaste lydelse 1975: 652.

Nuvarande lydelse

adress, anses kommunen ha fullgjort vad som ankommer på kommunen.

Föreslagen lydelse

gjort vad som ankommer på kommunen.

Ligger egendomen inom skilda inskrivningsmyndigheters områden anses anmälan enligt 7 eller 9 § gjord först när anmälan skett till samtliga inskrivningsmyndigheter.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

I fråga om köp eller byte som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Har erbjudande som avses i 4 § första stycket i dess äldre lydelse gjorts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.

2 Förslag till**Lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719)**

Härigenom föreskrivs i fråga om expropriationslagen (1972: 719)

dels att i 3 kap. 1 och 9 §§, 5 kap. 2 § och 7 kap. 8 § ordet "Konungen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,

dels att 2 kap. 1 §, 3 kap. 6 § och 5 kap. 16—20 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***2 kap.****1 §¹**

Expropriation får ske för att ge kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Expropriation för ändamål som anges i första stycket får avse endast mark som är belägen inom kommunens eget område eller inom området för det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör.

Expropriation för ändamål som anges i första stycket får avse endast mark som är belägen inom kommunens eget område.

Inom tätbebyggt område får expropriation ske endast om det med skäl kan antagas att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken.

Med motsvarande tillämpning av första—tredje styckena får expropriation ske till förmån för landstingskommun eller kommunalförbund, som handhar sådan angelägenhet som första stycket avser att främja.

¹ Senaste lydelse 1976: 46.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

6 §

I expropriationstillstånd skall bestämmas viss tid inom vilken saken skall fullföljas genom ansökan om stämning till domstol. Föreligger särskilda skäl, kan tiden förlängas. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den löpande tidsfristen. Om fastighetsägaren visar att hans olägenhet av att expropriationsfrågan hålles öppen har ökat avsevärt, kan på hans begäran den bestämda tidsfristen förkortas. Beslut om kortare tidsfrist får ej meddelas förrän ett år förflutit efter det att expropriationstillståndet meddelades.

Bestämmelserna i 1 § äger motsvarande tillämpning beträffande prövning av fråga om förlängning eller förkortning av tid inom vilken saken skall fullföljas.

Om den som erhållit expropriationstillstånd ej har väckt talan inom den bestämda tiden, är tillståndet förfallet, såvida han icke inom samma tid har ansökt om förlängning av tidsfristen och ansökningen bifalles.

Har expropriationstillståndet förfallit enligt tredje stycket eller enligt 5 kap. 15 § andra stycket och begäres därefter nytt expropriationstillstånd till egendomen av samme sökande och på samma expropriationsgrund som tidigare, kan sådant tillstånd beviljas endast om särskilda skäl föreligger.

Har expropriationstillståndet förfallit enligt tredje stycket eller enligt 5 kap. 15 § andra stycket eller 18 § tredje stycket och begäres därefter nytt expropriationstillstånd till egendomen av samme sökande och på samma expropriationsgrund som tidigare, kan sådant tillstånd beviljas endast om särskilda skäl föreligger.

5 kap.

16 §

Har skada uppstått för sakägare på grund av expropriationsanspråk som återkallats och avskrivs målet i den delen, skall den exproprierrande ersätta skadan.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när domstolen skiljer målet från sig med anledning av att tillstånd till expropriation vägrats.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när domstolen skiljer målet från sig med anledning av att tillstånd till expropriation vägrats eller tillstånd förfallit enligt 18 § tredje stycket.

Innan avskrivning sker på grund av återkallelse av den exproprierrande skall han, om han har fått tillstånd till expropriationen, hos länsstyrelsen ställa säkerhet för ersättning som avses i första stycket, såvida icke samtliga sakägare förklarat sig avstå från att yrka sådan ersättning.

17 §

Är det av väsentlig betydelse för den exproprierrande, får domstolen genom beslut medge att egendom som skall avstås genom expropriation tillträdes utan hin-

Är det av väsentlig betydelse för den exproprierrande, får domstolen på yrkande av denne genom beslut medge att egendom som skall avstås genom expropriation

Nuvarande lydelse

der av att expropriationen ej har blivit fullbordad (enkelt förhandstillträde). Under samma *förutsättning* får domstolen genom dom medge att sådan egendom skall, innan lagakraftägande dom i fråga om expropriationsersättningen föreligger, övergå till den exproprierande med samma rätt som om expropriationen fullbordats (kvalificerat förhandstillträde).

Om det ej är uppenbart att expropriationsersättningen blir obetydlig, skall domstolen på yrkande av fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, *som villkor för förhandstillträde* föreskriva att den exproprierande utger förskott på den expropriationsersättning som slutligt fastställles.

Som villkor för förhandstillträde skall domstolen vidare föreskriva att den exproprierande hos länsstyrelsen ställer säkerhet för den slutliga expropriationsersättningen, till den del den överstiger förskott som avses i *andra* stycket, jämte den ränta som kan komma att utgå enligt 6 kap. 16 § första stycket.

Föreslagen lydelse

tillträdes utan hinder av att expropriationen ej har blivit fullbordad (enkelt förhandstillträde). Under samma *förutsättningar* får domstolen genom dom medge att sådan egendom skall, innan lagakraftägande dom i fråga om expropriationsersättningen föreligger, övergå till den exproprierande med samma rätt som om expropriationen fullbordats (kvalificerat förhandstillträde).

Domstolen får på yrkande av fastighetsägaren besluta att enkelt förhandstillträde skall ske, om den exproprierande ej visar att tillträde skulle medföra avsevärd olägenhet för honom.

Om det ej är uppenbart att expropriationsersättningen blir obetydlig, skall domstolen på yrkande av *den exproprierande*, fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, föreskriva att den exproprierande *innan förhandstillträde* sker utger förskott på den expropriationsersättning som slutligt fastställles.

Domstolen skall vidare föreskriva att den exproprierande innan förhandstillträde sker ställer säkerhet hos länsstyrelsen för den slutliga expropriationsersättningen, till den del den överstiger förskott som avses i *tredje* stycket, jämte den ränta som kan komma att utgå enligt 6 kap. 16 § första stycket.

18 §

I dom eller beslut om medgivande till förhandstillträde skall domstolen ange när medgivande tidigast får utnyttjas. Tiden skall bestämmas så, att fastighetsägaren och annan, vars rätt beröres, får skäligt rådrum. Medgivande får icke utnyttjas förrän den exproprierande har fullgjort vad domstolen föreskrivit *som villkor för förhandstillträdet*.

I dom eller beslut om medgivande till förhandstillträde *enligt 17 § första stycket* skall domstolen ange när medgivandet tidigast får utnyttjas. Tiden skall bestämmas så, att fastighetsägaren och annan, vars rätt beröres, får skäligt rådrum. Medgivande får icke utnyttjas förrän den exproprierande har fullgjort vad domstolen föreskrivit *enligt 17 § tredje och fjärde styckena*.

Nuvarande lydelse

Domstolen skall vidare ange den tid inom vilken den exproprierande senast skall ha fullgjort *de villkor som* domstolen föreskrivit. Har den exproprierande icke inom utsatt tid fullgjort *villkoren*, är medgivandet till förhandstillträde förfallet.

Utnyttjas medgivande till enkelt förhandstillträde, är innehavare av sådan särskild rätt till fastigheten som enligt 1 kap. 3 och 4 §§ rubbas genom expropriationen icke längre berättigad att utöva rättigheten, i den mån den avser egendom som omfattas av *medgivandet*.

Fastighetsdomstolen får förordna att medgivande till enkelt förhandstillträde får utnyttjas utan hinder av att beslutet därom icke har vunnit laga kraft. Sådant förordnande får meddelas endast under förutsättning att den exproprierande hos länsstyrelsen ställt säkerhet för det skadestånd som kan komma att utgå, om domstolens beslut ändras.

Har den exproprierande tillträtt egendom som skall avstås genom expropriation, får domstolen på yr-

Föreslagen lydelse

Domstolen skall vidare ange den tid inom vilken den exproprierande senast skall ha fullgjort *vad* domstolen *har* föreskrivit. Har den exproprierande icke inom utsatt tid fullgjort *sina åligganden*, är medgivandet till förhandstillträde förfallet.

I beslut om förhandstillträde enligt 17 § andra stycket skall domstolen ange när tillträde senast skall ske. Tiden skall bestämmas så, att den exproprierande och annan, vars rätt beröres, får skäligt rådrum. Domstolen skall vidare ange den tid inom vilken den exproprierande senast skall ha fullgjort vad domstolen har föreskrivit enligt 17 § tredje och fjärde styckena. Har den exproprierande icke inom utsatt tid fullgjort sina åligganden, är expropriationstillståndet i den delen förfallet.

Sker enkelt förhandstillträde, är innehavare av sådan särskild rätt till fastigheten som enligt 1 kap. 3 och 4 §§ rubbas genom expropriationen icke längre berättigad att utöva rättigheten, i den mån den avser egendom som omfattas av *förhandstillträdet*.

19 §

Fastighetsdomstolen får förordna att medgivande till enkelt förhandstillträde *enligt 17 § första stycket* får utnyttjas utan hinder av att beslutet därom icke har vunnit laga kraft. Sådant förordnande får meddelas endast under förutsättning att den exproprierande hos länsstyrelsen ställt säkerhet för det skadestånd som kan komma att utgå, om domstolens beslut ändras.

20 §

Har den exproprierande tillträtt egendom som skall avstås genom expropriation, får domstolen på yr-

Nuvarande lydelse

kande av fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, föreskriva att förskott skall utgå på den expropriationsersättning som slutligt fastställs. Sådan föreskrift får dock ej meddelas, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt.

Föreslagen lydelse

kande av *denne*, fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, föreskriva att förskott skall utgå på den expropriationsersättning som slutligt fastställs. Sådan föreskrift får dock ej meddelas, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt.

Har beslut i fråga om förskott meddelats på yrkande av viss sakägare, får nytt yrkande av *denne* om förskott ej upptagas till prövning förrän sex månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Förskott som avses i första stycket skall betalas inom en månad från det beslutet därom vann laga kraft.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

Häriigenom föreskrivs att 5 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. skall ha nedan angivna lydelse.

5 §¹

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställs länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fånget eller inom tre månader från det fånget skedde. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen *den 8 december 1967 (nr 868)* äger rum. Vad

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas *eller på grund av återkallelse avskrivs*, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:

¹ Senaste lydelse 1975: 366.

Nuvarande lydelse

nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Föreslagen lydelse

868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Göres ej ansökan om tillstånd till förvärv som avses i första stycket inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras tillstånd, är fångtet ogillt. Detsamma gäller, om ansökan om prövning enligt 4 § lämnas utan bifall och beslutet härom vinner laga kraft samt tiden för ansökan om tillstånd enligt första stycket utgått.

Sökes tillstånd i fall, som enligt vad ovan sägs ankommer på regeringens prövning, åligger länsstyrelsen att insända handlingarna jämte eget utlåtande till regeringen.

Närmare föreskrifter rörande den utredning, som må erfordras för länsstyrelsens prövning i ärende, som nu sagts, meddelas av regeringen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

4 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom föreskrivs att 16 b § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

16 b §²

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,

2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,

2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

¹ Lagen omtryckt 1974: 1090.

² Lydelse enligt prop. 1978/79: 164.

Nuvarande lydelse

får ej prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreslagen lydelse

får ej prövas *eller på grund av återkallelse avskrivs* innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. får ej utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp ej skall äga rum.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

5 Förslag till**Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979: 000)**

Härigenom föreskrivs att 12 § jordförvärvslagen (1979: 000) skall ha nedan angivna lydelse.

12 §

Förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970: 988) skall underställas tillståndsmyndigheten av fastighetsbildningsmyndigheten.

Fråga om förvärvstillstånd får ej prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 1 § 2—4. *Prövning* beträffande förvärv som skett genom köp eller byte får ej heller göras innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967: 868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 8 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. lämnas före auktionen.

Fråga om förvärvstillstånd får ej prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 1 § 2—4. *Ansökan* beträffande förvärv som skett genom köp eller byte får ej heller prövas *eller på grund av återkallelse avskrivs* innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967: 868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 8 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. lämnas före auktionen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

6 Förslag till

Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)

Härigenom föreskrivs att 5 kap. 30 och 30 a §§ fastighetsbildningslagen (1970: 988)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.
30 §²

Tillträde sker vid den tidpunkt som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker, skall fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Om ej särskilda skäl föranleder annat, får tillträde ej bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret. I beslut om tillträde skall förbehåll göras för den rätt som enligt 7 kap. 29 § andra stycket jordabalken kan tillkomma hyresgäst.

Har bestämelse om tillträde icke meddelats, sker tillträde när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret.

Sker tillträde icke samtidigt beträffande all egendom som ingår i regleringen och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne rätt till skälig ersättning. Ersättningen skall betalas av den som har nytta av att tillträde ej sker samtidigt. Fråga om ersättning upptages endast om yrkande framställes.

Har tillträde skett och är det ej uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Har förskott bestämts, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet.

Har tillträde skett och är det ej uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av *den tillträdande*, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Har förskott bestämts, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet.

30 a §³

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten medge att tillträde sker utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde).

¹ Lagen omtryckt 1971: 1035.

² Senaste lydelse 1977: 362.

³ Senaste lydelse 1977: 362.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Beslut om förtida tillträde får meddelas före förrättningens avslutande endast om särskild talan får föras mot fastighetsbildningsbeslutet.

Om det ej är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet *som villkor för förtida tillträde* föreskriva att den tillträdande skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. *Som villkor för förtida tillträde skall fastighetsbildningsmyndigheten* vidare föreskriva att den tillträdande hos länsstyrelsen skall ställa säkerhet för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå, om fastighetsbildningsbeslutet eller beslut om tillträde ändras. I fråga om sådan säkerhet äger 7 kap. 7 och 8 §§ expropriationslagen (1972: 719) motsvarande tillämpning.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall ange den tid inom vilken den tillträdande senast skall ha fullgjort *föreskrivna villkor*. Har *villkoren* ej fullgjorts inom utsatt tid, är medgivandet förfallet. Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas när *villkoren* har fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde icke har vunnit laga kraft.

Om det ej är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av *den tillträdande*, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande *innan förtida tillträde sker* skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. *Fastighetsbildningsmyndigheten skall* vidare föreskriva att den tillträdande hos länsstyrelsen skall ställa säkerhet för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå, om fastighetsbildningsbeslutet eller beslut om tillträde ändras. I fråga om sådan säkerhet äger 7 kap. 7 och 8 §§ expropriationslagen (1972: 719) motsvarande tillämpning.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall ange den tid inom vilken den tillträdande senast skall ha fullgjort *vad fastighetsbildningsmyndigheten har föreskrivit*. Har *åliggandena* ej fullgjorts inom utsatt tid, är medgivandet förfallet. Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas när *åliggandena* har fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde icke har vunnit laga kraft.

Har förskott bestämts enligt denna paragraf, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller förskottet ändå har betalats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-04-05

Närvarande: statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Huss, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition om ändring i förköpslagen (1967: 868), m. m.

1 Inledning

Inom justitiedepartementet har upprättats en promemoria (Ds Ju 1978: 9) om ändring i förköpslagen (1967: 868) och expropriationslagen (1972: 719) m. m. Promemorian, som innehåller en redogörelse för gällande rätt och för framställningar om lagändringar från bl. a. Svenska kommunförbundet och Sveriges villaägareförbund, bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, Malmö tingsrätt, domstolsverket, försvarets civilförvaltning, statens vägverk, bankinspektionen, statens lantmäteriverk, statens vattenfallsverk, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska bankföreningen, Svenska kommunförbundet, Stockholms och Göteborgs kommuner, Svenska kraftverksföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges jordägareförbund och Sveriges villaägareförbund.

Svenska bankföreningen har anslutit sig till det yttrande som har avgetts av Näringslivets byggnadsdelegation.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänt om förköpslagen

Förköpsrätten enligt förköpslagen (1967: 868), FL, innebär att om fast egendom säljs, så får kommunen förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Från expropriation skiljer sig förköpet genom att förvärvet alltid sker först när ägaren är beredd att avhända sig egendomen och till ett pris som säljaren och köparen har kommit överens om.

Förköpsrätten är ett viktigt instrument för den kommunala markpolitiken. Förköpsinstitutet har sitt värde som komplement till möjligheterna för kommunerna att förvärva mark genom vanligt köp eller tvångsvis genom expropriation. Förutsättningen för att institutet skall fungera på avsett sätt är dock att förfarandet är enkelt, snabbt och billigt (se prop. 1967: 90 och 3LU 1967: 54 s. 66).

Vid olika tillfällen efter FL:s tillkomst har riksdagen haft att ta ställning till förslag om ändringar i eller översyn av FL med syfte att göra lagen mer effektiv och hindra kringgående av den. Riksdagen har därvid genomgående intagit den ståndpunkten att FL inte bör kompletteras med sådana regler som minskar lagens enkelhet och därmed dess användbarhet. Riksdagen har bl. a. hänvisat till möjligheten att expropriera (CU 1974: 36, 1975/76: 11 och 1976/77: 16).

Nu anförda överväganden hindrar emellertid inte att lagen ses över på en del punkter för att göras till ett så smidigt och användbart instrument som möjligt för den kommunala markpolitiken. Viktigt är emellertid också att rättssäkerhetsintresset för den enskilde tillgodoses.

De förslag till ändringar i FL som läggs fram i departementspromemorian (Ds Ju 1978: 9) är främst föranledda av framställningar från Svenska kommunförbundet. På grundval av praktiska erfarenheter av förköpslagstiftningen från framför allt Stockholms kommun har förbundet begärt en översyn av förköpslagstiftningen med det primära syftet att hindra fastighetsmarknadens parter att kringgå förköpsbestämmelserna eller försvåra deras tillämpning. Riksdagen har också förutsatt att en sådan översyn görs (CU 1976/77: 16 s. 8).

Alla de önskemål om ändringar som framförts av kommunförbundet har inte tillgodosetts i promemorian. Längre gående ändringar skulle visserligen kunna göra lagen mer effektiv och bättre tillgodose de kommunala intressena, men de skulle utan tvekan komplicera regelsystemet och göra handläggningen av förköpsärendena besvärligare. Kommunförbundet har också i sitt remissyttrande över promemoriaförslaget framhållit att detta innebär en rimlig avvägning mellan berörda intressen. Bland övriga remissinstanser finns emellertid företrädare för såväl uppfattningen att de kommunala intressena i alltför stor utsträckning tillgodosetts på bekostnad av de enskilda som uppfattningen att man borde tillgodose de kommunala intressena ännu mer.

Jag kommer i det följande att behandla de olika frågor som har tagits upp i promemorian och ange vilken avvägning som enligt min mening bör göras mellan allmänna och enskilda intressen.

Innan jag går närmare in på olika detaljfrågor vill jag erinra om att jag redan har föreslagit vissa ändringar i FL i den nyligen beslutade propositionen 1978/79: 164 om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Jag kommer att senare redogöra för vissa delar av den propositionen.

Jag vill också erinra om att frågan om kommunala förvärv av jordbruksmark behandlas i den av riksdagen nyligen antagna nya jordförvärvslagen (se prop. 1978/79: 85 s. 17 och JoU 1978/79: 19 s. 15).

Enligt 7 § FL måste kommunen ta ställning i förköpsfrågan inom en tremånadersfrist som, i fall då lagfart söks utan att kommunen först har underrättats om försäljningen, i princip räknas från dagen för lagfartsansökningen. Från kommunalt håll har framförts önskemål om förlängning av tidsfristen till fyra månader. Någon ändring beträffande tremånadersfristen föreslås inte i promemorian.

Vid bestämmandet av gällande tidsfrist om tre månader har gjorts en avvägning mellan kommunens behov av att få tillräckligt rådrum för sitt ställningstagande i förköpsfrågan och enskildas intresse av att försäljningen inte hålls svävande alltför länge (se prop. 1967: 90 s. 138). Det kan inte anses ha tillkommit några skäl som gör att man nu bör frångå den bedömning som gjordes vid FL:s tillkomst.

Jag är alltså inte beredd att förorda någon ändring beträffande tremånadersfristen enligt 7 § FL.

Det finns emellertid anledning att uppmärksamma förfarandet hos inskrivningsmyndigheten. Om en ansökan om lagfart inte kan bifallas på grund av att frågan om förköp inte är avgjord, skall inskrivningsmyndigheten enligt 5 § förköpskungörelsen (1967: 873) inom två veckor från den inskrivningsdag då ansökningen gjordes underrätta den kommun där den fasta egendomen är belägen om ansökningen. Denna bestämmelse skall ses mot bakgrund av att den allmänna expeditionstiden för inskrivningsmyndigheterna är just två veckor. På grund av arbetsbelastningen förekommer dock att denna tid inte kan iakttas. Det är då viktigt att inskrivningsmyndigheterna har sådana rutiner att underrättelseskyldigheten enligt 5 § förköpskungörelsen kan fullgöras, fastän inskrivningsdagen inte är slutjusterad. Domstolsverket har i sitt remissyttrande förklarat att verket kommer att gå ut med särskild information till inskrivningsmyndigheterna om vikten av att underrättelseskyldigheten enligt förköpskungörelsen fullgörs i rätt tid.

2.2 Släktförvärv

Förköpsrätt får enligt 3 § FL inte utövas, om det föreligger viss släktskap mellan säljare och köpare. Motsvarande släktskapsundantag gäller i fråga om skyldighet att söka tillstånd enligt jordförvärvslagen (1965: 290), lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. och lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

I den av riksdagen nyligen antagna nya jordförvärvslagen inskränks släktskapsundantaget till att gälla dem som är närmast arvsberättigade, dvs. make och avkomling (prop. 1978/79: 85 s. 19—21 och 42 samt JoU 1978/79: 19 s. 17—19). Släktskapsundantaget omfattar alltså inte längre syskon, syskons avkomling och makes avkomling. Motsvarande inskränkning av släktskapsundantaget har nyligen föreslagits i de två andra förvärvslagarna (se prop. 1978/79: 164 s. 27).

Enligt promemorian är det naturligt att släktskapsundantaget i förvärvslagarna och FL liksom hittills stämmer överens. I promemorian föreslås därför att släktskapsundantaget i 3 § FL ändras så att det endast avser make och avkomling.

Promemorieförslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Det avstyrks dock av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt och Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund.

Enligt min mening kan man visserligen, som några remissinstanser har gjort, mot den föreslagna anpassningen invända att FL och förvärvslagarna har olika syften. Av framför allt praktiska skäl anser jag det emellertid i hög grad önskvärt att släktskapsundantaget har samma omfattning i FL som i de tre förvärvslagarna.

Enligt 9 § FL skall regeringen vägra tillstånd till förköp, om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. Denna bestämmelse gör det möjligt att i det enskilda fallet pröva om det är obilligt med förköp av det skälet att en personlig gemenskap föreligger mellan säljare och köpare även utanför slätköpsregelns tillämpningsområde (se prop. 1967: 90 s. 84). I praxis har bestämmelsen bl. a. åberopats för att vägra förköp när säljare och köpare sammanbott under längre tid. Förköp har också vägrats därför att köpeskillingen inte har bestämts efter marknadsmässiga grunder utan med hänsyn till personlig gemenskap mellan säljare och köpare. Vad jag nu har anfört visar att, även om vissa släktingar nu inte längre kommer att omfattas av släktskapsundantaget, det är möjligt att beakta de speciella omständigheter som kan finnas vid förvärv av sådana släktingar och av den anledningen vägra förköp med stöd av 9 § FL.

Jag biträder på grund av det anförda promemorieförslaget att släktskapsundantaget i 3 § FL endast skall gälla make och avkomling.

Under remissbehandlingen har i detta sammanhang efterlysts uttalanden om gränsdragningen mellan köp och gåva. Förköp kan ske vid köp men inte vid gåva. Jag vill på den punkten endast hänvisa till rättsfallet NJA 1975 s. 218, av vilket det framgår att frågan om FL:s tillämplighet på ett förvärv får avgöras med hänsyn till förhållandet mellan vederlaget och fastighetens värde samt omständigheterna i övrigt.

2.3 Återkallelse av ansökan om förvärvstillstånd m. m.

Förfarandet enligt FL har samordnats med tillståndsprövningen enligt de tre förvärvslagar som jag redan har talat om i föregående avsnitt. Enligt förvärvslagarna skall tillstånd sökas inom tre månader från det förvärvet skedde. Om inte ansökan görs inom rätt tid, blir förvärvet ogiltigt. Då förköp förutsätter att det föreligger en giltig överlåtelse från säljaren till köparen, kan kommunen i ett sådant fall inte utöva förköpsrätt. I denna del föreslås inte någon ändring i promemorian och inte heller jag anser det möjligt att inskränka ogiltighetspåföljden vid underlåten ansökan.

I praxis har det emellertid visat sig att en förvärvare genom att återkalla sin ansökan om förvärvstillstånd har lyckats åstadkomma att förvärvet blir ogiltigt innan kommunen har hunnit utöva sin förköpsrätt. Som framgår av redogörelsen i promemorian har regeringen i några sådana fall lämnat kommunens ansökan om förköp utan åtgärd med hänvisning till att det förköpsgrundande förvärvet var ogiltigt, när kommunen utövade sin förköpsrätt.

I promemorian föreslås att förvärvslagarna kompletteras med bestämmelser om att en ansökan om förvärvstillstånd inte får avskrivas på grund av återkallelse innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp äger rum. Förslaget har lämnats utan erinran av alla remissinstanser utom en och jag anser att det bör genomföras. Förslaget innebär att ogiltighetspåföljden enligt förvärvslagarna inträder först i och med avskrivningsbeslutet och då endast om kommunen inte utövar förköpsrätt. Om förköp sker behövs ingen förvärvsprövning.

Bestämmelser med nu angiven innebörd bör införas i 5 § lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., 12 § nya jordförvärvslagen samt, såvitt avser förvärv av hyresfastighet m. m., 16 b § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen).

Jag har nyligen i prop. 1978/79: 164 föreslagit nya bestämmelser om förfarandet vid prövning av förvärv av hyresfastigheter. Förslaget innebär att förfarandet skall inledas inte som f. n. genom ansökan hos hyresnämnd utan genom att förvärvet anmäls till den kommun där hyresfastigheten är belägen. Förvärvet föreslås bli ogiltigt, om anmälan inte görs

inom tre månader från det förvärvet skedde. Anmälan till kommunen skall i förekommande fall avse både frågan om förvärvsprövning och frågan om förköp. Förvärvsprövning hos hyresnämnden skall ske endast om kommunen begär det. Framställs en sådan begäran, skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd inom en månad från det att han fått del av föreläggandet vid äventyr att förvärvet annars blir ogiltigt.

Som jag har nämnt redan i den tidigare propositionen (prop. 1978/79: 164 s. 32) bör förvärvaren inte ha möjlighet att förhindra förköp genom att låta bli att följa hyresnämndens föreläggande och därmed göra förvärvet ogiltigt. Hyresnämnden bör alltså vänta med föreläggandet för förvärvaren, om ett förköp kan bli aktuellt. Om kommunen beslutar om förköp och förköpet fullbordas behövs ingen förvärvsprövning. Om däremot förköp inte kommer till stånd bör förvärvaren föreläggas att ge in ansökan om tillstånd.

Jag förordar på grund av det anförda att i 16 b § nämndlagen tas in en bestämmelse om att hyresnämndens föreläggande inte får utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp inte skall äga rum. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändringar i förordningen (1975: 1139) om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Dessa ändringar bör avse en skyldighet för kommunen att i anmälan till hyresnämnden ange om kommunen avser att utöva förköpsrätt samt att underrätta hyresnämnden sedan det blivit slutligt avgjort om förköp äger rum.

I detta sammanhang vill jag också ta upp en fråga som har aktualiserats i Stockholms kommuns remissyttrande. Det gäller förfarandet när en köpare eller säljare som har bestritt kommunens förköpsrätt, senare återkallar sitt bestridande. Bestridandet anmäls till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Bestridandet medför att kommunen blir skyldig att hos regeringen (bostadsdepartementet) ansöka om tillstånd till förköpet. Enligt den praxis som tillämpas då bestridande återkallats lämnar regeringen kommunens ansökan om tillstånd till förköp utan åtgärd. I fastighetsboken antecknas regeringsbeslutet. I ett sådant fall föreligger enligt kommunen risk för att köparen beviljas lagfart trots att förköpsrätt föreligger för kommunen.

Frågan om återkallelse av bestridande är inte reglerad i FL och har inte heller behandlats i förarbetena. Innebörden av regeringens beslut är att kommunen inte länge behöver söka tillstånd till förköp. Kommunen skall alltså erhålla lagfart på den förköpta fastigheten.

Jag anser inte att det finns anledning att ändra denna regeringspraxis, som innebär att frågan om hinder för förköp inte prövas i sak, om bestridandet har återkallats. Jag har emellertid för avsikt att med domstolsverket ta upp frågan om lämpliga rutiner för inskrivningsmyndigheterna när bestridande återkallas.

2.4 Hembud enligt förköpslagen

Enligt 4 § första stycket FL kan ägare av fast egendom lämna skriftligt erbjudande till kommunen att till bestämt pris och i övrigt angivna villkor förvärva fastigheten. Ett sådant hembud är inte bindande för fastighetsägaren. Inte heller kommunens förklaring att hembudet antas är bindande. En försäljning kommer till stånd först genom skriftligt köpeavtal som upprättas i vanlig ordning.

Ett hembud får emellertid rättsverkan dels om kommunen inte inom tre månader har underrättat fastighetsägaren om att hembudet har antagits, dels om erbjudandet har avvisats. I de situationerna kan kommunen endast under vissa förutsättningar förköpa fastigheten under den närmaste tvåårsperioden.

Vid sidan av hembudsregeln innehåller 4 § i andra stycket en bestämmelse om förhandsbesked. Bestämmelsen innebär att om kommunen har förklarat sig avstå från förköp i fråga om en tillämnad försäljning, får förköp inte ske med anledning av försäljningen.

I promemorian föreslås att hembudsregeln upphävs. Enligt promemorian får de olägenheter som regeln medför för kommunen anses vara så stora att de klart tar över regelns nytta för den enskilde.

Förslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Det avstyrks dock av några remissinstanser, som bl. a. framhåller att hänsynen till den enskildes rättssäkerhet talar för att hembudsregeln behålls.

Enligt min mening måste bestämmelsen om förhandsbesked anses vara av större praktiskt värde för fastighetsmarknaden än hembudsregeln. Till skillnad mot vad som gäller vid hembud medför det ingen påföljd för kommunen om en begäran om förhandsbesked inte besvaras. I flertalet fall av fastighetsförsäljning är kommunen emellertid inte intresserad av förköp och det kan då också förutsättas att kommunen uttryckligen avstår från rätten till förköp. Ett sådant avstående medför att köparen kan erhålla lagfart för fastigheten utan hinder av FL.

Jag anser inte att hembudsregeln kan ha någon nämnvärd betydelse vid sidan om möjligheten att få förhandsbesked. Hembudsregeln kan inte heller anses motiverad av rättssäkerhetsskäl. Däremot kan den missbrukas i syfte att få en fastighet värderad och även i övrigt medföra olägenheter för kommunerna. Jag föreslår därför att hembudsregeln upphävs i enlighet med promemorieförslaget.

Som föreslås i promemorian bör äldre bestämmelser fortfarande gälla, om hembud har skett före ikraftträdandet av den nu föreslagna lagändringen.

2.5 Rätt till avkastning och ränta vid förköp

Enligt 13 § första stycket FL skall kommunen när förköpet har fullbordats ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet har fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. Kommunen skall betala ränta enligt 5 § räntelagen (1975: 635) (s. k. avkastningsränta) från den dag köparen utgav beloppet till dess förköpet fullbordats och enligt 6 § räntelagen (s. k. dröjsmålsränta) för tiden därefter. Kommunen skall dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit. På sådan ersättning utgår ränta enligt 6 § räntelagen för tiden efter det att förköpet fullbordats.

13 § andra stycket FL vilar på den grundsatsen att köparen inte är skyldig att till kommunen redovisa egendomens avkastning. I den mån avkastningen överstiger de på egendomen nedlagda kostnaderna tillfaller överskottet köparen. Detta gäller emellertid endast vid normalt brukande av fastigheten. Enligt 13 § andra stycket föreligger däremot ersättningsskyldighet för köparen exempelvis om han avverkat skog annat än till husbehov eller avhänt egendomen annat än dess vanliga avkastning.

De angivna reglerna har kritiserats från kommunalt håll. Det har bl. a. anförts att det inte är rimligt att kommunen dels går miste om avkastningen, dels får betala avkastningsränta till köparen.

I promemorian hänvisas till bestämmelserna i 5 kap. jordabalken om verkan av att fast egendom frånvinnns någon efter klander m. m. Dessa bestämmelser innebär bl. a. att den som avträder egendomen dessutom skall utge ersättning för avkastning. Enligt promemorian får det anses rimligt att motsvarande ordning gäller för köparen vid förköp. Köparen får anses tillräckligt tillgodosedd genom att han dels får avkastningsränta på insatt kapital, dels får skäligen ersättning för de kostnader han har haft för att få avkastningen och för att underhålla egendomen. Liksom nu bör kommunen vara skyldig att ersätta köparen nödvändig kostnad som denne har haft utöver vad som fordras för egendomens underhåll.

På grund av det anförda föreslås i promemorian nya bestämmelser som innebär att köparen skall utge ersättning till kommunen för avkastning som köparen erhållit från egendomen. Bestämmelserna har i huvudsak utformats med 5 kap. jordabalken som förebild.

Promemorieförslaget har kritiserats av flera remissinstanser. De framhåller bl. a. att förslaget medför en allmän försämring för köparens vidkommande. De anser också att de föreslagna bestämmelserna kan bli svåra att tillämpa.

För min del har jag i och för sig förståelse för den kommunala kritiken mot gällande regler om avkastning. Reglerna kan onekligen i vissa fall innebära att köparen får en överkompensation. Ett genomförande av promemoriaförslaget skulle emellertid komplicera rättsförhållandet mellan kommunen och köparen och avsevärt försvåra den uppgörelse som måste ske när förköpet fullbordas. På grund härav och då nackdelarna för kommunernas del av nuvarande regler inte kan anses så stora, är jag inte beredd att förorda att reglerna ändras.

Däremot finns det skäl att ändra nuvarande regler om kommunernas skyldighet att betala ränta. Allmänna principer beträffande dröjsmålsränta innebär att sådan ränta skall utgå endast när den betalningsskyldige har försummat att betala i rätt tid. I allmänhet har kommunen emellertid inte några praktiska möjligheter att betala redan den dag förköpet fullbordas. Detta talar för att man senarelägger den tidpunkt då dröjsmålsränta skall börja utgå (se prop. 1975: 102 s. 148).

I promemorian föreslås att bestämmelsen om ränta på ersättning för kostnader i samband med köpet ändras så att räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen från den dag köparen utgav beloppet intill första vardagen i andra månaden efter förköpets fullbordande och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Härigenom får kommunen 1 à 2 månaders respit innan dröjsmålsränta börjar utgå. Vidare kan avräkning ske vid månadsskifte.

Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna och jag förordar att det genomförs. En motsvarande ändring bör göras när det gäller ränta på ersättning för nödvändiga kostnader som köparen har lagt ned på egendomen.

2.6 Allmänt om expropriationslagen

När det gäller expropriationslagen (1972: 719), ExL, innehåller promemorian till en början en diskussion av olika möjligheter att förbättra fastighetsägarens ställning i expropriationssammanhang. Det föreslås att fastighetsägaren under vissa förutsättningar skall kunna tvinga den exproprierande att tillträda fastigheten i förtid. Bakom förslaget ligger en framställning från Sveriges villaägareförbund.

I promemorian behandlas vidare ett par frågor som gäller förskott på ersättning vid förhandstillträde m. m. I den delen grundar sig förslagen delvis på en skrivelse från chefen för statens vägverk.

2.7 Tillträdesplikt för den exproprierande

Frågor om tillstånd till expropriation prövas i allmänhet av regeringen. I expropriationstillstånd skall enligt 3 kap. 6 § ExL bestämmas viss tid inom vilken saken skall fullföljas genom ansökan om stämning till domstol. Frågan om tidsfristens längd har inte reglerats i lagen. Enligt föredragande statsrådet (prop. 1972: 109 s. 227) torde det i de flesta fall vara lämpligt att sätta tidsfristen till ett år, men undantagsvis kan det vid större expropriationer vara befogat med en längre tidsfrist. Föreligger särskilda skäl, kan tiden förlängas. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den löpande tidsfristen. Någon yttersta gräns för förlängning av expropriationstillstånd finns inte.

Om fastighetsägaren visar att hans olägenhet av att expropriationsfrågan hålls öppen har ökat avsevärt, kan på hans begäran den bestämda tidsfristen förkortas. Beslut om kortare tidsfrist får inte meddelas förrän ett år förflutit efter det att expropriationstillståndet meddelades.

Om den som har erhållit expropriationstillstånd inte har väckt talan inom den bestämda tiden, är tillståndet förfallet, såvida han inte inom samma tid har ansökt om förlängning av tidsfristen och ansökningen bifalls. Har expropriationstillståndet förfallit och begärs därefter nytt expropriationstillstånd till egendomen av samme sökande och på samma expropriationsgrund som tidigare, kan sådant tillstånd beviljas endast om särskilda skäl föreligger.

Enligt 5 kap. 4 § ExL får talan i expropriationsmål väckas av den som har sökt eller erhållit tillstånd till expropriation. Har tillstånd meddelats och har fastigheten eller del därav tillträtts av den exproprierande, får även fastighetens ägare eller annan sakägare, vars rätt berörs av tillträdet, väcka talan.

I 5 kap. 17—22 §§ ExL finns bestämmelser om förhandstillträde. Domstolen får medge förhandstillträde, om det är av väsentlig betydelse för den exproprierande. Den exproprierande kan fritt avgöra om han vill utnyttja medgivandet eller inte. Fastighetsägaren kan inte begära förhandstillträde.

Sveriges villaägareförbund har påtalat de olägenheter som kan drabba en fastighetsägare vid expropriation och hot om expropriation. Förbundet har också pekat på de ogynnsamma verkningarna av byggnadsförbud. För att situationen skall förbättras anser förbundet att det bör införas en möjlighet för fastighetsägaren att tvinga den exproprierande — vanligtvis en kommun — att tillträda fastigheten i förtid.

I promemorian görs en genomgång av olika tidpunkter då fastighetsägaren skulle kunna tvinga fram ett förhandstillträde. Det föreslås att fastighetsägaren får rätt att vid fastighetsdomstolen yrka tillträdesplikt för den exproprierande, sedan denne fullföljt expropriationssaken dit.

Promemoriaförslaget har kritiserats av flera remissinstanser, som anser

att möjligheten för fastighetsägaren att tvinga fram förhandstillträde bör inträda på ett tidigare stadium. Olika förslag om lämplig tidpunkt har därvid förts fram, nämligen dels den tidpunkt då kommunen har beslutat ansöka om tillstånd till expropriation, dels då kommunen har ansökt om sådant tillstånd eller i varje fall senast då tillstånd till expropriation har meddelats.

Jag håller med om att det rådande systemet i vissa avseenden innebär olägenheter för fastighetsägarna. Olägenheter kan uppstå redan i och med att en kommun bekantgör sina avsikter om hur marken inom kommunen skall användas. Föreligger det ett hot om expropriation eller har expropriation beviljats, blir fastighetsägarens möjligheter att råda över sin egendom genom försäljning, nyttjanderättsupplåtelse eller bebyggnad i praktiken avsevärt inskränkta. Han kan också komma i en bekymmersam situation när det gäller att avgöra vilka underhålls- och förbättringskostnader som bör läggas ned på fastigheten. De olägenheter som uppstår genom ett expropriationstillstånd accentueras naturligtvis, om det förflyter lång tid mellan tillståndet och tidpunkten för väckandet av talan vid domstol (se prop. 1972: 109 s. 227).

Som framhållits i många sammanhang kan stora olägenheter också uppstå vid långvariga byggnadsförbud. De problem som hänger samman härmed kan emellertid inte lösas i detta lagstiftningsärendet. De torde få övervägas i samband med den pågående översynen av plan- och byggnadslagstiftningen.

När det därefter gäller frågan om vilka åtgärder som kan vidtas inom ExL:s ram för att förbättra fastighetsägarens ställning vid expropriation och hot om expropriation kan det först konstateras att tiden före en ansökan om tillstånd till expropriation f. n. faller utanför ramen för expropriationslagstiftningen. Det är den exproprierande som bestämmer om han vill inleda ett expropriationsförfarande genom att ge in ansökan om tillstånd. Fastighetsägaren har ingen möjlighet att få igång förfarandet genom att påkalla expropriation, och det kan inte gärna komma i fråga att ändra den principen.

Om man vill bättre tillgodose fastighetsägarens intressen genom att införa en tillträdesplikt för den exproprierande är alltså enligt min mening dagen för en ansökan om expropriation den tidigaste tidpunkt som kan komma i fråga. Jag delar emellertid uppfattningen i promemorian att övervägande skäl talar mot en sådan lösning. Ett beslut om förhandstillträde innan det är klart huruvida expropriationstillstånd skall beviljas skulle föregripa eller i varje fall uppfattas som ett ställningstagande i själva tillståndsfrågan. Om frågan om förhandstillträde liksom nu skall behandlas av domstol, dvs. en annan myndighet än den som prövar frågan om expropriationstillstånd, skulle också processuella komplikationer uppstå. Jag vill i det sammanhanget framhålla att jag inte

kan biträda förslaget av Näringslivets byggnadsdelegation om en radikal ändring av expropriationsförfarandet som skulle innebära att domstol handlägger hela expropriationsärendet eller att man i bebyggelse-sammanhang knyter expropriationsinstitutet till planfastställelsen.

Däremot skulle man kunna tänka sig att ge fastighetsägaren vidgade möjligheter att agera sedan tillstånd till expropriation har meddelats. Hithörande frågor diskuteras utförligt i promemorian.

Gällande bestämmelser innebär, som tidigare nämnts, att tillståndsmyndigheten sätter ut en viss tidsfrist för den exproprierande att efter tillstånd till expropriation fullfölja saken genom ansökan om stämning till fastighetsdomstol. Föreligger särskilda skäl, kan tiden förlängas. Fastighetsägaren har dock under vissa förutsättningar rätt att begära att tidsfristen förkortas.

De återgivna reglerna får enligt min mening anses utgöra en rimlig avvägning mellan den exproprierandes behov av en viss handlingsfrihet och hänsynen till fastighetsägarens intressen. Möjligheten till förlängning av fristen för väckande av talan måste finnas, och jag anser att någon yttersta gräns för förlängning inte kan anges i lagtexten. Genom kravet på särskilda skäl för förlängning och möjligheten för fastighetsägaren att begära förkortning av tidsfristen har fastighetsägarens intressen i väsentlig mån tillgodosetts.

De exempel på långvariga expropriationstillstånd som har anförts vid remissbehandlingen gäller tillämpningen av äldre bestämmelser. Trots detta kan det emellertid finnas anledning att se över rutinerna för handläggningen även av nyare expropriationsärenden inom regeringskansliet. Det kan sålunda vara befogat att skärpa kraven på de särskilda skäl som kan utgöra grund för förlängning. Samtidigt bör rutinerna för prövning av ansökningar om tillstånd till expropriation ses över, så att handläggningstiderna inte blir längre än som oundgängligen fordras för en noggrann prövning av ärendet. Genom en sådan uppstramning av rutiner i tillstånds- och förlängningsärenden bör olägenheterna för fastighetsägaren kunna minska i betydande mån.

För att ytterligare förbättra fastighetsägarens ställning skulle man emellertid kunna ge honom en rätt att — utöver vad som redan är möjligt — väcka talan vid domstol innan tidsfristen för den exproprierande har gått ut. En sådan rätt kan dock knappast göras ovillkorlig. Rimligen måste fastighetsägaren visa att han åsamkas olägenheter av mera allvarlig beskaffenhet genom att expropriationsfrågan hålls öppen. Som framhölls vid tillkomsten av ExL (prop. 1972: 109 s. 229) skulle detta innebära att domstolen före den egentliga expropriationsprocessen fick göra en prövning av fastighetsägarens talerätt som ibland skulle kunna bli förhållandevis omfattande. Prövningen skulle dessutom innebära lämplighetsavvägningar av en art som normalt inte bör ankomma på domstol.

I och för sig är det tänkbart att begränsa domstolens prövning på så sätt att fastighetsägarens påstående om olägenheter fick godtas, om den exproprierande inte kunde anföra beaktansvärda skäl däremot. Även med en sådan ordning skulle emellertid problem uppstå för domstolen. Man kan också fråga sig hur stor tidsvinsten skulle kunna bli för fastighetsägaren. Rimligtvis skulle domstolen i vilket fall som helst få ge den exproprierande viss tid att förbereda sin talan och att skaffa fram behövligt utredningsmaterial. I många fall torde detta komma att dra ut på tiden så att någon tidsvinst över huvud taget inte uppstår.

På grund av det sagda biträder jag promemorians uppfattning att övervägande skäl talar mot att ge fastighetsägaren en sådan talerätt som nu har diskuterats. Däremot bör lagändringar vidtas för att förbättra fastighetsägarens ställning när den exproprierande har fört saken vidare till domstol. Som föreslås i promemorian bör fastighetsägaren på samma sätt som den exproprierande kunna få till stånd förhandstillträde genom beslut av fastighetsdomstolen under tiden för handläggningen av expropriationsmålet fram till dess expropriationen är fullbordad. Fastighetsägarens begäran om förhandstillträde bör beviljas, såvida den exproprierande inte visar att det skulle vara till avsevärd olägenhet för honom. Som föreslås i promemorian bör möjligheten avse enkelt förhandstillträde. Att utsträcka möjligheten till att avse kvalificerat förhandstillträde, vilket föreslagits av ett par remissinstanser, kan enligt min mening innebära onödiga komplikationer, bl. a. ur fastighetsbildningssynpunkt, om expropriationen inte går i fullbordan.

Den förordade ändringen bör, som föreslagits i promemorian, komma till uttryck i ett nytt andra stycke i 5 kap. 17 § ExL. I enlighet med påpekanden i ett par remissyttranden bör stadgandet avfattas så att det innebär ett förpliktande för den exproprierande att ta fastigheten i anspråk genom enkelt förhandstillträde.

Enligt promemorieförslaget skall expropriationsrätten vara förverkad, om den exproprierande försummar vad som åligger honom enligt beslut om förhandstillträde som begärts av fastighetsägaren. Som påpekats av Malmö tingsrätt är det emellertid rimligare att låta påföljden bli att expropriationstillståndet i den aktuella delen förfaller i likhet med vad som sker vid avskrivning på grund av återkallelse. Vidare bör fastighetsägaren på samma sätt som vid återkallelse skyddas för framtiden mot nya expropriationsanspråk. Nytt tillstånd till expropriation på samma grund bör alltså kunna beviljas endast om särskilda skäl föreligger.

Jag föreslår alltså att expropriationstillståndet i den aktuella delen skall vara förfallet om den exproprierande inte fullgör vad som åligger honom enligt beslut om förhandstillträde som begärts av fastighetsägaren. Vidare bör fastighetsägaren i enlighet med promemorieförslaget i sådana ges rätt till ersättning för skada som uppstått på grund av expropriationsanspråket.

2.8 Förskott på ersättning vid förhandstillträde m. m.

I promemorian föreslås att 5 kap. 17 och 20 §§ ExL ändras så att den exproprierande resp. väghållaren enligt väglagen (1971: 948) får rätt att begära att fastighetsdomstolen skall bestämma förskottersättning. Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan crinran av så gott som alla remissinstanser. Även jag biträder förslaget.

För vägärendenas del får den förordade ändringen i 5 kap. 20 § ExL endast betydelse i sådana fall då ersättningsfrågan är föremål för domstolsprövning. Vägverket har framhållit att mark för allmän väg får tas i anspråk när arbetsplan har fastställts och att det alltså inte fordras något besked av domstol för tillträde. Eftersom överenskommelser om ersättning oftast träffas med markägarna, prövas endast ett förhållandevis ringa antal vägrättsersättningsärenden av domstol. Om emellertid den föreslagna lagändringen skulle få avsedd effekt, skulle vägverket behöva hänskjuta ersättningsärenden till domstol enbart för att få rätt att mot markägarens bestridande utbetala förskott — ett orationellt och för statsverket kostsamt förfarande. Vägverket föreslår därför den kompletteringen i väglagen att väghållaren ges rätt att utan beslut av domstol betala ut förskott. Som ett alternativ föreslår vägverket att ränta och uppräknig inte skall komma i fråga på av markägare till väghållaren återsänt förskottsbelopp för längre tid än till dagen för förskottets utbetalande.

Jag anser det vara principiellt riktigt att frågan om förskott prövas av fastighetsdomstol, som ju också har att bestämma förskottets storlek. Det kan inte anses lämpligt att väghållaren skall ges rätt att mot markägarens bestridande utbetala belopp vid de tillfällen väghållaren själv finner lämpliga. På grund härav kan jag inte biträda vägverkets förslag.

I ett par remissyttranden har påpekats att följdändringar bör vidtas i fastighetsbildningslagen (1970: 988), FBL. Enligt denna lag är fastighetsägaren inte skyldig att ta emot förskott. Däremot behöver förskott enligt ledningsrättslagen (1973: 1144) eller anläggningslagen (1973: 1149) inte alltid vara beroende av yrkande från sakägares sida (se 25 § första stycket andra meningen ledningsrättslagen resp. 27 § första stycket andra meningen anläggningslagen, jfr lagrådets yttrande i prop. 1973: 160 s. 553). Har tillträde redan skett, fordras emellertid att sakägare, dvs. den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som berörs av tillträdet, framställer yrkande om förskott (se tredje stycket i angivna paragrafer).

FBL:s räntebestämmelser skiljer sig från övriga lagars. Enligt 5 kap. 15 § tredje stycket skall den betalningsskyldige åläggas att utge skäligen ränta på belopp som inte är betalt, om det är påkallat med hänsyn till omständigheterna. Räntan skall utgå från dag som bestäms med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden. Det har ansetts

lämpligt att förrättningsmännen i detta fall har en möjlighet att förfara efter omständigheterna, och någon ändring i dessa bestämmelser gjordes därför inte vid rättelagens tillkomst (se prop. 1969: 28 s. B 432, SOU 1974: 28 s. 167 och prop. 1975: 102 s. 110).

FBL:s bestämmelser gör det sålunda möjligt att åstadkomma en skälig avvägning mellan parternas intressen också vid förtida tillträde. Skälen för att låta den tillträdande få till stånd ett beslut om förskott är därför mindre starka än när det gäller ExL och övriga lagar. Å andra sidan torde det inte innebära några olägenheter om motsvarande ordning också införs i FBL. Dessutom vinner man den fördelen att samma regler kommer att gälla för tillträde enligt FBL som enligt ledningsrättslagen och anläggningslagen, vilka båda i fråga om förtida tillträde hänvisar till FBL:s bestämmelser. En motsvarande bestämmelse om förskottsyrkande bör därför också införas i FBL.

På grund av det anförda förordar jag att ändringar görs i 5 kap. 30 § fjärde stycket och 30 a § andra stycket FBL.

I promemorian föreslås också en ändring i 5 kap. 17 § ExL som ger fastighetsdomstolen rätt att vid kvalificerat förhandstillträde även utan yrkande besluta om förskott, om nedsättning skall äga rum. Förslaget, som är avsett att förbättra skyddet för panträttshavarna, har ifrågasatts i några remissyttranden. Frågan hade redan på sin tid uppmärksammats av expropriationsutredningen, på vars förslag institutet kvalificerat förhandstillträde infördes. Enligt utredningen (SOU 1964: 32 s. 88) ansågs något mera trängande behov av en regel med det aktuella innehållet inte föreligga. Såvitt jag har mig bekant har det nuvarande systemet inte inneburit några problem för panträttshavarna. På grund härav och då ett genomförande av promemoriaförslaget kan medföra att kvalificerade förhandstillträden försenas, anser jag att förslaget inte bör genomföras.

2.9 Ikraftträdande

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1979. Särskilda övergångsbestämmelser erfordras endast beträffande ändringarna i förköpslagen. I fråga om köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet, bör äldre bestämmelser gälla. Även hembud som har skett före ikraftträdandet bör, som jag tidigare har nämnt, behandlas enligt äldre bestämmelser.

3 Upprättade lagförslag

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

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719),
3. lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,
4. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
5. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979: 000),
6. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988).

I fråga om förslaget under 5 har jag samrått med chefen för jordbruksdepartementet.

4 Specialmotivering

4.1. Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)

2 §

I paragrafen anges förköpsrättens lokala begränsning.

Enligt förslag i prop. 1978/79: 157 skall en ny lag om ändring i indelningen i kommuner, landstingskommuner och församlingar träda i kraft den 1 juli 1979, dvs. samtidigt med ändringarna i FL. Därefter kommer inte några kommunblock att finnas. Bestämmelsen i paragrafen om kommunblock har därför fått utgå. Motsvarande ändring har skett i 9 § första stycket punkt 1.

3 §

I paragrafen räknas upp vissa särskilda fall då förköpsrätt inte får utövas.

Punkt 4 innehåller det s. k. släktskapsundantaget. Detta har i enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) inskränkts till att gälla make och avkomling.

4 §

I enlighet med vad som föreslagits i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4) har *första stycket*, som innehåller bestämmelser om hembud, utgått. Följdändringar har gjorts i 9 och 15 §§.

Enligt övergångsbestämmelserna gäller äldre bestämmelser om hembud, om sådant har skett före lagens ikraftträdande.

9 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om regeringens prövning av fråga om tillstånd till förköp.

I första stycket har följdändringar gjorts till ändringarna i 2 § om avskaffande av kommunblock (*punkt 1*) och i 4 § första stycket om avskaffande av reglerna om hembud (*punkt 2*). Sistnämnda ändring innebär att nuvarande *punkt 3* blir *punkt 2*.

13 §

Paragrafen innehåller regler om avräkning mellan köparen och kommunen när förköp fullbordats.

I *första stycket* har gjorts den ändringen att skyldigheten för kommunen att betala dröjsmålsränta till köparen skall inträda vid en senare tidpunkt än f. n., nämligen första vardagen i andra månaden efter förköpets fullbordande. Ändringen har behandlats i avsnitt 2.5 i den allmänna motiveringen.

15 §

I paragrafens *första stycke* har gjorts en följdändring med anledning av att hembudsreglerna avskaffas. Hänvisningen till 4 § första stycket utgår.

Övergångsbestämmelser

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1979. I fråga om köp eller byte som har skett före ikraftträdandet skall äldre bestämmelser gälla. Hembud som har skett före ikraftträdandet följer också äldre bestämmelser.

4.2 Förslaget till lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719)

2 kap. 1 §

I paragrafens *andra stycke* har, på motsvarande sätt som i 2 § FL, bestämmelsen om kommunblock utmönstrats.

3 kap. 6 §

Enligt paragrafens *fjärde stycke* krävs det i vissa fall särskilda skäl för att nytt expropriationstillstånd skall beviljas när ett tillstånd har förfallit enligt paragrafens tredje stycke eller enligt 5 kap. 15 § andra stycket. Stadgandet har ändrats så att samma begränsning skall gälla när, i enlighet med vad jag förordat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7), tillståndet enligt 5 kap. 18 § tredje stycket har förfallit, på grund av att den exproprierande inte har fullgjort vad som åligger honom enligt beslut om förhandstillträde som har tillkommit på fastighetsägarens begäran.

5 kap. 16 §

I paragrafens *andra stycke* har den ändringen vidtagits att skadeståndspåföljden enligt första stycket skall inträda också i fall då expropriationstillstånd har förfallit enligt 5 kap. 18 § tredje stycket.

5 kap. 17 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förhandstillträde.

I *första stycket* har endast redaktionella ändringar vidtagits.

Genom det nya *andra stycket* införs en möjlighet för fastighetsägaren att utverka förpliktande för den exproprierande att tillträda fastigheten genom enkelt förhandstillträde. I fråga om motiven till ändringen hänvisar jag till avsnitt 2.7. Underlåter den exproprierande att fullgöra vad som föreskrivs av fastighetsdomstolen i samband med sådant beslut, är expropriationstillståndet enligt 5 kap. 18 § tredje stycket förfallet i den delen.

Genom ändringen i *tredje stycket*, som i övrigt motsvarar nuvarande andra stycket, ges den exproprierande rätt att yrka att fastighetsdomstolen skall bestämma förskott på expropriationsersättningen vid förhandstillträde. Motiven till ändringen har redovisats i avsnitt 2.8.

I *fjärde stycket*, som motsvarar nuvarande tredje stycket, har vissa följdändringar vidtagits.

5 kap. 18 §

I *första, andra och fjärde styckena* har en del följdändringar vidtagits. Fjärde stycket motsvarar nuvarande tredje stycket.

I det nya *tredje stycket* behandlas frågan om den exproprierandes åligganden när han förpliktats till enkelt förhandstillträde på begäran av fastighetsägaren. Den exproprierande kan åläggas förpliktelser av samma slag som när han själv har utverkat förhandstillträde. Som anförts i avsnitt 2.7 i den allmänna motiveringen och som redan har berörts i specialmotiveringen till 3 kap. 6 § samt 5 kap. 16 och 17 §§ stadgas vidare att expropriationstillståndet skall vara förfallet om den exproprierande inte har fullgjort vad som åligger honom. Påföljden gäller endast beträffande den eller de fastigheter, rörande vilka domstolens föreskrifter inte uppfyllts.

Har tillståndet förfallit, skall fastighetsdomstolen avskrivna expropriationsmålet i den delen. Av 9 § expropriationskungörelsen (1972: 727) framgår att fastighetsdomstolen skall underrätta inskrivningsmyndigheten om avskrivningsbeslutet.

5 kap. 19 §

Paragrafen ger fastighetsdomstolen möjlighet att förordna att medgivande till enkelt förhandstillträde får tas i anspråk utan hinder av att beslutet därom inte har vunnit laga kraft. Då denna möjlighet liksom f. n. endast bör gälla beträffande förordnande om förhandstillträde på begäran av den exproprierande, har stadgandet förtydligats i enlighet härmed.

5 kap. 20 §

I likhet med vad som föreslagits i 5 kap. 17 § tredje stycket beträffande förskott på ersättning vid förhandstillträde har i paragrafens *första stycke* vidtagits den ändringen att även den exproprierande skall kunna yrka att förskott på den slutliga ersättningen skall utgå för det fall att tillträde redan har skett.

Bestämmelserna om förskott blir tillämpliga, om tillträde har skett på grund av annan lagstiftning som hänvisar till ExL:s bestämmelser, se t. ex. 69 § väglagen och 137 och 140 §§ byggnadslagen (1947: 385).

Övergångsbestämmelser

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1979. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte. Det innebär att de föreslagna möjligheterna att yrka förhandstillträde och förskott kommer att föreligga i mål som vid lagens ikraftträdande är anhängiga vid domstol.

4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

Ändringen i 5 § *andra stycket* har behandlats i avsnitt 2.3 i den allmänna motiveringen och innebär att ansökan om förvärvstillstånd inte får avskrivas på grund av återkallelse, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt FL äger rum.

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

I prop. 1978/79: 164 har jag föreslagit införande av ett nytt *andra stycke* i lagens 16 b §, till följd varav det nuvarande tredje stycket blir paragrafens fjärde stycke. I detta *fjärde stycke* föreslås nu den ändringen att ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. inte får avskrivas på grund av återkallelse, innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

I ett nytt *femte stycke* till 16 b § stadgas att föreläggande enligt 3 a § *andra stycket* lagen om förvärv av hyresfastighet inte får utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp inte skall äga rum. Frågan har behandlats i avsnitt 2.3 av den allmänna motiveringen.

4.5 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979: 000)

På motsvarande sätt som angivits under avsnitt 4.3 och 4.4 har i 12 § *andra stycket* jordförvärvslagen intagits ett förbud mot avskrivning av ansökan om förvärvstillstånd på grund av återkallelse, innan förköpsfrågan är avgjord.

4.6 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)

I 5 kap. 30 § *fjärde stycket* och 30 a § *andra stycket* har, i enlighet med vad jag förordat i avsnitt 2.8 i den allmänna motiveringen, ändringar vidtagits som innebär att även den tillträdande skall kunna framställa yrkande om förskott såväl då tillträde redan har skett som i samband med behandlingen av fråga om förtida tillträde. I 30 a § *tredje stycket* har endast följdändringar vidtagits. På grund av hänvisningar till 5 kap. 30 a § FBL i 25 a § ledningsrättslagen och 27 a § anläggningslagen kommer möjlighet att utverka beslut om förskott vid förtida tillträde att föreligga även enligt dessa lagar.

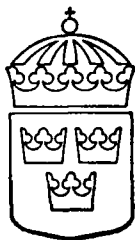
5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att antaga förslagen till

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719),
3. lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,
4. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
5. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979: 000),
6. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988).

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.



JUSTITIE-
DEPARTEMENTET

Bilaga 1

PM

om ändring i förköpslagen
(1967:868) och expropriationslagen
(1972:719) m.m.

Ds Ju 1978:9

Oktober 1978

Promemoria om ändring i förköpslagen (1967:868) och expropriationslagen (1972:719) m.m.

1 Inledning

Svenska kommunförbundet har i skrivelser den 8 oktober 1976 och den 28 februari 1978 hemställt om översyn av förköpslagen (1967 : 868), FL, i vissa avseenden.

Sveriges villaägareförbund har i skrivelse den 19 januari 1977 hemställt om ändring av expropriationslagen (1972 : 719), ExL, för att möjliggöra förhandstillträde på yrkande av ägare till expropriationshotad fastighet.

Generaldirektören för statens vägverk har i skrivelse den 7 oktober 1977 hemställt om ändring av gällande bestämmelser om ränta på ogulden vägrättsersättning och om uppräknig av ersättning med hänsyn till penningvärdets fall.

I denna promemoria läggs fram förslag till lagändringar i anledning av angivna skrivelser.

2 Förköpslagen

2.1 Gällande rätt

Förköpslagen (1967: 868), FL, har trätt i kraft den 1 januari 1968 (prop. 1967: 90, 3LU 1967: 54, rskr 1967: 362). Enligt 1 § i lagen har en kommun under vissa förutsättningar förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Sedan den 1 januari 1975 har kommun även förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som behöver rustas upp (prop. 1974: 152, CU 1974: 36, rskr 1974: 372, SFS 1974: 815, omtryck). Med fast egendom jämställs tomträtt.

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Från expropriation skiljer sig förköpet genom att förvärvet alltid sker först när ägaren är beredd att avhända sig egendomen och till ett pris som säljaren och köparen kommit överens om.

Enligt 2 § får förköpsrätt utövas, om den ifrågavarande egendomen helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område eller inom det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Om egendomen helt eller delvis är belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna kommun samtycker till förköpet.

Förköpsrätten utövas genom att kommunen inom viss angiven tid underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om underrättelserna (7 §). Enligt huvudregeln skall förköpsrätten utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes. I vissa fall skall dock tremånaderstiden räknas från ansökan om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1965: 290), lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. eller lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Om säljaren eller köparen har anmält försäljningen till kommunen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan.

Kommun som har utövat förköpsrätt är skyldig att hos regeringen (bostadsdepartementet) söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten (9 §). Tillstånd skall vägras bl. a. om förköpsändamålen inte är uppfyllda eller om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

I 4 § första stycket FL finns bestämmelser om hembud medan i 4 § andra stycket regleras det fall att kommun genom förhandsbesked har förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt.

Hembudsförfarandet är avsett att stimulera fastighetsägarna att vid tillämnade försäljningar av fast egendom först bereda den förköpsberättigade kommunen tillfälle att förvärva egendomen i vanlig ordning (se prop. 1967: 90 s. 86). För säljarens del har hembudet den fördelen att fastigheten under viss tid befrias från förköpsrätten, om kommunen inte godtar hembudet. Hembud skall göras skriftligen och innebär ett erbjudande att till bestämt pris och i övrigt angivna villkor förvärva egendomen. Hembud skall göras hos markkommunen, vars underlåtenhet att anta hembud är bindande även för annan kommun som kan vara förköpsberättigad.

Ett hembud är inte bindande för fastighetsägaren. Inte heller kommunens förklaring att hembudet antas är bindande. En försäljning kommer till stånd först genom skriftligt köpeavtal som upprättas i vanlig ordning. Kommunen måste inom tre månader underrätta fastighetsägaren om att hembudet har antagits för att hindra att hembudet får rättsverkan mot kommunen. Det föreligger inte någon skyldighet för kommunen att besvara hembud. Om kommunen uttryckligen har beslutat att avvisa hembud, skall emellertid enligt 1 § förköpskungörelsen (1967: 873) fastighetsägaren utan dröjsmål underrättas om beslutet.

Verkan av att hembud inte har antagits är att fastigheten under två år kan säljas utan att förköpsrätt får utövas. Undantag har gjorts så att förköpsrätt får utövas om priset är lägre eller villkoren för försäljningen tillsammans är avsevärt ogynnsammare för ägaren än de som gällde

för hembudet. Förköpsrätt föreligger också om i försäljningen ingår någon egendom som inte har hembjudits. Frågan om hinder mot förköp föreligger enligt 4 § första stycket kan komma under regeringens prövning (se 9 § första stycket 2 FL).

Enligt 4 § andra stycket har en förklaring att kommun avstår från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning inom dess område tillagts den rättsverkan att förköp inte får ske med anledning av försäljningen. Rättsverkan har inte begränsats till viss tid. I motsats till vad som gäller enligt första stycket har underlåtenhet att lämna förhandsbesked inte förenats med någon påföljd. Enligt 2 § förköpskungörelsen skall emellertid den som hos kommunen har väckt frågan utan dröjsmål underrättas om kommunens beslut att avstå från att utöva förköpsrätt. Beslut av en kommun att avstå från förköp får verkan både mot den kommun som avstår och mot andra kommuner, som trots att de inte är markkommuner skulle ha kunnat utöva förköpsrätt vid den blivande försäljningen. I motsats till vad som gäller vid hembud enligt första stycket får beslut om avstående som avses i andra stycket beaktas i lagfartsärende eller i tvist om bättre rätt till fastigheten mellan köparen och kommunen.

Sedan kommunens beslut om förköp har vunnit laga kraft samt tillstånd till förköp givits eller tiden för bestridande har utgått utan att bestridande har anmälts, är förköpet fullbordat.

13 § första stycket FL innehåller bestämmelser om ersättning till köparen med anledning av förköpet. Bestämmelserna har fått sin nuvarande utformning i samband med tillkomsten av räntelagen (1975: 635) (se prop. 1975: 102 s. 23 och 147). 13 § andra stycket FL reglerar frågan om köparens ansvar när egendomen har undergått värdeminskning efter förköpet.

Enligt 13 § första stycket skall kommunen när förköpet har fullbordats ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet har fullgjort före fullbordandet (se 11 § andra stycket FL) och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På sådan ersättning skall kommunen betala ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (s. k. avkastningsränta) från den dag köparen utgav beloppet till dess förköpet fullbordats och enligt 6 § räntelagen (s. k. dröjsmålsränta) för tiden därefter. Med nödvändig kostnad i samband med köpet avses exempelvis kostnad för resor och anlåtande av juridisk och teknisk expertis. Enligt 13 § första stycket skall kommunen dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit (jfr 5 kap. 3 § jordabalken). På sådan ersättning utgår ränta enligt 6 § räntelagen för tiden efter det att förköpet fullbordats. Köparen har inte någon rätt till ersättning för att fastigheten frångår honom (prop. 1967: 90 s. 86 och 151). Det före-

ligger inte heller någon rätt till ersättning för skada som kan vållas en köpare genom att hans äganderätt inte blir definitiv förrän förköpsfrågan avgjorts.

13 § andra stycket vilar på den grundsatsen att köparen inte är skyldig att till kommunen redovisa egendomens avkastning. I den mån avkastningen överstiger de på egendomen nedlagda kostnaderna tillfaller överskottet köparen. Detta gäller emellertid endast vid normalt brukande av fastigheten. Enligt andra stycket föreligger däremot ersättningskyldighet för köparen, om han avverkat skog annat än till husbehov eller avhänt egendomen annat än dess vanliga avkastning. Ersättningskyldighet föreligger också om köparen skadat egendomen eller eljest föranlett att den minskat i värde men endast om och i den mån det med hänsyn till förfarandets beskaffenhet och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt (jfr 5 kap. 2 § jordabalken). Ersättningsregeln avser endast vållande och således inte värdeminskning genom olyckshändelse.

2.2 Högsta domstolens beslut den 29 mars 1978

Högsta domstolen har den 29 mars 1978 meddelat beslut (nr SÖ 611) i ett mål om anmälan enligt 7 § FL av beslut att utöva förköpsrätt. Avgörandet har ännu inte refererats i Nytt juridiskt arkiv (NJA).

Säljaren var ett dödsbo och köparen en privatperson vid namn Svensson. Köpebrevet var dagtecknat den 21 januari 1976. Ansökan om lagfart förklarades vilande den 4 februari 1976 med stöd av 20 kap. 7 § 10 jordabalken.

I stämningsansökan som kom in till Bollnäs tingsrätt den 9 mars 1976 yrkade dödsboet att tingsrätten måtte förklara köpet mellan dödsboet och Svensson ogiltigt. Som grund för käromålet åberopades att Svensson inte skulle bli ägare till fastigheten och att därför en väsentlig och för avtalet bärande förutsättning brustit. Sedan Svensson medgivit käromålet, meddelade tingsrätten den 18 mars 1976 dom, varigenom dödsboets talan bifölls. Domen vann laga kraft.

Söderhamns kommun beslöt den 29 mars 1976 att utöva förköpsrätt beträffande fastigheten. Inskrivningsmyndigheten i Bollnäs domsaga avisade emellertid i beslut den 7 april 1976 kommunens anmälan enligt 7 § FL. Som skäl för beslutet anförde inskrivningsmyndigheten att grund för utövande av förköpsrätt inte förelåg, då köpet genom domen den 18 mars 1976 förklarats ogiltigt.

Hovrätten för Nedre Norrland har i beslut den 20 januari 1977 med undanröjande av inskrivningsmyndighetens beslut visat målet åter till inskrivningsmyndigheten för erforderlig handläggning.

Högsta domstolen har fastställt det slut vartill hovrätten kommit. Högsta domstolens skäl har följande lydelse:

Dödsboet har i Högsta domstolen gjort gällande, att köpeskillingen för fastigheten sattes betydligt under marknadsvärdet på grund av vänskapsförhållande mellan dödsbodelägarna och Svensson samt att köpeavtalet ingicks under den bestämda förutsättningen att Svensson skulle bli ägare till fastigheten. Dödsboet har vidare framhållit, att det var mot denna bakgrund som dödsboet efter stämning å Svensson yrkade förklaring att avtalet var ogiltigt samt att det efter domen den 18 mars 1976 inte längre finns något giltigt köp vid vilket förköpsrätt kan utövas.

Säljare och köpare kan emellertid inte föranleda att kommun förlorar förköpsrätt enbart genom att komma överens om köpets återgång därför att de fått reda på att kommunen avser att utnyttja förköpsrätten. Det samma gäller, om parterna i anslutning till köpeavtalet överenskommit eller tyst förutsatt, att köpet skulle gå åter för den händelse förköpsrätt göres gällande. Den av dödsboet åberopade domen, vilken grundats på Svenssons medgivande, kan i förevarande sammanhang ej tilläggas annan betydelse än sådant avtal om återgång som nu sagts.

Ej heller kan anses att vad dödsboet åberopat rörande köpeskillingen medfört rätt för avtalsparterna att genom återgång av köpet hindra förköpsrättens utövande. I denna del må endast erinras om den möjlighet säljare och köpare har enligt 9 § förköpslagen att inom tid som anges där bestrida förköpsrätt och därigenom åstadkomma, att frågan om förköp blir beroende av regeringens tillstånd, vilket tillstånd skall vägras om det med hänsyn till exempelvis köpevillkoren är obilligt att förköp sker.

Mot bakgrund av det anförda och då det ej heller i övrigt förekommit någon omständighet på grund varav inskrivningsmyndigheten ägt avvisa kommunens anmälan av beslutet att utöva förköpsrätt, kan dödsboets besvär ej bifallas.

2.3 Kommunförbundets skrivelse den 8 oktober 1976

Svenska kommunförbundets skrivelse den 8 oktober 1976 om ändring i FL är föranledd av en skrivelse den 2 juni 1976 till förbundet från Stockholms kommunstyrelse.

Kommunförbundet anför i sin skrivelse att det finns vissa brister i förköpslagstiftningen som det är angeläget att avhjälpa i syfte att förbättra kommunernas möjligheter att utnyttja förköpsrätten. De metoder som har tillämpats i syfte att kringgå FL har i vissa avseenden varit särskilt besvärande för kommunerna. Därvid kan nämnas återkallelse av ansökan om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen varigenom fånet blir ogilt, hävning eller återgång av köp varvid det hänt att parterna i samförstånd fått en laga dom på återgången, utarrendering eller uthyrning till den blivande köparen på lång tid, där den rättsliga räckvidden vid förköp visat sig oklar, sidoavtal samt villkorat köp enligt 4 kap. 4 § jordabalken.

Enligt kommunförbundet medförde visserligen de partiella reformer som förköpslagstiftningen genomgick år 1974 en utvidgning och effektivisering av den kommunala förköpsrätten som hjälpmedel för en aktiv markpolitik. De har — vilket erfarenheterna utvisat — dock inte av-

hjälp de nu påtalade bristerna. En översyn av förköpslagstiftningen är därför påkallad, varvid enligt kommunförbundets uppfattning det primära syftet bör vara inriktat på att eliminera de direkta brister i regelsystemet som gör det möjligt för fastighetsmarknadens parter att kringgå förköpsbestämmelserna eller försvåra deras tillämpning. Betydelsefulla förbättringar i detta syfte torde kunna ernås utan att regelsystemet blir alltför tungrott ur administrativ synpunkt. Såsom departementschefen anförde i samband med 1974 års reformer är den stora fördelen med förköpslagstiftningen just det enkla förfarandet och det bör inte uppoffras.

Om kommunförbundets yttrande förenade sig styrelsens majoritet (samtliga s). Två reservationer (m resp. c och fp) anfördes mot yttrandet.

I den ena reservationen (m) hänvisas till att det i riksdagen från moderat håll har motionerats om ett upphävande av den nuvarande förköpslagstiftningen. Enligt reservanterna saknas det därför anledning att vidta förändringar som innebär att kommunernas förköpsrätt ytterligare utvidgas. Expropriationslagstiftningen ger tillräckliga möjligheter till kommunala fastighetsförvärv. Om reglerna för lagfartsansökan inte följs bör enligt reservanternas mening den lagstiftning som reglerar denna fråga ses över och ändras.

I den andra reservationen (c, fp) anføres bl. a. att FL redan idag är ett effektivt vapen för kommunerna och att betänkligheter finns mot att göra lagen ännu effektivare. En avvägning måste hela tiden ske mellan kommunens krav på smidig och enkel handläggning och den enskildes berättigade krav på rättssäkerhet och snabba besked. Reservanterna ställer sig därför tveksamma till åtgärder som kan komma att förskjuta balansen påtagligt till kommunens fördel i förhållande till den avvägning som nu gäller. Däremot bör uppenbarligen brister, som möjliggör för mindre nogräknade personer att kringgå FL, täppas till. Som exempel anges underlåtenhet att söka lagfart.

Stockholms kommuns framställning till kommunförbundet utgick bl. a. från ett av fastighetskontoret den 26 februari 1976 avgivet tjänstememorial. I memorialet anføres bl. a. följande.

Fastighetskontoret har vid tillämpningen av förköpslagen iakttagit att bestämmelserna i vissa hänseenden är så utformade att syftet med förköpslagen inte kan helt förverkligas. En av AB Stradas expertråd tillsatt arbetsgrupp, bestående av representanter för juridiska avdelningen, kammarkontoret och fastighetskontoret med vice stadsjuristen som sammankallande, har behandlat bristerna i lagstiftningen.

I det följande redovisas sådana brister i förköpslagen, som enligt kontorets uppfattning i första hand bör åtgärdas för att förbättra kommunens möjligheter att utnyttja förköpsrätten. I synnerhet uppmärksammas de för kommunen ofördelaktiga ekonomiska konsekvenserna av förköpslagen.

Enligt 13 § 1 st. FL skall kommunen, när förköpet fullbordats, ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. Kommunen skall dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit.

Beträffande köparens rätt till ränta gäller i huvudsak följande.

I 13 § 1 st. FL stadgades i dess lydelse före 1976-01-01 att kommunen skall utge ränta med 6 % på belopp som köparen utgivit enligt åtagande i köpeavtalet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. I förarbetena har inga undantag från denna regel berörts. Köparen har samtidigt rätt att behålla avkastningen för tiden från sitt tillträde fram till förköpets fullbordande. Då denna tid kan bli lång innebär bestämmelsen att kommunen kan komma att göra avsevärda förluster, då den dels går miste om avkastningen på fastigheten under denna tid, dels får betala ränta på köparen tillkommande ersättning. Tidens längd kan på olika sätt påverkas av köparen — han kan försumma att söka lagfart i rätt tid och han kan besvära sig över förköpsbeslutet och/eller bestrida förköpet — medan den i praktiken inte kan påverkas av kommunen.

I samband med tillkomsten av räntelagen år 1975 beslutades att 13 § FL från och med 1976-01-01 skall ha ändrad lydelse. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen, dvs. diskontot med 2 % tillägg från den dag köparen utgav beloppet till dess förköpet fullbordats och enligt 6 § räntelagen, dvs. diskontot med 4 % tillägg för tiden därefter. Ändringen innebär att räntekostnaden blir avsevärd vid högt diskonto.

Under tiden från tillträdet fram till förköpets fullbordande kan köparen i medvetande om att fastigheten kan komma att gå ifrån honom på grund av kommunens förköp, underlåta att underhålla fastigheten. Tiden kan, såsom tidigare nämnts, bli lång utan att kommunen har reell möjlighet att förkorta den. Köparen kommer således att uppbära full avkastning utan att ha de normala kostnaderna för fastigheten. Vid sådant förhållande kan köparen få en hög avkastning på sitt kapital samtidigt som fastigheten på grund av att normalt underhåll eftersatts kan komma att sjunka i värde. Kommunen kan enligt 13 § 2 st. 2 p. FL erhålla ersättning för värdeminskning ”om och i den mån det med hänsyn till förfarandets beskaffenhet och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt”. Det torde emellertid åligga kommunen att visa dels att fastigheten sjunkit i värde, dels att köparen genom sitt förfarande varit vållande därtill dels ock att det är skäligt att ersättning utgår. Eftersatt underhåll under längre tid kan åsamka kommunen betydande förlust.

De anförda olägenheterna kan förslagsvis avhjälpas genom en förkortning av den tid som förflyter från köpehandlingens upprättande till dess förköpet fullbordats. En åtgärd som därvid står till buds är att påskynda ansökan om lagfart och inskrivning genom att införa kraftigt verkande påföljd för den som försummar sin ansökningsplikt.

Vid äganderättsförvärv skall lagfart i princip sökas inom tre månader efter köpehandlingens upprättande (20 kap. 2 § JB). Motsvarande bestämmelser gäller vid inskrivning av förvärv av tomträtt. Som enda påföljd vid försummelse att söka lagfart (inskrivning) föreskrivs att inskrivningsmyndigheten får förelägga vite för skyldighetens fullgörande (20 kap. 3 § JB). I praxis förekommer dock sådant vitesföreläggande ytterst sällan, i huvudsak beroende på svårigheten att som grundval för kontrollen införskaffa utredning om de förvärv som äger rum.

Den påföljd som lagstiftarna vid liknande förhållanden använt sig av är att avtalet blir ogiltigt om den angivna fristen ej utnyttjas, t. ex. i jordförvärvslagen, lagen om förvärv av hyresfastighet och lagen år 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. En lämplig påföljd mot att förvärvaren ej söker lagfart i rätt tid synes således vara att avtalet blir ogiltigt. Därigenom uppnås att ekonomisk ersättning till köparen skall utgå under längst den tid inom vilken lagfart skall sökas jämte den tid som åtgår till dess förköpet är fullbordat och för utbetalning av ersättning. Vidare förkortas den tid under vilken eftersatt underhåll kan åga rum. En annan konsekvens är att eventuell antedatering av köpehandlingar i vissa fall avsevärt försvåras. Ändringen skulle även innebära att staten erhåller stämpelavgiften i tid, när denna avgift skall erläggas vid lagfartsansökan.

Genom den föreslagna ändringen undviks dock icke tidsförlängning till följd av att förköpsbeslut överklagas eller förköp bestrides.

Om den föreslagna påföljden vid utebliven lagfartsansökan av någon anledning ej anses böra genomföras, kan i stället andra åtgärder vidtagas. En möjlighet är att i stämpelskatteförordningen inta bestämmelser om straffavgift för den som ej söker lagfart i rätt tid och därmed också erlägger stämpelskatt för sent.

Det synes rimligt att köparen erhåller ränta på insatt kapital och att kommunen utger denna. Då emellertid kommunen på detta sätt gottgjort köparen för vad han skäligen kan ha att fordra, bör kommunen i stället för köparen ha rätt till avkastningen av fastigheten. Den ekonomiska uppgörelsen mellan kommunen och köparen bör således innebära att köparen mot att han redovisar det för fastigheten uppkomna nettoöverskottet till kommunen erhåller ränta på insatt kapital från kommunen. Erforderlig ändring i detta avseende av 13 § FL bör därför vidtas.

En annan lösning är att ge 13 § 2 st. FL sådan utformning att det åligger köparen att visa att fastigheten inte försämrats sedan han förvärvat fastigheten. Denna fördelning av bevisbördan synes rimlig med hänsyn till att köparen genom besiktningsprotokoll vid köpet och vid kommunens övertagande direkt kan visa fastighetens skick vid köpet respektive övergången till kommunen. Kommunen har däremot ingen möjlighet att undersöka fastighetens skick då köpeavtal ingås, varför kommunens möjlighet att visa en försämring — värdeminskning — är liten. Stadgandet kunde få sådan innebörd att köparen, då fastigheten minskat i värde, för att undgå ersättningsskyldighet måste visa att värdeminskningen ej kunde läggas honom till last.

Såsom tidigare nämnts kan fastighetsägare skriftligen erbjuda kommunen att förvärva fastighet på angivna villkor (hembud). Kommunen måste pröva anbudet inom tre månader. Antas det ej eller hinner kommunen ej pröva hembudet inom fristen får kommunen inte inom två år efter erbjudandet utöva sin förköpsrätt om inte priset är lägre eller villkoren för försäljningen tillsammans tagna avsevärt ogynnsammare för ägaren än de som gällde för erbjudandet till kommunen. De med hembudsstadgandet förenade nackdelarna för kommunen är betydande då kommunens behov av att köpa en fastighet snabbt kan växla av olika anledningar. Dessutom kan man inte undgå att misstänka att vissa fastighetsägare använder hembudet för att lå fastigheten värderad. Det har förekommit att fastighetsägare återkommit med hembud flera gånger — uppenbarligen för att pröva vad kommunen skulle vara villig att betala. Kommunen måste till skillnad från vad som gäller vanliga anbud be-

svara hembudet inom viss tid. Med hänsyn till det anförda anser kontoret att bestämmelserna i förköpslagen om hembud bör upphävas.

Även andra brister i förköpslagen än de ovan angivna har iakttagits vid kontorets handläggning av förköpsärenden. Bland dessa vill kontoret särskilt framhålla följande.

Säljare och köpare kan förhindra att kommunen utövar sin förköpsrätt genom att häva köpet. Hävningsgrund föreligger enligt 4 kap. JB om part ej i rätt tid fullgör sina förpliktelser enligt köpeavtalet eller om fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst eller vad köparen med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet. Parterna kan t. ex. anmäla överlåtelsen till kommunen redan innan köpet fullbordats och i köpeavtalet lägga tidpunkten för köpets fullbordande (tillträdesdagen) kort före det fullmäktigesammanträde som skall besluta i förköpsfrågan. Om köparen, sedan fastighetsnämnden tillstyrkt förköp, underlåter att fullgöra sina åtaganden enligt köpeavtalet på tillträdesdagen, får säljaren häva köpet. Sedan köpet hävts kan förköpet ej utövas. En överenskommelse mellan säljare och köpare att köpet skall återgå är däremot ej gällande mot kommunen om ej hävningsgrund föreligger. En sådan överenskommelse skall bedömas som en överlåtelse från köparen till säljaren och grundar förköpsrätt.

En avtalsbestämmelse om att köpet skall gå åter, om säljaren eller köparen begär det inom två år, innebär att det står vardera parten fritt att frånträda avtalet inom tvåårstiden, dvs. långt efter det att kommunen beslutat om förköp.

Ett sätt att undvika nu påtalade olägenheter är att låta hävning och återkallelse av köp få ske endast med verkan mellan säljare och köpare, medan säljaren fortfarande bör vara bunden av avtalet till dess kommunen avgjort frågan om förköp. De lagregler som här blir aktuella finns i 4 kap. JB.

Ett alternativ är att förköp endast får aktualiseras hos kommunen av inskrivningsmyndigheten sedan lagfartsansökan dit inkommit. I annat fall kan köparen som anmält köpet och insett att kommunen avser att utöva förköp genom att underlåta att söka lagfart då tiden härför utgår åstadkomma att köpet blir ogiltigt innan förköp hinner utövas.

Vidare kan kommunens möjligheter att utöva förköpsrätten försvåras genom köpevillkor, som inte motsvarar vad parterna verkligen överenskommit (skenavtal), sidoavtal om lån, arrende, servitut och hyresupplåtelser etc. I dessa fall torde det vara svårt att åstadkomma rättelse genom direkta lagbestämmelser. Den enda tänkbara möjligheten vore att lagstifta om en generalklausul av innehåll att avtal som uppenbarligen har till syfte att kringgå förköpslagstiftningen är utan verkan mot kommunen.

Som exempel på sidoavtal kan nämnas försäljningen av Rosendal Större 23, där säljaren erhållit rätt att kvarbo under sin livstid och med viss hyresrabatt. Därigenom försvåras möjligheten att t. ex. använda en sådan fastighet som bytesobjekt. För Jasminen 4 finns i köpekontrakt intaget bestämmelse om att köparen skulle teckna 20-åriga hyreskontrakt med sex av hyresgästerna (säljarna), där hyreshöjning icke fick utfas för andra arbeten än dem som är att betrakta som normalt underhåll. Beträffande Knoppen 19 har ett muntligt löfte givits av köparen att rita och projektera en villabyggnad för säljaren och dennes barn. Löftet värderades av köpare och säljare till 25.000 kr. För Hagen 14 har ett entreprenadavtal tecknats i samband med köpeavtalet.

Kontoret vill slutligen framhålla följande beträffande vissa tidsfrister i förköpslagen.

Det är praktiskt omöjligt att erlægga ersättning samma dag som förköpet fullbordas, dvs. i regel sista dagen för bestridandet av förköpet. För att ersättning skall kunna utbetalas krävs nämligen dels att bevis inhämtas att de i 10 § FL angivna förutsättningarna är för handen, dels att köparens ersättningsyrkanden utretts och dels att ränteberäkning skett. Stadgandet i 13 § FL bör därför ändras, så att avkastningsränta skall utgå till viss tidpunkt efter förköpets fullbordande, förslagsvis första vardagen i andra månaden efter fullbordandet och först därefter skall dröjsmålsränta utgå. Därigenom uppnår man också att avräkning sker vid månadsskifte, vilket är praktiskt i de fall reglering av hyror skall ske.

Det har vidare i praktiken visat sig svårt att inom tidsfristen (tre månader enligt 7 § 2 st. FL) klara det formella förfarandet inom kommunen. Detta beror främst på att många olika organ skall besluta i frågan och att det av vart och ett av dessa krävs att handlingarna i ärendet sänts ut en tid före det sammanträde då ärendet skall behandlas.

Mot bakgrund av det ovan anförda anser kontoret det angeläget att författningsändring snarast kommer till stånd i den utsträckning som redovisats i detta tjänstememorial.

De föreslagna författningsändringarna kan sammanfattas enligt följande.

1. För att begränsa kommunens ersättningsskyldighet till köparen enligt 13 § 1 st. FL bör den tid som förflyter från köpehandlingens upprättande till dess förköpet fullbordats förkortas avsevärt. Detta syfte uppnås om kraftigt verkande påföljd införes för den som ej söker lagfart inom föreskriven tid. Härigenom följer även att staten erhåller stämpelavgiften tidigare.

Kontoret förordar den ändringen i reglerna i JB 20 kap., att köpeavtal blir ogiltigt om lagfart ej sökes i rätt tid.

En annan åtgärd, som syftar till förkortning av ifrågavarande tidrymd, är att i stämpelskatteförordningen inta bestämmelser om straffavgift för den som ej söker lagfart inom föreskriven tid.

2. 13 § 1 st. FL bör ändras så att kommunen i stället för köparen tillerkännes rätt till avkastningen av fastigheten. Vidare bör paragrafens andra stycke ges sådan utformning, att köparen ålägges att visa att fastigheten inte försämrats efter hans förvärv.

3. Bestämmelserna om hebud i 4 § FL innebär betydande nackdelar för kommunen och bör upphävas.

4. Hävning och frånträdande av köp bör få äga rum endast med verkan mellan säljare och köpare medan säljaren i förhållande till kommunen bör vara bunden av avtalet till dess kommunen avgjort frågan om förköp. Aktuella lagregler finns i 4 kap. JB.

5. 13 § FL bör ändras så att avkastningsränta skall utgå till viss tidpunkt efter förköpets fullbordande, förslagsvis första vardagen i andra månaden efter fullbordandet och först därefter skall dröjsmålsränta utgå.

6. Tidsfristen för det formella förfarandet inom kommunen bör förlängas till fyra månader. Aktuellt lagrum är 7 § 2 st. FL.

En framställning om författningsändring torde böra ske genom kommunförbundet, särskilt som det här gäller problem som ej är speciella enbart för Stockholms kommun.

2.4 Kommunförbundets skrivelse den 28 februari 1978

Svenska kommunförbundets skrivelse den 28 februari 1978 är föranledd av en skrivelse den 23 november 1977 till förbundet från Stockholms kommunstyrelse.

Kommunens framställning har föranletts av att det i ett fall där kommunen har utövat sin förköpsrätt har visat sig att köparen inte ansökt om tillstånd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Därmed blev förvärvet ogiltigt, vilket medförde att kommunen gick miste om möjligheterna att förköpa fastigheten.

Kommunförbundet återoppar sin skrivelse den 8 oktober 1976, i vilken bl. a. framhölls att de metoder som fastighetsmarknadens parter valt i syfte att kringgå FL i vissa avseenden varit särskilt besvärande för kommunerna. Därvid nämndes återkallelse av ansökan om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen varigenom fånget blir ogillt. Att jordförvärvslagen valdes som exempel i framställningen berodde på att denna lag har utgjort mönster för lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt att jordförvärvslagen omfattar hela landet medan lagen om förvärv av hyresfastigheter kräver förvärvstillstånd endast i de tre storstadsregionerna (Stockholm, Göteborg och Malmö med grannkommuner). De rättsliga problemen och möjligheterna att med tillämpning av tillståndslagstiftningens bestämmelser kringgå FL är desamma.

I ett yttrande den 9 september 1977 av stadsjuristen i Stockholms kommun anförs bl. a. följande.

Fallet visar att det finns en möjlighet för en köpare att undgå förköp antingen genom att underlåta att inge eller genom att återkalla ansökan om förvärvstillstånd. En köpare av en fastighet kan invänta kommunens ställningstagande i förköpsfrågan och — om det skulle visa sig att kommunen avser att utöva förköpsrätten — då låta köpet bli ogiltigt genom att underlåta att ansöka om förvärvstillstånd eller återkalla en gjord ansökan.

Angivna möjlighet att kringgå förköpslagen måste anses strida mot lagens mening. Förköpslagen har nämligen utformats så att köpare och säljare inte har möjlighet att överenskomma om en återgång av köpet om det inte föreligger en verklig hävningsgrund. Detta för att förköpsrätten inte skall kunna elimineras genom en sådan överenskommelse. Ogiltighetsbestämmelsen i lagen om förvärv av hyresfastighet öppnar en möjlighet för parterna att låta köpet gå åter utan någon formell överenskommelse och utan att någon hävningsgrund föreligger. Detta måste anses otillfredsställande.

För att undvika att lagen om förvärv av hyresfastighet används för att förhindra utövandet av den kommunala förköpsrätten bör lagen kompletteras med en bestämmelse i dess § 5 av innebörd att ogiltighets-effekten inte skall bli gällande gentemot kommun som utövat sin förköpsrätt.

2.5 Civilutskottets betänkande 1976/77: 16 m. m.
FL har varit aktuell i riksdagen vid flera tillfällen även efter 1974 års reform.

I CU 1975/76: 11 behandlades bl. a. motioner om upphävande av FL, om förköpsrätt för hyresgäster och om en översyn för att hindra att FL:s syfte kringgås. Samtliga motioner som rörde FL avslogs av riksdagen.

I CU 1976/77: 16 behandlades två motioner om översyn av förköpslagstiftningen. Båda motionerna avslogs av riksdagen. I det enhälliga betänkandet uttalade civilutskottet bl. a. följande.

Utskottet har tidigare uttalat och vidhållit att även i fråga om förköpslagen får kommunens obetingade förträdesrätt till mark som avses för ny eller förändrad tätbebyggelse tas till utgångspunkt för den fortsatta prövningen. Utskottet har vidare anslutit sig till meningen att det finns lösningar som skulle göra förköpslagen mer effektiv och motverka möjligheterna att kringgå lagen eller att förhindra förköp. Sådana lösningar skulle dock komplicera regelsystemet och motverka den fördel som nu ligger i det enkla förfarandet. Om behov finns av marken återstår möjligheten att expropriera. Utskottet har också avvisat bl. a. tanken på att föra in en prisprövningsmöjlighet i förköpslagen liksom förslag att ge hyresgäster en direkt förköpsrätt.

Vad härefter förekommit har inte gett utskottet anledning att gå ifrån nämnda bedömningar. Mot denna bakgrund finns sålunda ingen anledning att överväga sådana åtgärder för att t. ex. hindra kringgående av lagstiftningen som skulle rubba lagstiftningens hanteringsmässigt enkla karaktär.

Förslaget i motionen 1976/77: 922 (s) om en utredning för en allmän översyn av förköpslagen anges syfta till att göra lagen effektivare utan att förfarandet för den skall tyngs av en onödigt komplicerad administration. Vikten av enkelhet och smidighet i förfarandet betonas. Motiven för förslaget innehåller emellertid i vissa avseenden krav på ändringar av den typ som utskottet tidigare avvisat genom att ansluta sig till uttalanden i proposition. En översyn i dessa avseenden kan därför inte tillstyrkas. När det gäller en översyn med syftet att förbättra lagens tillämpbarhet i övrigt har utskottet förutsatt att en sådan görs inom regeringens kansli utan någon riksdagens åtgärd. Motionen avstyrks sålunda. Frågan om efterlevnaden av lagfartsplikten prövas i lagutskottets kommande betänkande LU 1976/77: 22.

Begäran i motionen 1976/77: 69 (fp) om att riksdagen skulle påkalla en ändring i förköpskungörelsen ansluter i sak till en särskild aspekt i den förstnämnda motionen. Utskottets ovan redovisade bedömning gäller även motionen 1976/77: 69.

I CU 1977/78: 23 behandlades flera motioner om FL som avsåg bl. a. ovisshet om planförutsättningarna och regeringens prövning av fråga om tillstånd till förköp. Samtliga motioner avslogs av riksdagen.

3 Expropriationslagen

3.1 Gällande rätt

Expropriationslagen (1972: 719), ExL, har trätt i kraft den 1 januari 1973 (prop. 1972: 109, CU 1972: 34, rskr 1972: 346).

Fråga om tillstånd till expropriation prövas i allmänhet av regeringen. I expropriationstillstånd skall enligt 3 kap. 6 § ExL bestämmas viss tid inom vilken saken skall fullföljas genom ansökan om stämning till domstol. Frågan om tidsfristens längd har inte reglerats i lagen. Enligt föredragande statsrådet (prop. 1972: 109 s. 227) torde det i de flesta fall vara lämpligt att sätta tidsfristen till ett år, men undantagsvis kan det vid större expropriationer vara befogat med en längre tidsfrist (se även CU 1972: 34 s. 42). Föreligger särskilda skäl, kan tiden förlängas. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den löpande tidsfristen. Någon yttersta gräns för förlängning av expropriationstillstånd finns inte (a. prop. s. 228).

Om fastighetsägaren visar att hans olägenhet av att expropriationsfrågan hålls öppen har ökat avsevärt, kan på hans begäran den bestämda tidsfristen förkortas. Beslut om kortare tidsfrist får inte meddelas förrän ett år förflutit efter det att expropriationstillståndet meddelades (a. prop. s. 229). Bestämmelserna i 3 kap. 6 § ExL om fastighetsägarens rätt att begära förkortning av medgiven tidsfrist saknar motsvarighet i äldre rätt. Övergångsbestämmelserna har utformats så att de nya bestämmelserna inte är tillämpliga om ansökan om expropriation har gjorts före den 1 januari 1973 (se CU 1972: 34 s.50).

Om den som har erhållit expropriationstillstånd inte har väckt talan inom den bestämda tiden, är tillståndet förfallet, såvida han inte inom samma tid har ansökt om förlängning av tidsfristen och ansökningen bifalles. Har expropriationstillståndet förfallit och begärs därefter nytt expropriationstillstånd till egendomen av samme sökande och på samma expropriationsgrund som tidigare, kan sådant tillstånd beviljas endast om särskilda skäl föreligger.

Enligt 5 kap. 4 § ExL får talan i expropriationsmål väckas av den som har sökt eller erhållit tillstånd till expropriation. Har tillstånd meddelats och har fastigheten eller del därav tillträtts av den exproprierande, får även fastighetens ägare eller annan sakägare, vars rätt berörs av tillträdet, väcka talan.

Om expropriationsmål avskrivs efter återkallelse, skall enligt 5 kap. 16 § ExL den exproprierande ersätta skada som tillfogats sakägare på grund av expropriationsanspråket (se NJA II 1918 s. 248 och prop. 1972: 109 s. 297).

I 5 kap. 17—22 §§ ExL finns bestämmelser om förhandstillträde. Domstolen får medge förhandstillträde, om det är av väsentlig betydelse för den exproprierande. Den exproprierande kan fritt avgöra om han

vill utnyttja medgivandet eller inte. Fastighetsägaren kan inte begära förhandstillträde.

Det finns två former av förhandstillträde. Kvalificerat förhandstillträde innebär att egendomen övergår till den exproprierande med samma rätt som om expropriationen fullbordats. Enkelt förhandstillträde innebär däremot endast att den exproprierande får rätt att ta fastigheten i besittning i den utsträckning som medges i beslutet om förhandstillträde.

Om det inte är uppenbart att expropriationsersättningen blir obetydlig, skall domstolen på yrkande av fastighetsägaren eller annan sakägare som villkor för förhandstillträde föreskriva att den exproprierande utger förskott på den expropriationsersättning som slutligt fastställs. Den exproprierande skall också hos länsstyrelsen ställa säkerhet för den slutliga expropriationsersättningen.

Domstolen skall ange dels när medgivande till förhandstillträde tidigast får utnyttjas, dels när den exproprierande senast skall ha fullgjort föreskrivna villkor. Om den exproprierande inte inom utsatt tid har fullgjort villkoren, är medgivandet till förhandstillträde förfallet.

Även sedan tillträde har skett kan domstolen på yrkande av fastighetsägaren eller annan sakägare ta upp frågan om förskott.

Bestämmelser om ersättning vid expropriation finns i 4 kap. ExL. Värderingen vid expropriation skall hänföras till förhållandena vid den tidpunkt då expropriationsmålet slutligt avgörs. Från denna underförstådda huvudregel om värdetidpunkten finns ett undantag i 4 kap. 4 § ExL. Om fastigheten i sin helhet har tillträtts, skall enligt nämnda paragraf vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn inte tas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts, om inte värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras. Om höjning i allmänna prisläget har skett efter det att fastigheten tillträdts, skall ersättningen jämkas med hänsyn härtill (se prop. 1971: 122 s. 177 och prop. 1972: 109 s. 288).

I 6 kap. 16 § ExL finns bestämmelser om ränta på expropriationsersättningen. Bestämmelserna fick sin nuvarande utformning vid tillkomsten av räntelagen (1975: 635) (se prop. 1975: 102 s. 28 och 151). I den mån expropriationsersättning betalas efter utgången av frist som föreskrivs i 6 kap. 7 § första eller andra stycket, skall den exproprierande utge ränta på ersättningen från fristens utgång enligt 6 § räntelagen (s. k. dröjsmålsränta). Om förhandstillträde har ägt rum, skall den exproprierande utge ränta på expropriationsersättningen enligt 5 § räntelagen (s. k. avkastningsränta) från den dag fastigheten tillträdts till dess betalning sker eller dröjsmålsränta skall utgå. Räntebeloppet får jämkas, om fastigheten endast delvis har tillträtts och skyldigheten att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskäligen mot den exproprierande.

Vid räntelagens tillkomst ändrades även bestämmelserna om ersättning för vägrätt i 55 § väglagen (1971: 948) (se prop. 1975: 102 s. 27 och 150). Vid ersättningens bestämmande gäller 4 kap. ExL i tillämpliga delar. På ersättningen utgår ränta enligt 5 § räntelagen från den dag då marken togs i anspråk till och med den dag då betalning skall ske och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Hänvisningar till ExL finns i flera andra lagar, exempelvis i 137 § byggnadslagen (1947: 385) och 25 § naturvårdslagen (1964: 822). 140 § byggnadslagen innehåller dock en avvikelse från ExL. Om det i mål om inlösen av mark uppkommer tvist om rätt eller plikt att lösa, skall bestämmelserna i ExL om förhandstillträde äga tillämpning först sedan det genom lagakraftvägande dom blivit avgjort att inlösen skall äga rum.

3.2 Villaägareförbundets skrivelse den 19 januari 1977

Sveriges villaägareförbund har i skrivelse den 19 januari 1977 hemställt om ändring av ExL för att möjliggöra förhandstillträde på yrkande av ägare till expropriationshotad fastighet.

De frågor som behandlas i förbundets skrivelse anknyter till vad som har förekommit vid expropriation i Östra Skogås inom Huddinge kommun. Byggnadsförbud för expropriationsområdet meddelades år 1955. Ansökan om expropriation gavs in år 1972 och tillstånd till expropriation meddelades den 15 maj 1975. Tidsfristen för ansökan om stämning till fastighetsdomstolen bestämdes till två år.

Villaägareförbundet beskriver sammanfattningsvis situationen i Östra Skogås på följande sätt.

Kommunen har under senare år varit i stort sett ensam köpare av fastigheter inom expropriationsområdet. Det pris som erbjudits och betalats har därvid kraftigt understigit marknadsvärdet och vad som krävs för att skaffa en annan likvärdig fastighet. Många fastighetsägare har trots detta med hänsyn till familje- och arbetsförhållande o. d. varit nödsakade att sälja eller också uppfattat kommunens bud som uttryck för den ersättning som kunde påräknas vid expropriation och därför frivilligt sålt till kommunen. Det är uppenbart att de härigenom gjort stora rättsförluster. Successivt har uppkommit en mycket svår förslumning och vandalisering.

Från att från början ha motsatt sig expropriation har de kvarvarande markägarna sedermera funnit det fördelaktigast att expropriationen genomförs så snabbt som möjligt och att kommunen om möjligt omedelbart genom förhandstillträde övertar fastigheterna, varefter ersättningen skulle bestämmas av domstolen. Framställningarna härom har dock avslagits av kommunen. Successivt har förhållandena för markägarna blivit allt mer ohållbara. Särskilt äldre fastighetsägare har av denna orsak ej kunnat utnyttja sina fastigheter, i varje fall ej nattetid. Situationen torde komma att ytterligare förvärras då byggnadsarbetena påbörjas, vilket enligt uppgift väntas ske under våren 1977.

Villaägareförbundet föreslår att det genomförs en utredning med syftet att ExL ändras så att också den som drabbas av expropriation eller hot om expropriation skall kunna få till stånd förhandstillträde av fastigheten och beslut om ersättning av domstol. Behov av att få till stånd förhandstillträde föreligger då förslumning och vandalisering börjar uppträda och då fastighetsmarknaden har påverkats av att kommunen reellt sett fått ett köparmonopol. I första hand kan fyra alternativ tänkas vad gäller den tidpunkt då kommunen skall kunna tvingas att tillträda fastigheten: då byggnadsförbud meddelas (1), då kommunen börjar bedriva en systematisk aktiv inköpsverksamhet för förvärv av fastigheter (2), då tillstånd till expropriation begärs av kommunen (3) och då tillstånd till expropriation meddelas (4).

Det första alternativet — en anknytning till tidpunkten för byggnadsförbudet — förutsätter en ändring av byggnadslagstiftningen. Villaägareförbundet anser att det är ytterst angeläget att genom en sådan lagändring undanröja de ogynnsamma verkningarna av byggnadsförbudet. Vid en revision av ExL torde denna tidpunkt dock inte kunna läggas till grund för en rätt för markägare att kunna tvinga kommunen att tillträda fastighet.

Det andra alternativet, den tidpunkt då kommunen börjar bedriva aktiv inköpsverksamhet för att bli ägare till fastigheter inom ett område för ny bebyggelse, torde däremot vara fullt tänkbart. Kommunen har då genom beslut av ansvariga myndigheter uttalat sin avsikt att förvärva de berörda fastigheterna, och härigenom minskar eller upphör intresset från andra att köpa sådana fastigheter. Erfarenheterna visar också att de tendenser till förslumning, som börjar märkas redan då byggnadsförbud meddelas, blir alltmer framträdande då kommunen har börjat förvärva fastigheter i större skala. Vad som skulle bli följden av den lagändring som villaägareförbundet föreslår är ju vidare bara att marköverlåtelsen skulle ske i enlighet med kommunens önskan men att ersättningen skulle bestämmas opartiskt av domstolen.

Det tredje alternativet, tidpunkten för expropriationsansökan, innebär att man knyter an till den tidpunkt då kommunen definitivt har offentliggjort sina avsikter att tvångsvis söka förvärva marken. Då har också markägarnas olägenheter av förslumning och av kommunens köparmonopol blivit alltmer besvärande.

Enligt villaägareförbundets mening visar det anförda att en lösning enligt det fjärde alternativet, att kunna tvinga kommunen att tillträda fastigheten först vid tidpunkten för expropriationstillståndet, är otillräcklig ur markägarsynpunkt.

Lagtekniskt bör den rätt för markägare att få till stånd förhandstillträde som förbundet föreslår ges den formen, att inte bara expropriationen utan också expropriationen bereds möjlighet att inge stämning till fastighetsdomstol och där yrka på förhandstillträde. Denna rätt bör enligt

förbundets mening inträda då kommunen har påbörjat en aktiv inköpsverksamhet för förvärv av fastigheter inom det berörda området eller i allt fall senast då kommunen ingivit ansökan om tillstånd till expropriation.

3.3 Skrivelse den 7 oktober 1977 från generaldirektören för statens vägverk

Generaldirektören för statens vägverk har i skrivelse den 7 oktober 1977 hemställt om ändring av gällande bestämmelser om ränta på ogulden vägrättsersättning och om uppräknings av ersättning med hänsyn till penningvärdets fall.

I skrivelsen anförs bl. a. följande. Vägverkets kostnader för vägrättsersättning uppgår till 50—60 milj. kr. per år. I samband med tillkomsten av räntelagen ändrades 55 § väglagen så att ränta på vägrättsersättning skall utgå enligt 5 § räntelagen (dvs. gällande diskonto med tillägg av två procentenheter) från den dag marken togs i anspråk till och med den dag då betalning skall ske. Det blir en hög ränta men den höga räntan är ju en följd av inflationen och skall då vara en ersättning för penningvärdets fall. Räntelagen slår dock fel när den kopplas samman med ExL, som bl. a. innehåller en bestämmelse (4 kap. 4 §) om jämkning av expropriationsersättningen där hänsyn skall tas till penningvärdeförsämringen i de fall marken tas i anspråk innan dom faller. I vissa fall, då frivillig överenskommelse inte kan träffas, förekommer det att en dom vinner laga kraft flera år efter det att marken har tagits i anspråk. Vägverket får nu, på grund av inflation och det höga ränteläget, betala 10 % ränta eller mer på ogulden vägrättsersättning enligt räntelagen och därtill betala för penningvärdeförsämringen genom ExL. Det kan inte vara i överensstämmelse med allmän rättsuppfattning att markägare kan få ränteinkomster på ca 20 % per år.

Enligt skrivelsen bör bestämmelserna ändras. Det bör i ExL kunna sägas, att ränta på ogulden ersättning skall utgå enligt räntelagen. Eventuellt skulle man som ett alternativ kunna föreskriva att gälden skall uppräknas med hänsyn till penningvärdets fall, om detta alternativ är mera förmånligt för markägaren. Även om denna ändring görs bör vägverket, för att i största möjliga utsträckning begränsa effekterna av ränte- och uppräkningsbestämmelserna, därtill få rätt att utbetala ersättning à conto sedan mark tagits i anspråk med vägrätt. Sådana förskottsbetalningar kan vägverket för närvarande endast tillgodoräkna sig i de fall markägaren accepterar sådan betalning (jfr prop. 1971: 123 sid. 204).

4 Överväganden och förslag

4.1 Förköpslagen

4.1.1 Allmänt

Enligt FL har en kommun under vissa förutsättningar förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Sedan den 1 januari 1975 har kommun även förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som behöver rustas upp. Med fast egendom jämställs tomträtt.

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Från expropriation skiljer sig förköpet genom att förvärvet alltid sker först när ägaren är beredd att avhända sig egendomen och till ett pris som säljaren och köparen har kommit överens om.

Regeringen har den 28 september 1978 bemyndigat statsrådet Frigebo att tillkalla en kommitté för att utreda frågan om åtgärder i syfte att underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt inom bostadsbeståndet. Kommittén skall bl. a. överväga frågan om införande av förköpsrätt för hyresgäster. Frågan om förköp för bostadsrättsändamål tas därför inte upp i detta sammanhang.

I 2 § FL anges förköpsrättens lokala begränsning. Det talas där bl. a. om egendom som är belägen inom visst kommunblock. Eftersom det inte längre finns några kommunblock, föreslås att denna bestämmelse får utgå. Förslaget medför en följdändring i 9 §.

Enligt 3 § FL gäller undantag för förköpsrätten bl. a. när säljaren och köparen är gifta med varandra eller då det annars mellan parterna finns ett släktskapsförhållande av visst angivet slag. Motsvarande regler finns i jordförvärvslagen (1965: 290) och i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

I en den 7 september 1978 beslutad lagrådsremiss med förslag till ny jordförvärvslag m. m. inskränks undantaget från tillståndsvång vid förvärv av jordbruksfastighet på grund av släktskap till att gälla dem som är närmast arvsberättigade, dvs. make och avkomling (se SOU 1977: 93 s. 72). Motsvarande ändring har föreslagits i en inom justitiedepartementet upprättad promemoria (Ds Ju 1978: 7) om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (se promemorian s. 58). Promemorian remissbehandlas f. n. Det är naturligt att släktskapsundantaget i förvärvslagarna och FL liksom hittills stämmer överens (se prop. 1967: 90 s. 83). Släktskapsundantaget i 3 § FL föreslås därför ändrat så att det endast avser make och avkomling.

Förköpsrätten utövas genom att kommunen inom viss angiven tid underrettar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten. Enligt huvudregeln i 7 §

FL skall förköpsrätten utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes.

Både kommunförbundet och Stockholms kommun föreslår åtgärder för att förbättra iakttagande av gällande lagfartsplikt. Det framhålls att det medför olägenheter för kommun som vill utöva förköpsrätt att förvärvare inte iakttar den tremånadersfrist som gäller för ansökan om lagfart (se 20 kap. 2 § jordabalken). Frågan om åtgärder mot försömlig lagfartssökande har emellertid behandlats i nyssnämnda promemoria (Ds Ju 1978: 7). Lagfartsplikten behandlas alltså inte vidare i förevarande sammanhang.

Från kommunalt håll har framförts önskemål om förlängning till fyra månader av den tremånadersfrist som enligt 7 § FL gäller för kommuns rätt att utöva förköp (se även CU 1976/77: 16). Enligt Stockholms kommun har det i praktiken visat sig svårt att inom gällande tidsfrist klara det formella förfarandet inom kommunen. Detta beror enligt kommunen främst på att många olika organ skall besluta i frågan och att det av vart och ett av dessa krävs att handlingarna i ärendet sänds ut en tid före det sammanträde då ärendet skall behandlas.

Vid bestämmandet av gällande tidsfrist om tre månader har gjorts en avvägning mellan kommunens behov av att få tillräckligt rådrum för sitt ställningstagande i förköpsfrågan och enskildas intresse av att försäljningen inte hålls svävande alltför länge (se prop. 1967: 90 s. 138). Det kan inte anses ha tillkommit några skäl som gör att man nu bör frångå den bedömning som gjordes vid FL:s tillkomst. Någon ändring föreslås alltså inte beträffande tremånadersfristen enligt 7 § FL.

Det finns emellertid anledning att uppmärksamma förfarandet hos inskrivningsmyndigheten. Om ansökan om lagfart inte kan bifallas på grund av att frågan om förköp inte är avgjord, skall inskrivningsmyndigheten enligt 5 § förköpskungörelsen (1967: 873) inom två veckor från den inskrivningsdag då ansökningen gjordes underrätta den kommun där den fasta egendomen är belägen om ansökningen. Denna bestämmelse skall ses mot bakgrund av att den allmänna expeditionstiden för inskrivningsmyndigheterna är just två veckor. På grund av arbetsbelastningen förekommer dock att denna tid inte kan iakttas. Det är då viktigt att inskrivningsmyndigheterna har sådana rutiner att underrättelseskyldigheten enligt 5 § förköpskungörelsen kan fullgöras, fastän inskrivningsdagen inte är slutjusterad. Det kan finnas anledning att gå ut med information till inskrivningsmyndigheterna i denna fråga (jfr DON informerar 1971: 2). Frågan får diskuteras närmare med domstolsverket.

4.1.2 Möjligheter att hindra förköp

I samband med 1974 års ändringar i FL anförde föredragande statsrådet följande om möjligheterna att hindra förköp (prop. 1974: 152 s. 33).

Det har under de år FL varit i tillämpning visat sig att det finns möjligheter att kringgå FL eller att förhindra förköp. Det torde dock knappast vara möjligt att genomföra en fastighetsförsäljning utan att kommunen får tillfälle att utöva sin förköpsrätt, om inte rent bedrägliga metoder kommer till användning. Ett köp betecknas exempelvis som gåva trots att vederlag förekommer. Olika lösningar kan tänkas för att göra FL mer effektiv. Sådana lösningar skulle emellertid komplicera regel-systemet och göra handläggningen av förköpsärenden besvärligare. Den stora fördelen med FL är enligt min mening just det enkla förfarandet och det bör inte uppoffras. Om förköp i något fall hindras genom åtgärder av nu antytt slag anser jag att kommunerna i stället bör använda sig av expropriation för att förvärva äganderätten till fastigheten.

Riksdagen anslöt sig till detta principuttalande (CU 1974: 36 s. 26; se även CU 1975/76: 11 s. 5 och CU 1976/77: 16 s. 7). Det finns inte anledning att nu inta någon annan principiell ståndpunkt. Beaktas bör också högsta domstolens beslut den 29 mars 1978 (se avsnitt 2.2). I beslutet slås fast att säljare och köpare inte kan föranleda att en kommun förlorar sin förköpsrätt enbart genom att komma överens om köpets återgång samt att detta gäller även om parterna erhållit en lagakraftvunnen dom i enlighet med överenskommelsen.

I ett avseende finns det dock anledning att överväga åtgärder för att hindra att en kommun går miste om sin möjlighet att förköpa. Det gäller den situation som uppkommer när en ansökan om förvärvstillstånd har återkallats. Denna fråga har ägnats särskild uppmärksamhet i framställningarna om översyn av FL.

Förfarandet enligt FL har samordnats med tillståndsprövningen enligt lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., jordförvärvslagen (1965: 290) och lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Dessa tre lagar kallas i fortsättningen förvärvslagarna.

Enligt förvärvslagarna skall tillstånd sökas inom tre månader från det fångat skedde. Om inte ansökan görs inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt, blir fångat ogiltigt.

Med hänsyn till att kommunala fastighetsförvärv inte är underkastade tillståndsprövning enligt förvärvslagarna, skall prövningen huruvida förköp kan komma i fråga ske innan frågan om förvärvstillstånd avgörs. Förvärvstillståndsfrågan är kopplad till förköpsfrågan på det sättet att tillståndsmyndigheten enligt förvärvslagarna skall underrätta den kommun där fastigheten är belägen om förvärvet, så snart ansökan om förvärvstillstånd har kommit in (se 6 § förköpskungörelsen). Den tremånadersfrist inom vilken kommunen enligt 7 § andra stycket FL har att utöva förköpsrätt räknas från det förvärvstillstånd söktes. Ansökan får inte prövas, innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum (se 5 § andra stycket 1916 års lag, 2 § andra stycket jordförvärvslagen samt, såvitt avser förvärv av hyresfastighet m. m., 16 b § tredje stycket lagen,

1973: 188, om arrendenämnder och hyresnämnder). Tillståndsfrågan enligt 1916 års lag och jordförvärvslagen får dock prövas, om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas.

Underlåtenhet att söka förvärvstillstånd medför som redan nämnts att förvärvet blir ogiltigt. Då förköp förutsätter att en giltig överlåtelse från säljaren till köparen föreligger, kan kommunen i sådant fall inte utöva förköpsrätt.

Frågan om återkallelse av ansökan om förvärvstillstånd har inte berörts i förarbetena till FL eller till förvärvslagarna. Regeringen har emellertid i några fall lämnat en kommuns ansökan om förköp utan åtgärd under återopande av att ansökan om tillstånd enligt jordförvärvslagen har återkallats och att det förköpsgrundande förvärvet därför var ogiltigt, när kommunen utövade sin förköpsrätt (beslut den 23 januari och den 9 oktober 1970 i civildepartementets ärenden P 3347/69 resp. P 4075/69 samt den 17 april 1975 i bostadsdepartementets ärende Pl 3725/74).

I samtliga dessa fall hade kommunen anmält sitt beslut att utöva förköpsrätt inom den föreskrivna tiden om tre månader från ansökningen om förvärvstillstånd. Återkallelsen ansågs emellertid medföra att förvärvet blev ogiltigt. I det förstnämnda fallet pekades särskilt på att återkallelsen gjordes mer än tre månader från det fångat skett, och i det sistnämnda fallet anfördes att ny ansökan om förvärvstillstånd efter återkallelsen inte ingivits inom föreskriven tid.

Det kan inte anses tillfredsställande att förvärvaren genom en återkallelse av en ansökan om förvärvstillstånd skall kunna åstadkomma att förvärvet blir ogiltigt innan kommunen hinner utöva sin förköpsrätt. För att hindra ett sådant förfarande bör förvärvslagarna kompletteras med bestämmelser om att ansökan om förvärvstillstånd inte får avskrivs på grund av återkallelse innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp äger rum. Ogiltighetspåföljden enligt förvärvslagarna vid återkallelse inträder i så fall endast om kommunen inte utövar förköpsrätt. En bestämmelse med denna innebörd föreslås införd i 5 § andra stycket 1916 års lag, 2 § andra stycket jordförvärvslagen och 16 b § tredje stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Samtliga tre förvärvslagar är f. n. föremål för översyn. Beträffande 1916 års lag kan ett slutbetänkande väntas under år 1978 från utredningen (Ju 1973: 17) om utländska övertaganden av svenska företag. När det gäller jordförvärvslagen har som redan nämnts förslag till ny jordförvärvslag lagts fram i lagrådsremiss den 7 september 1978. I promemorian (Ds Ju 1978: 7) om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. föreslås viss ändring i 16 b § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

En samordning mellan de i förevarande promemoria framlagda förslagen och övriga förslag får ske senare.

4.1.3 Hembud

Hembudsförfarandet enligt 4 § första stycket FL är avsett att stimulera fastighetsägarna att vid tillämnade försäljningar av fast egendom först bereda den förköpsberättigade kommunen tillfälle att förvärva egendomen i vanlig ordning (se prop. 1967: 90 s. 86). För säljarens del har hembudet den fördelen att fastigheten under viss tid befrias från förköpsrätten, om kommunen inte godtar hembudet. Ett hembud är inte bindande för fastighetsägaren. Inte heller kommunens förklaring att hembudet antas är bindande. En försäljning kommer till stånd först genom skriftligt köpeavtal som upprättas i vanlig ordning.

Stockholms kommun anser att bestämmelserna om hembud innebär betydande nackdelar för kommunen och att de därför bör upphävas. En kommuns behov av att köpa en fastighet kan snabbt växla av olika anledningar. Dessutom kan man enligt Stockholms kommun inte undgå att misstänka att vissa fastighetsägare använder hembudet för att få fastigheten värderad. Det har förekommit att fastighetsägare återkommit med hembud flera gånger, uppenbarligen för att pröva vad kommunen skulle vara villig att betala. Kommunen måste till skillnad från vad som gäller vanliga anbud besvara hembudet inom viss tid.

Den för fastighetsmarknaden praktiskt viktigaste regeln i 4 § FL får anses vara bestämmelsen i andra stycket om förhandsbesked. Om kommunen har förklarat sig avstå från förköp i fråga om en tillämnad försäljning, får förköp inte ske med anledning av försäljningen. Till skillnad mot vad som gäller vid hembud medför det dock ingen påföljd för kommunen om en begäran om förhandsbesked inte besvaras.

Regeln i första stycket om hembud är knappast motiverad av rättssäkerhetsskäl. Däremot kan den missbrukas i syfte att få en fastighet värderad. Dessutom kan kommunens behov av en fastighet växla snabbt. De olägenheter som regeln medför för kommunen får anses vara så stora att de klart tar över regelns nytta för den enskilde. På grund härav föreslås att 4 § första stycket upphävs. Detta föranleder följändringar i 9 och 15 §§ FL.

Om hembud har skett före ikraftträdandet, bör äldre bestämmelser fortfarande gälla.

4.1.4 Rätt till avkastning och ränta

Enligt 13 § första stycket FL skall kommunen när förköpet har fullbordats ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet har fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. Kommunen skall betala ränta enligt 5 § räntelagen (s. k. avkastningsränta) från den dag köparen utgav beloppet till dess förköpet fullbordats och enligt 6 § räntelagen (s. k. dröjsmålsränta) för tiden därefter. Kommunen skall dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad

som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit. På sådan ersättning utgår ränta enligt 6 § räntelagen för tiden efter det att förköpet fullbordats.

13 § andra stycket FL vilar på den grundsatsen att köparen inte är skyldig att till kommunen redovisa egendomens avkastning. I den mån avkastningen överstiger de på egendomen nedlagda kostnaderna tillfaller överskottet köparen. Detta gäller emellertid endast vid normalt brukande av fastigheten. Enligt 13 § andra stycket föreligger däremot ersättningskyldighet för köparen exempelvis om han avverkat skog annat än till husbehov eller avhänt egendomen annat än dess vanliga avkastning.

Enligt Stockholms kommun är det inte rimligt att kommunen dels går miste om avkastningen, dels får betala avkastningsränta till köparen. Stockholms kommun påpekar vidare att köparen på olika sätt kan påverka längden av tiden fram till förköpets fullbordande, exempelvis genom att besvära sig över förköpsbeslutet och bestrida förköpet, medan tidsfristen i praktiken inte kan påverkas av kommunen. Kommunen har ingen möjlighet att undersöka fastighetens skick då köpeavtal ingås. Kommunens möjlighet att visa en sådan försämring som anges i 13 § andra stycket är därför liten. På grund av det sagda anser Stockholms kommun att kommunen i stället för köparen bör tillerkännas rätt till avkastningen av fastigheten. Köparen bör vidare åläggas att visa att fastigheten inte har försämrats efter hans förvärv.

I 5 kap. jordabalken finns bestämmelser om verkan av att fast egendom frånvinns någon efter klander m. m. Dessa bestämmelser innebär bl. a. att den som avträder egendomen dessutom skall utge ersättning för avkastning. Det får anses rimligt att motsvarande ordning gäller för köparen vid förköp. Köparen får anses tillräckligt tillgodosedd genom att han dels får avkastningsränta på insatt kapital, dels får skäligen ersättning för de kostnader han har haft för att få avkastningen och för att underhålla egendomen. Liksom nu bör kommunen vara skyldig att ersätta köparen nödvändig kostnad som denne har haft utöver vad som fordras för egendomens underhåll.

På grund av det anförda föreslås att i en ny 13 a § i FL tas in bestämmelser om skyldighet för köparen att till kommunen utge ersättning för avkastning som köparen erhållit från egendomen. Bestämmelserna kan i huvudsak utformas med 5 kap. jordabalken som förebild. De nya bestämmelserna medför att 13 § andra stycket och de två sista meningarna i första stycket kan upphävas. En följdändring bör vidare göras i 14 §.

Stockholms kommun anser slutligen att räntebestämmelserna i 13 § första stycket bör ändras så att avkastningsränta skall utgå till viss tidpunkt efter förköpets fullbordande, förslagsvis första vardagen i andra månaden efter fullbordandet. Först därefter bör dröjsmålsränta utgå.

Principen är att dröjsmålsränta skall utgå endast när den betalnings-skyldige har försummat att betala i rätt tid. I allmänhet har kommunen emellertid inte några praktiska möjligheter att betala redan den dag förköpet fullbordas. Det finns därför skäl att ompröva ifrågavarande räntebestämmelse (se prop. 1975: 102 s. 148). Den av Stockholms kommun anvisade lösningen förefaller ändamålsenlig. Härigenom får kommunen 1 à 2 månaders respit innan dröjsmålsränta börjar utgå. Vidare kan avräkning ske vid månadsskifte. På grund av det anförda föreslås att räntebestämmelsen i 13 § första stycket tredje meningen ändras så att räkningen skall beräknas enligt 5 § räntelagen från den dag köparen utgav beloppet intill första vardagen i andra månaden efter förköpets fullbordande och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

4.2 Expropriationslagen.

4.2.1 Tillträdesplikt för den exproprierande

Fråga om tillstånd till expropriation prövas i allmänhet av regeringen. I expropriationstillstånd skall enligt 3 kap. 6 § ExL bestämmas viss tid inom vilken saken skall fullföljas genom ansökan om stämning till domstol. Frågan om tidsfristens längd har inte reglerats i lagen. Enligt föredragande statsrådet (prop. 1972: 109 s. 227) torde det i de flesta fall vara lämpligt att sätta tidsfristen till ett år, men undantagsvis kan det vid större expropriationer vara befogat med en längre tidsfrist. Föreligger särskilda skäl, kan tiden förlängas. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den löpande tidsfristen. Någon yttersta gräns för förlängning av expropriationstillstånd finns inte (a. prop. s. 228).

Om fastighetsägaren visar att hans olägenhet av att expropriationsfrågan hålls öppen har ökat avsevärt, kan på hans begäran den bestämda tidsfristen förkortas. Beslut om kortare tidsfrist får inte meddelas förrän ett år förflutit efter det att expropriationstillståndet meddelades (a. prop. s. 229).

Om den som har erhållit expropriationstillstånd inte har väckt talan inom den bestämda tiden, är tillståndet förfallet, såvida han inte inom samma tid har ansökt om förlängning av tidsfristen och ansökningen bifalles. Har expropriationstillståndet förfallit och begärs därefter nytt expropriationstillstånd till egendomen av samme sökande och på samma expropriationsgrund som tidigare, kan sådant tillstånd beviljas endast om särskilda skäl föreligger.

Enligt 5 kap. 4 § ExL får talan i expropriationsmål väckas av den som har sökt eller erhållit tillstånd till expropriation. Har tillstånd meddelats och har fastigheten eller del därav tillträtts av den exproprierande, får även fastighetens ägare eller annan sakägare, vars rätt berörs av tillträdet, väcka talan.

I 5 kap. 17—22 §§ ExL finns bestämmelser om förhandstillträde.

Domstolen får medge förhandstillträde, om det är av väsentlig betydelse för den exproprierande. Den exproprierande kan fritt avgöra om han vill utnyttja medgivandet eller inte. Fastighetsägaren kan inte begära förhandstillträde.

Sveriges Villaägareförbund har i sin förut berörda skrivelse påtalat de olägenheter som kan drabba en fastighetsägare vid expropriation och hot om expropriation. Förbundet har också pekat på de ogynnsamma verkningarna av byggnadsförbud. För att situationen skall förbättras anser förbundet att det bör införas en möjlighet för fastighetsägaren att tvinga kommunen att tillträda fastigheten i förtid.

Utan tvekan kan det uppstå olägenheter för en fastighetsägare både när det föreligger ett hot om expropriation och när expropriation har beviljats. Hans möjligheter att råda över sin egendom genom försäljning, nyttjanderättsupplåtelse eller bebyggande blir i praktiken avsevärt inskränkta. Han kan också komma i en bekymmersam situation när det gäller att avgöra vilka underhålls- och förbättringskostnader som bör läggas ned på fastigheten. De olägenheter som uppstår genom ett expropriationstillstånd accentueras naturligtvis, om det förflyter lång tid mellan tillståndet och tidpunkten för väckandet av talan vid domstol (se prop. 1972: 109 s. 227).

Stora olägenheter kan också uppstå vid långvariga byggnadsförbud. Vid tillkomsten av byggnadslagen förutsattes att byggnadsförbuden skulle vara av "allenast tillfällig art" (se prop. 1947: 131 s. 111). I praktiken har emellertid förhållandena ibland blivit annorlunda. Detta förhållande har kritiserats i olika sammanhang, bl. a. av JO (se 1967 års ämbetsberättelse s. 463).

Har byggnadsförbud meddelats, kan fastighetsägaren ansöka om dispens från förbudet. Han har emellertid inte någon rätt till ersättning, om han får avslag på sin ansökan. Inte heller har han på grund av byggnadsförbudet någon rätt att påkalla inlösen av fastigheten.

För att komma till rätta med de olägenheter som drabbar fastighetsägarna vid långvariga byggnadsförbud kan det tänkas att införa en rätt för fastighetsägaren att påkalla inlösen av fastigheten, då förbudet varat under längre tid. Emellertid pågår arbete inom bostadsdepartementet med förslag till ny byggnadslagstiftning. Att nu införa regler om inlösen skulle innebära att man föregrep grundläggande ställningstaganden i detta arbete. Sådana regler kan därför inte nu komma i fråga.

När det därefter gäller frågan om vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra fastighetsägarens situation vid expropriation och hot om expropriation kan det först konstateras att tiden före ansökan om tillstånd till expropriation f. n. faller utanför ramen för expropriationslagstiftningen. Det är den exproprierande som bestämmer om han vill inleda ett expropriationsförfarande genom att ge in ansökan om tillstånd. Fastighetsägaren har ingen möjlighet att få igång förfarandet genom att

påkalla expropriation. Däremot har han vissa möjligheter att påkalla inlösen av fastigheten med stöd av annan lagstiftning. I dessa fall föreligger alltså en inlösenplikt för stat eller kommun. Exempel på sådan inlösenplikt finns i 22 § fjärde stycket byggnadslagen och 27 § naturvårdslagen. Dessa bestämmelser innebär att inlösenplikt föreligger om fastställd generalplan resp. naturreservatsbestämmelser medför synnerligt men vid användningen av fastighet.

Villaägareförbundet har i sin skrivelse föreslagit att en fastighetsägare skall kunna tvinga kommunen att tillträda fastigheten när kommunen har påbörjat en aktiv inköpsverksamhet för förvärv av fastigheter inom det berörda området eller i varje fall senast då kommunen har ansökt om expropriation. Det först angivna rekvisitet får emellertid anses alltför lösligt för att det skall kunna grunda en inlösenplikt.

Det kan inte heller anses påkallat att införa en inlösenplikt så snart kommunen har ansökt om expropriation. Däremot skulle en tillträdesplikt kunna bli aktuell under tiden mellan tillståndet till expropriation och ansökan om stämning till fastighetsdomstol. Denna fråga hänger samman med hur länge ett expropriationstillstånd skall gälla eller med andra ord hur länge den exproprierande bör kunna vänta innan han fullföljer saken genom stämningsansökan.

Gällande bestämmelser innebär, som tidigare nämnts, att tillståndsmyndigheten sätter ut en viss tidsfrist för väckande av talan. Föreligger särskilda skäl, kan tiden förlängas.

Denna ordning finns det knappast anledning att ändra på. Det finns emellertid skäl att understryka vikten av att tillståndsmyndigheten i varje särskilt fall noga prövar hur lång tillståndstiden bör vara och därvid bl. a. beaktar det intresse som fastighetsägaren kan ha av att det inte sätts ut en för lång tidsfrist.

Frågan i vad mån fastighetsägaren bör kunna gå till domstol och på det sättet förkorta den tidsfrist som har satts ut för väckande av talan diskuterades vid tillkomsten av ExL (prop. 1972: 109 s. 228). Därvid avvisades tanken på att ge fastighetsägaren en sådan talerätt utöver det fallet att den exproprierande har tillträtt egendomen. Det ansågs tillräckligt med den förut berörda möjligheten för fastighetsägaren att vända sig till tillståndsmyndigheten och begära förkortning av den tid inom vilken den exproprierande skulle vara skyldig att väcka talan. Denna begäran skall bifallas, om fastighetsägaren visar att hans olägenhet av att expropriationsfrågan hålls öppen avsevärt har ökat sedan det senaste beslutet om tidsfrist fattades.

Om man nu vill ändra de återgivna reglerna och ge fastighetsägaren en vidgad talerätt, kan denna rätt knappast göras ovillkorlig. Rimligen måste fastighetsägaren visa att han åsamkas olägenheter av mera allvarlig beskaffenhet genom att expropriationsfrågan hålls öppen. Som framhölls vid tillkomsten av ExL (prop. 1972: 109 s. 229) skulle emellertid

detta innebära att domstolen före den egentliga expropriationsprocessen fick göra en prövning av fastighetsägarens talerätt som ibland skulle kunna bli förhållandevis omfattande. Prövningen skulle dessutom innebära lämplighetsavvägningar av en art som normalt inte bör ankomma på domstol.

I och för sig är det tänkbart att begränsa domstolens prövning på så sätt att fastighetsägarens påstående om olägenheter fick godtas, om den exproprierande inte kunde anföra beaktansvärda skäl däremot. Även med en sådan ordning skulle emellertid problem uppstå för domstolen. Man kan också fråga sig hur stor tidsvinsten skulle kunna bli för fastighetsägaren. Rimligtvis skulle domstolen i vilket fall som helst få ge den exproprierande viss tid att förbereda sin talan och att skaffa fram behövligt utredningsmaterial. I många fall torde detta komma att dra ut på tiden så att någon tidsvinst över huvud taget inte uppstår.

Det sagda innebär att övervägande skäl får anses tala mot att ge fastighetsägaren en utvidgad talerätt. I stället får han alltjämt anses tillräckligt tillgodosedd genom möjligheten att få till stånd en förkortning av talefristen hos tillståndsmyndigheten.

Under tiden för handläggningen av expropriationsmålet fram till dess expropriationen är fullbordad kan den exproprierande, som tidigare nämnts, begära förhandstillträde av egendomen. Förhandstillträde får beviljas, om det är av väsentlig betydelse för den exproprierande. På den punkten finns det anledning att nu göra en ändring så att även fastighetsägaren kan få till stånd förhandstillträde under handläggningstiden. Det får därvid anses tillräckligt att han kan utverka enkelt förhandstillträde. Härvid bör gälla att förhandstillträde skall beviljas, såvida inte den exproprierande visar att sådant tillträde skulle vara till avsevärd olägenhet för honom. Det bör alltså inte krävas av fastighetsägaren att han skall visa att fortsatt fastighetsinnehav är till olägenhet för honom.

F. n. har den exproprierande frihet att avgöra om han vill utnyttja ett beslut om förhandstillträde eller inte. Rätten till expropriation påverkas inte. Denna princip måste ändras när det gäller förhandstillträde som begärts av fastighetsägaren. Om den exproprierande i sådant fall försummar vad som åligger honom enligt beslutet om förhandstillträde, bör expropriationsrätten vara förverkad och fastighetsägaren ha rätt till ersättning för skada som uppstått på grund av expropriationsanspråket (jfr 5 kap. 16 § ExL).

På grund av det anförda föreslås att ändringar vidtas i följande paragrafer i 5 kap. ExL, nämligen i 16 § (rätt till skadestånd), 17 § (rätt för fastighetsägare att yrka enkelt förhandstillträde), 18 § (föreskrift om att expropriationsrätten förverkas) och 19 § (följdändring). Ändringarna kräver inte några särskilda övergångsbestämmelser.

Dessutom föreslås att bestämmelsen om kommunblock mönstras ut ur 2 kap. 1 § andra stycket (jfr förslaget till ändring av 2 § FL).

4.2.2 Ersättning vid förhandstillträde m. m.

När fastighet tas i anspråk genom expropriation eller liknande förfogande, skall ersättning för intrång och annan skada utges till ägaren och innehavare av särskild rätt till fastigheten. Uppskattningen av ersättningens storlek skall normalt hänföras till förhållandena vid den tidpunkt då ersättningsfrågan slutligt avgörs av domstol (värdetidpunkten).

Det inträffar emellertid ofta att fastighet tas i besittning innan ersättningsfrågan slutligt avgjorts, t. ex. på grund av fastighetsdomstolens medgivande till förhandstillträde enligt 5 kap. 17 § ExL. Då blir i stället tillträdesdagen att anse som värdetidpunkt. Detta framgår av 4 kap. 4 § första stycket ExL, vari föreskrivs att vid värderingen inte skall tas hänsyn till sådana ändringar i fastighetens värde som inträffat efter tillträdet.

Det kan dröja avsevärd tid mellan ett förtida tillträde och ett slutligt avgörande av ersättningsfrågan. Då det har ansetts vara ett allmänt intresse att förtida tillträde underlättas, har det också ansetts skäligt att skydda sakägaren mot oförmånliga konsekvenser av det förtida tillträdet och den sena ersättningsregleringen. Därför har i andra stycket av 4 kap. 4 § ExL intagits en regel om kompensation till sakägaren för ändringar i penningvärdet under den tid som förflyter mellan värdetidpunkten och domen. Om höjning i allmänna prisläget har skett efter det att fastigheten tillträdades, skall enligt denna regel ersättningen jämkas med hänsyn härtill.

Den angivna regeln ger alltså kompensation för penningvärdets förändringar beträffande kapitalet för tiden från det förtida tillträdet till dess slutlig ersättningsreglering sker. Den som tagit fastigheten i anspråk är dessutom skyldig att betala ränta på ersättningen (se 6 kap. 16 § ExL och 55 § väglagen). Ränta skall utges enligt 5 § räntelagen från den dag fastigheten tillträdades eller togs i anspråk på liknande sätt till dess betalning enligt särskilda föreskrifter skall ske. Erläggas inte betalning i rätt tid, utgår ränta enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Räntebestämmelserna innebär att s. k. avkastningsränta skall utgå från dagen för tillträdet. Avkastningsräntans höjd är bestämd i 5 § räntelagen med tanke på vad som genomsnittligt sett utgör en skälig avkastning vid en placering av kapital på längre sikt (se prop. 1975: 102 s. 95). Avkastningsräntan skall sålunda beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot med tillägg av två procent. Försittes betalningstiden, utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen motsvarande diskontot med tillägg av fyra procent.

Som villkor för förhandstillträde kan domstolen föreskriva att den tillträdande skall utge förskott på den slutliga ersättningen. Föreskrift om förskott enligt ExL och väglagen förutsätter emellertid att yrkande därom framställts av fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt be-

rörs av tillträdet. Dessutom förutsätts att det inte är uppenbart att ersättningen blir endast obetydlig. Sakägaren är alltså inte skyldig att ta emot något förskott om han inte vill.

Generaldirektören för statens vägverk har i skrivelse hemställt om ändring av gällande bestämmelser om ränta på ogulden vägrättsersättning och om uppräknings av ersättning med hänsyn till penningvärdets fall. Vägverket får nu betala en hög avkastningsränta enligt 55 § väglagen och dessutom kompensation för penningvärdeförsämringen enligt 4 kap. 4 § andra stycket ExL.

I och för sig är inte räntelagens avkastningsränta beräknad så att den skall ge kompensation för penningvärdets förändringar (se SOU 1974: 28 s. 100). Det är därför inte riktigt att tala om dubbelkompensation. Det går dock inte att bortse från att ränte- och uppräkningsbestämmelserna medför att kostnaderna blir avsevärda för den som har tagit mark i anspråk lång tid innan ersättning fastställs. Det kan inte heller anses tillfredsställande att en sakägare skall kunna skaffa sig ränteförmåner genom att fördröja rättegången. Den enklaste lösningen förefaller att vara att den expropriande ges rätt att yrka att fastighetsdomstolen skall bestämma förskottersättning (jfr prop. 1971: 123 s. 204). En sådan möjlighet föreligger redan nu för sökande i vattenmål enligt 11 kap. 66 § 2 mom. vattenlagen (1918: 523). Den expropriande kan då genom förskottsbetalning vid förtida tillträde begränsa de för honom ogynnsamma verkningarna av ränte- och uppräkningsbestämmelserna.

På grund av det anförda föreslås att 5 kap. 17 och 20 §§ ExL ändras så att även den expropriande får rätt att yrka att domstolen skall bestämma förskottersättning. Ändringarna kommer att gälla även vägrättsersättning på grund av att 69 § väglagen hänvisar till ExL.

I detta sammanhang finns det anledning att ta upp en annan fråga som gäller förskott vid kvalificerat förhandstillträde. Vid bestämmande av ersättning har domstolen enligt 5 kap. 25 § viss skyldighet att förcta officialprövning till skydd för de borgenärer som har panträtt i fastigheten. Dessa skyddas också genom att betalning sker genom nedsättning hos länsstyrelsen enligt 6 kap. 1 §. Bestämmelserna om nedsättning gäller även förskott (se 6 kap. 5 § ExL). Vid kvalificerat förhandstillträde har domstolen emellertid ingen skyldighet att se till att det bestäms något förskott trots att sådant tillträde medför att fastigheten befrias från allt fordringsansvar. När den slutliga ersättningen bestäms finns det inte längre några in-teckningar som belastar fastigheten. Här föreligger uppenbarligen en brist i skyddet för panträttshavarna. Denna kan lämpligen avhjälpas genom ett tillägg att domstolen vid kvalificerat förhandstillträde även utan yrkande skall besluta om förskott, om nedsättning skall äga rum. På grund av det anförda föreslås ett tillägg i 5 kap. 17 § av angivet innehåll.

5 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719),
3. lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,
4. lag om ändring i jordförvärvslagen (1965: 290),
5. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

I fråga om förslaget under 4 har samråd skett med jordbruksdepartementet.

Förslagen fogas till denna promemoria som *bilaga*.

LAGFÖRSLAG

1. Förslag till

Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967: 868)¹ dels att 2, 3, 4, 9, 13—15 §§ skall ha nedan angivna lydelse, dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 13 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Förköpsrätt får utövas, om sådan egendom som avses i 1 § helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område *eller inom det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör*. Om egendomen *helt eller delvis* är belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna kommun samtycker till förköpet.

Föreslagen lydelse

2 §

Förköpsrätt får utövas, om sådan egendom som avses i 1 § helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område. Om egendomen delvis är belägen i annan kommun, får förköpsrätt utövas endast om denna kommun samtycker till förköpet.

3 §

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, endera av dem är säljarens *eller också, om denne är gift, hans makes* avkomling, *syskon eller syskons avkomling*,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, endera av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, 1 Lagen omtryckt 1974: 815.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

4 §

Har ägare av fast egendom skriftligen erbjudit den kommun där egendomen är belägen att till bestämt pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendomen och vill kommunen antaga erbjudandet, åligger det kommunen att underrätta säljaren om detta inom tre månader. Om detta ej skett eller om kommunen avvisat erbjudandet, får förköp med anledning av försäljning av egendomen, som äger rum inom två år efter erbjudandet, ske endast om priset är lägre eller villkoren för försäljningen tillsammans är avsevärt ogynnsammare för ägaren än de som gällde för erbjudandet till kommunen.

Har kommun förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning inom dess område, får förköp ej ske med anledning av försäljningen.

9 §

Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd skall vägras, om

1. egendom som avses i 1 § ej ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område eller inom kommunblock som anges i 2 §,

2. enligt 4 § första stycket förköp ej får ske,

3. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller

Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd skall vägras, om

1. egendom som avses i 1 § ej ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område,

2. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Nuvarande lydelse

närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, äger den kommun där egendomen är belägen påkalla att regeringen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköpet skall vägras, om förköpsrätt ej får utövas enligt 2 §.

*Föreslagen lydelse*13 §²

När förköpet fullbordats, skall kommunen ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som kommunen på grund härav har att utge skall kommunen betala ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) från den dag köparen utgav beloppet till dess förköpet fullbordats och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Kommunen skall dessutom ersätta köparen för nödvändig kostnad som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit. Ränta utgår på sådan ersättning enligt 6 § räntelagen för tiden efter det att förköpet fullbordats.*

Har köparen avverkat skog annat än till husbehov eller avhänt egendomen annat än dess vanliga avkastning, äger kommunen erhålla ersättning härför. Detsamma gäller om köparen skadat egendomen eller eljest föranlett att den minskat i värde, om och i den mån det med hänsyn till förfarandets beskaffenhet och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

När förköpet fullbordats, skall kommunen ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som kommunen på grund härav har att utge skall kommunen betala ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) från den dag köparen utgav beloppet *intill första vardagen i andra månaden efter förköpets fullbordande* och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

13 a §

När förköpet fullbordats, skall köparen utge ersättning till kom-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

munen för avkastning som köparen erhållit från egendomen. Ersättning skall också utges för arrendeavgift, hyra och annan inkomst av egendomen som köparen uppburit. Han får dock tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader han haft för att erhålla avkastningen och inkomsten samt för att underhålla egendomen. Om avkastningen eller inkomsten på grund av köparens försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas, skall han ersätta skillnaden.

Har egendomen skadats eller på annat sätt minskat i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till köparen, skall denne ersätta värdeminskningen, om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt ej kan anses obilligt.

Kommunen är skyldig att ersätta köparen nödvändig kostnad som denne haft utöver vad som fordras för egendomens underhåll.

Den som vill framställa anspråk på ersättning enligt första—tredje styckena skall väcka talan inom två år från det förköpet fullbordades. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

14 §

Twist om fråga som avses i 5 § andra eller tredje stycket, 6 § eller 13 § upptages av rätten i den ort där den fasta egendomen är. Ligger egendomen under flera domstolar, upptages tvisten av den rätt under vilken huvuddelen ligger.

Twist om fråga som avses i 5 § andra eller tredje stycket, 6, 13 eller 13 a § upptages av rätten i den ort där den fasta egendomen är. Ligger egendomen under flera domstolar, upptages tvisten av den rätt under vilken huvuddelen ligger.

I mål som avses i första stycket skall kommunen svara för å omse sidor uppkomna kostnader i underrätten, i den mån annat ej föranledes

Nuvarande lydelse

av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att kommunen, om annat ej föränledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall bära såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att kommunen fullföljt talan.

Föreslagen lydelse

15 §

Har underrättelse enligt 4 § första stycket eller enligt 7 § första stycket av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen ha fullgjort vad som ankommer på kommunen.

Har underrättelse enligt 7 § första stycket av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen ha fullgjort vad som ankommer på kommunen.

Ligger egendomen inom skilda inskrivningsmyndigheters områden anses anmälan enligt 7 eller 9 § gjord först när anmälan skett till samtliga inskrivningsmyndigheter.

Denna lag träder i kraft den

I fråga om köp eller byte som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Har erbjudande som avses i 4 § första stycket i dess äldre lydelse gjorts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

2. Förslag till**Lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719)**

Härigenom föreskrivs i fråga om expropriationslagen (1972: 719)

dels att i 3 kap. 1 och 9 §§, 5 kap. 2 § och 7 kap. 8 § ordet "Kommunen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,

dels att 2 kap. 1 § och 5 kap. 16—20 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 kap.

1 §¹

Expropriation får ske för att ge kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Expropriation för ändamål som anges i första stycket får avse endast mark som är belägen inom kommunens eget område eller

Expropriation för ändamål som anges i första stycket får avse endast mark som är belägen inom kommunens eget område.

¹ Senaste lydelse 1976: 46.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

inom området för det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör.

Inom tätbebyggt område får expropriation ske endast om det med skäl kan antagas att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är anslaget att kommunen får rådighet över marken.

Med motsvarande tillämpning av första — tredje styckena får expropriation ske till förmån för landstingskommun eller kommunalförbund som handhar sådan angelägenhet som första stycket avser att främja.

5 kap.

16 §

Har skada uppstått för sakägare på grund av expropriationsanspråk som återkallats och avskrivs målet i den delen, skall den exproprierande ersätta skadan.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när domstolen skiljer målet från sig med anledning av att tillstånd till expropriation vägrats.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när domstolen skiljer målet från sig med anledning av att tillstånd till expropriation vägrats *eller expropriationsrätten förverkats enligt 18 § andra stycket.*

Innan avskrivning sker på grund av återkallelse av den exproprierande skall han, om han har fått tillstånd till expropriationen, hos länsstyrelsen ställa säkerhet för ersättning som avses i första stycket, såvida icke samtliga sakägare förklarar sig avstå från att yrka sådan ersättning.

17 §

Är det av väsentlig betydelse för den exproprierande, får domstolen genom beslut medge att egendom som skall avstås genom expropriation tillträdes utan hinder av att expropriationen ej har blivit fullbordad (enkelt förhandstillträde). Under samma *förutsättning* får domstolen genom dom medge att sådan egendom skall, innan lagakraftägande dom i fråga om expropriationsersättningen föreligger, övergå till den exproprierande med samma rätt som om expropriationen fullbordats (kvalificerat förhandstillträde).

Är det av väsentlig betydelse för den exproprierande, får domstolen *på yrkande av denne* genom beslut medge att egendom som skall avstås genom expropriation tillträdes utan hinder av att expropriationen ej har blivit fullbordad (enkelt förhandstillträde). Under samma *förutsättningar* får domstolen genom dom medge att sådan egendom skall, innan lagakraftägande dom i fråga om expropriationsersättningen föreligger, övergå till den exproprierande med samma rätt som om expropriationen fullbordats (kvalificerat förhandstillträde).

Nuvarande lydelse

Om det ej är uppenbart att expropriationsersättningen blir obetydlig, skall domstolen på yrkande av fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, som villkor för förhandstillträde föreskriva att den exproprierande utger förskott på den expropriationsersättning som slutligt fastställles.

Som villkor för förhandstillträde skall domstolen vidare föreskriva att den exproprierande hos länsstyrelsen ställer säkerhet för den slutliga expropriationsersättningen, till den del den överstiger förskott som avses i *andra* stycket, jämte den ränta som kan komma att utgå enligt 6 kap. 16 § första stycket.

Föreslagen lydelse

Domstolen får på yrkande av fastighetens ägare medge enkelt förhandstillträde, om den exproprierande ej visar att tillträde skulle medföra avsevärd olägenhet för honom.

Om det ej är uppenbart att expropriationsersättningen blir obetydlig, skall domstolen på yrkande av *den exproprierande*, fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, som villkor för förhandstillträde föreskriva att den exproprierande utger förskott på den expropriationsersättning som slutligt fastställles. *Vid kvalificerat förhandstillträde skall dock domstolen även utan yrkande besluta om förskott, om nedsättning enligt 6 kap. 1 § jämfört med 5 § skall äga rum.*

Som villkor för förhandstillträde skall domstolen vidare föreskriva att den exproprierande hos länsstyrelsen ställer säkerhet för den slutliga expropriationsersättningen, till den del den överstiger förskott som avses i *tredje* stycket, jämte den ränta som kan komma att utgå enligt 6 kap. 16 § första stycket.

18 §

I dom eller beslut om medgivande till förhandstillträde skall domstolen ange när medgivandet tidigast får utnyttjas. Tiden skall bestämmas så, att fastighetsägaren och annan, vars rätt beröres, får skäligen rådrom. Medgivande får icke utnyttjas förrän den exproprierande har fullgjort vad domstolen föreskrivit som villkor för förhandstillträdet.

Domstolen skall vidare ange den tid inom vilken den exproprierande senast skall ha fullgjort de villkor som domstolen föreskrivit. Har den exproprierande icke inom utsatt tid fullgjort villkoren, är medgivandet till förhandstillträde förfallet.

Domstolen skall vidare ange den tid inom vilken den exproprierande senast skall ha fullgjort de villkor som domstolen föreskrivit. Har den exproprierande icke inom utsatt tid fullgjort villkoren, är medgivande till förhandstillträde förfallet *eller, såvitt avser medgivande enligt 17 § andra stycket, expropriationsrätten förverkad.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagan lydelse*

Utnyttjas medgivande till enkelt förhandstillträde, är innehavare av sådan särskild rätt till fastigheten som enligt 1 kap. 3 och 4 §§ rubbas genom expropriationen icke längre berättigad att utöva rättigheten, i den mån den avser egendom som omfattas av medgivandet.

19 §

Fastighetsdomstolen får förordna att medgivande till enkelt förhandstillträde får utnyttjas utan hinder av att beslutet därom icke har vunnit laga kraft. Sådant förordnande får meddelas endast under förutsättning att den exproprierande hos länsstyrelsen ställt säkerhet för det skadestånd som kan komma att utgå, om domstolens beslut ändras.

Fastighetsdomstolen får förordna att medgivande *enligt 17 § första stycket* till enkelt förhandstillträde får utnyttjas utan hinder av att beslutet därom icke har vunnit laga kraft. Sådant förordnande får meddelas endast under förutsättning att den exproprierande hos länsstyrelsen ställt säkerhet för det skadestånd som kan komma att utgå, om domstolens beslut ändras.

20 §

Har den exproprierande tillträtt egendom som skall avstås genom expropriation, får domstolen på yrkande av fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, föreskriva att förskott skall utgå på den expropriationsersättning som slutligt fastställs. Sådan föreskrift får dock ej meddelas, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt.

Har den exproprierande tillträtt egendom som skall avstås genom expropriation, får domstolen på yrkande av *denne*, fastighetsägaren eller annan sakägare, vars rätt beröres av tillträdet, föreskriva att förskott skall utgå på den expropriationsersättning som slutligt fastställs. Sådan föreskrift får dock ej meddelas, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt.

Har beslut i fråga om förskott meddelats på yrkande av viss sakägare, får nytt yrkande av *denne* om förskott ej upptagas till prövning förrän sex månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Förskott som avses i första stycket skall betalas inom en månad från det beslutet därom vann laga kraft.

Denna lag träder i kraft den

3. Förslag till**Lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.**

Häri genom föreskrivs att 5 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställs länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fånget eller inom tre månader från det fånget skedde. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen den 8 december 1967 (nr 868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas *eller på grund av återkallelse avskrivs*, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967: 868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Göres ej ansökan om tillstånd till förvärv som avses i första stycket inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras tillstånd, är fånget ogillt. Detsamma gäller, om ansökan om prövning enligt 4 § lämnas utan bifall och beslutet härom vinner laga kraft samt tiden för ansökan om tillstånd enligt första stycket utgått.

Sökes tillstånd i fall, som enligt vad ovan sägs ankommer på regeringens prövning, åligger länsstyrelsen att insända handlingarna jämte eget utlåtande till regeringen.

Närmare föreskrifter rörande den utredning, som må erfordras för länsstyrelsens prövning i ärende, som nu sagts, meddelas av regeringen.

Denna lag träder i kraft den

4. Förslag till

Lag om ändring i jordförvärvslagen (1965: 290)

Härigenom föreskrivs att 2 § jordförvärvslagen (1965: 290) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Har förvärvstillstånd ej sökts före fånget, skall det sökas inom tre månader från det fånget skedde. Ansökan skall göras skriftligen hos lantbruksnämnd inom vars verksamhetsområde egendomen eller del av denna är belägen. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu

1 Senaste lydelse 1975: 366.

1 Senaste lydelse 1969: 45.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har så ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 13 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.

Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte får ej prövas, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen *den 8 december 1967 (nr 868)* äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte får ej prövas *eller på grund av återkallelse avskrivs*, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen *(1967: 868)* äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Denna lag träder i kraft den

5. Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom föreskrivs att 16 b § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*16 b §¹

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,

2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

får ej prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,

2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

får ej prövas *eller på grund av återkallelse avskrivs*, innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Denna lag träder i kraft den

1 Senaste lydelse 1965: 1133.

Innehållsförteckning

1	Inledning	
2	Förköpslagen	
2.1	Gällande rätt	
2.2	Högsta domstolens beslut den 29 mars 1978	
2.3	Kommunförbundets skrivelse den 8 oktober 1976	
2.4	Kommunförbundets skrivelse den 28 februari 1978	
2.5	Civilutskottets betänkande 1976/77: 16 m. m.	
3	Expropriationslagen	
3.1	Gällande rätt	
3.2	Villaägareförbundets skrivelse den 19 januari 1977	
3.3	Skrivelse den 7 oktober 1977 från generaldirektören för statens vägverk	
4	Överväganden och förslag	
4.1	Förköpslagen	
4.1.1	Allmänt	
4.1.2	Möjligheter att hindra förköp	
4.1.3	Hembud	
4.1.4	Rätt till avkastning och ränta	
4.2	Expropriationslagen	
4.2.1	Tillträdesplikt för den exproprierande	
4.2.2	Ersättning vid förhandstillträde m. m.	
5	Upprättade lagförslag	

Bilaga

	Lagförslag	
1.	Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)	
2.	Förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719) ..	
3.	Förslag till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.	
4.	Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1965: 290) ..	
5.	Förslag till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	

Bilaga 2

Sammanställning av remissyttrandena

1 Förköpslagen

1.1 Allmänt

1. *Hovrätten för Nedre Norrland*: I promemorian föreslås att de regler som har avseende på kommunblock tas bort. Som skäl härför anges att det inte längre finns några kommunblock. Emellertid kvarstår efter årsskiftet 1976—1977 alltjämt ett kommunblock, vilket består av Habo och Mullsjö kommuner. Enligt ett förslag till ny indelningslag, som föreslås träda i kraft den 1 juli 1979, skall detta kommunblock upplösas. Under förutsättning att så skett när de föreslagna ändringarna i förköpslagen och expropriationslagen träder i kraft tillstyrker hovrätten förslaget.

I en den 7 september 1978 beslutad lagrådsremiss avseende förslag till ny jordförvärvslag m. m. inskränks undantaget från tillståndstvång vid förvärv av jordbruksfastighet på grund av släktskap till att gälla endast överlåtarens make och avkomlingar. I den allmänna motiveringen till lagförslaget anförts bl. a. att om förslaget antages kommer de undantagna släktförvärven genom köp, byte och gåva att minska med nära 20 procent.

För hovrätten förefaller regeln främst få till följd att viljan hos en fastighetsägare att överlåta fastigheten till en släkting, vilken inte längre kommer att omfattas av släktskapsundantaget, minskar om han riskerar att förvärvaren inte får behålla fastigheten. Den planerade överlåtelsen üger eventuellt istället rum först genom arv. Härigenom försenas fastighetsomsättningen, vilket knappast torde vara önskvärt.

I promemorian föreslås att släktskapsundantaget i förköpslagen ändras så att det överensstämmer med vad som kommer att gälla enligt den nya jordförvärvslagen.

Även om det av jordbrukspolitiska hänsyn anses nödvändigt med en inskränkning av släktskapsundantaget i jordförvärvslagen innebär detta inte utan vidare att motsvarande inskränkning bör göras i förköpslagen. På grund härav och då i övrigt några motiv för lagändringen inte anförts bör gällande bestämmelser bibehållas. Uppmärksammas må även att vid överlåtelse mellan släktingar köpeskillingen ofta av släktskaps-hänsyn bestäms under rådande marknadsvärde. Ett utövande av kommuns förköpsrätt i dessa fall kan antas få till följd att sådana överlåtelse i betydligt större utsträckning än för närvarande kommer att bli föremål för prövning enligt 9 § 1 st. 3 p. förköpslagen. Eftersom enligt denna bestämmelse regeringen skall vägra tillstånd till förköp, om det med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen är obilligt att förköp sker, torde även den praktiska nyttan av den föreslagna ändringen bli liten.

2. *Stockholms tingsrätt*: Tingsrätten finner sig kunna tillstyrka ändringsförslagen med följande erinran. Enligt promemorian skall de på släktskap grundade undantagen från förköpslagens tillämpning inskrän-

kas. Såsom skäl härför synes väsentligen åberopas att en motsvarande ändring kommer att genomföras i de s. k. förvärvslagarna och att förköpslagen på denna punkt liksom hittills bör stämma överens med förvärvslagarna. Emellertid innebär den föreslagna ändringen att ett betydande antal förvärv kommer att föras in under förköpslagen. Det är vid sådant förhållande långt ifrån självklart att överensstämmelse i nu berört hänseende utgör tillräcklig grund för ändring i förköpslagen. Frågan om en sådan utvidgning av lagens tillämpningsområde är motiverad av andra skäl har ej närmare berörts i promemorian. Tingsrätten anser sig därför sakna det underlag som är erforderligt för en allsidig bedömning.

3. *Malmö tingsrätt*: De framlagda ändringsförslagen rör flera olika frågor utan egentligt samband. Däremot har vissa av förslagen nära samband med andra lagstiftningsärenden, framför allt det förslag till jordförvärvslag, som framlagts i jordbruksdepartementets lagrådsremiss 1978-09-07, samt de förslag till ändringar i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastigheter m. m., som framlagts i justitiedepartementets PM Ds Ju 1978: 7. Tingsrätten har icke anmodats att avge yttrande över sistnämnda promemoria och går därför ej in på de däri framlagda förslagen i vidare mån än som erfordras för fullgörandet av det tingsrätten meddelade remissuppdraget. I promemorian 1978: 9 s. 34 förklaras att en samordning mellan de olika förslagen får ske senare. Tingsrätten vill med anledning härav framhålla att den f. n. föreliggande bristande samordningen i hög grad försvårat ställningstagandet till de förslag över vilka tingsrätten har att yttra sig.

F. n. finnes de viktigaste reglerna om erforderliga tillstånd till förvärv av fast egendom i tre lagar, jordförvärvslagen (1965: 290), hyreshuslagen samt lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Förköpslagen har ett nära samband med dessa lagar. Ehuru de fyra lagarna tillgodoser olika syften, reglerar de många frågor som är gemensamma. Detta sker oftast men ej alltid på likartat sätt. Den nödvändiga samordningen av förfarandet vid tillståndsprövningen mellan de tre förvärvslagarna inbördes samt med kommunernas utövande av sin förköpsrätt har lagtekniskt lösts på ett sätt, som ej är särskilt lättillgängligt. Noggrann kännedom om lagarna är av stor betydelse för bl. a. personalen vid inskrivningsmyndigheterna samt för personer som sysslar med fastighetsaffärer. Det är därför av vikt att lagarna är så enkla och lättöverskådliga som möjligt och att gemensamma bestämmelser meddelas där så kan ske utan att syftena med lagarna förfelas. Nu föreslås omfattande ändringar i tre av de fyra lagarna och det upplyses att även 1916 års lag är föremål för översyn. Ett på sådant sätt bedrivit lagstiftningsarbete minskar avsevärt möjligheterna för både myndigheter och allmänhet att rätt tillämpa och tolka lagarna. Tingsrätten anser det därför angeläget att en utredning företas för att samordna lagarna och om möjligt sammanföra dem till ett gemensamt lagverk. Det finnes andra tvcksamma och oklara frågor än de som berörts i promemoriorna vilka frågor bör tas upp i detta sammanhang.

I promemorian 1978: 9 föreslås att släktkretsen i 3 § 1 st. 4 p. förköpslagen skall inskränkas till säljarens make och avkomlingar. Motsvarande inskränkning har föreslagits i lagrådsremissen och i promemorian 1978: 7. Den enda motivering som lämnats är att det är naturligt att släktskapsundantagen liksom hittills stämmer överens.

Inskränkningen av släktskapsundantaget i förslaget till jordförvärvs-

lag är föranlett av jordbrukspolitiska skäl och syftar liksom många andra bestämmelser i detta förslag till att motverka den ökade tendensen att jordbruksfastigheter äges av andra än därpå bosatta brukare. Detta speciella skäl föreligger självfallet icke i fråga om de hyresfastigheter, industrifastigheter, exploateringsfastigheter samt egnahems- och fritidsfastigheter med större areal än 3 000 m², vilka beröres av de föreslagna ändringarna i förköpslagen. Det kan ifrågasättas om andra skäl för lagändring föreligger än vad som ovan anförts om önskvärldheten av att bestämmelserna i förvärvslagarna och i förköpslagen i största möjliga utsträckning överensstämmer. Tingsrätten vill emellertid ej motsätta sig att den föreslagna lagändringen sker. I så fall bör även bestämmelsen i 1 § 3 st. 5 p. 1916 års lag ändras.

I detta sammanhang anser tingsrätten sig böra beröra en i promemorian icke behandlad fråga, som får ökad betydelse om inskränkning sker i den släktkrets, som kan förvärva fast egendom utan att förköpsrätt föreligger. Förköpslagen gäller — i motsats till de andra lagarna — endast köp och byte men ej gåva. Gränsen mellan köp och gåva av fast egendom är emellertid flytande. Enligt stadgad praxis bedömes en gåva av fast egendom i stämpelskattehänseende som köp, om för gåvan lämnas vederlag som överstiger 85 procent av nästföregående års taxeringsvärde. Huruvida förköpslagen är tillämplig på sådana "köp" är enligt tingsrättens mening tveksamt. Frågan ställes dock sällan på sin spets eftersom sådana avtal nästan alltid träffas mellan nära anförvanter. Om nu släktskapsundantaget ändras torde de fall bli vanligare, i vilka inskrivningsmyndigheterna måste ta ställning till frågan om förköpsrätt föreligger. Med hänsyn till önskvärldheten av att praxis blir enhetlig bör frågan behandlas och belysas under det fortsatta lagstiftningsarbetet.

4. *Domstolsverket*: De förslag som framläggs i promemorian är ägnade att ändra rättsläget i vissa fall för fastighetsägare i förhållande till det allmänna. Domstolsverket tar inte ställning till om sådana ändringar är påkallade utan begränsar sin granskning till frågor som skulle beröra arbetsförhållandena för myndigheterna inom domstolsverkets verksamhetsområde. Från denna utgångspunkt har domstolsverket endast funnit anledning att något beröra vad som från verkets sida kan göras för att den tid som står kommunerna till buds för förköpsprövningen inte onödigtvis skall förkortas.

10. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*: Enligt förköpslagen får förköpsrätt ej utövas bl. a. när säljaren ej köparen är gifta med varandra eller då det annars mellan parterna finns ett släktskapsförhållande av visst angivet slag. För att nå överensstämmelse med motsvarande, förväntade undantag i jordförvärvslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. föreslås släktskapsundantaget i förköpslagen ändrat så att det endast avser make och avkomling.

I likhet med lantbruksnämnden i länet tillstyrker länsstyrelsen ändringen.

11. *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund*: Förbundet konstaterar att de föreslagna ändringarna ensidigt tillkommit på hemställan från en kommun nämligen Stockholms kommun. Även om förköpslagen i sin nuvarande utformning — i vissa fall — kan vålla kommunerna vissa olägenheter vill förbundet ifrågasätta om olägenheterna är så påtagliga att det finns anledning genomföra ändringarna. Enligt förbundets uppfattning medför förköpslagen väsentliga olägenheter även för de

enskilda. Om ändringar skall göras i förköpslagen bör även dessa olägenheter tagas upp till prövning och en mera allmän avvägning ske mellan kommunerna och de enskildas intressen.

Med hänsyn till den mängd fastigheter, som årligen överlåtes — och där förköp kan äga rum — synes de anmärkningar som kommunerna nu redovisar vara ganska blygsamma. Skälen till ändringarna är inte heller underbyggda av någon statistik över antalet överlåtna fastigheter. Man får således inte någon total bild över nackdelar som den nuvarande lagstiftningen medför.

För den enskilde innebär förköpslagen stora olägenheter och rättsosäkerhet. Ett fastighetsförvärv är idag mer komplicerat än för bara några år sedan och kräver en noggrann planering. För köparens del innebär förvärvet ofta att denne måste realisera andra tillgångar, sälja annan fastighet m. m. Vid förvärv av hyresfastigheter måste lägenhetsbeståndet besiktigas, hyreskontrakt granskas och kontakt tagas med hyresgästerna och en uppföljning av reparationsbehovet ske.

De ofta omfattande insatser som köparen gör blir helt verkningslösa om förköpsrätten utövas och köparen kan hamna i en besvärlig situation, även skatterettsligt, t. ex. i de fall kommunen förköper s. k. ersättningsfastighet enligt reglerna för uppskov av realisationsvinst.

I praktiken förekommer det även att kommunerna i förköpsfrågor uppträder på ett sådant sätt att den enskilde får det intrycket att kommunen har ovillkorlig rätt att utöva förköp.

Det borde enligt förbundets uppfattning inte vara förenat med några större svårigheter för kommunerna att underrätta parterna om den faktiska grunden — motivet — för utövandet av förköpsrätten. En saklig motivering skulle underlätta för den enskilde att bedöma om han skall acceptera förköpet eller inte.

I promemorian redovisas såsom exempel på sidoavtal, som ingås i syfte att kringgå förköpslagen, försäljningen av fastigheten Rosendal Större 23. Förbundet vill ifrågasätta om avsikten med förköpslagen varit att kommunerna skall kunna utöva förköpsrätt av fastigheter i syfte att använda den förvärvade fastigheten som bytesobjekt.

Sammanfattningsvis vill således förbundet anföra att en strävan att tillgodose kommunernas önskemål om ändringar i förköpslagen inte ensidigt får resultera i att den enskildes rätt inskränks. Grundtanken med förköpslagen är dock att förköp skall utövas vid frivilliga överlåtelser.

Kommunernas möjligheter att vid berättigade behov förvärva fastigheter är tryggad genom expropriationslagstiftningen.

Förbundet vill avslutningsvis i denna del föreslå att de föreslagna ändringarna — utom de redaktionella — inte genomförs.

I stället föreslår förbundet att förköpslagen i sin helhet blir föremål för översyn. Utöver de av kommunförbundet föreslagna ändringarna kunde då även de enskildas synpunkter och deras praktiska erfarenheter av lagstiftningen bli beaktade.

De enskilda fastighetsägarna borde då lämpligen företrädas av representanter för Sveriges Fastighetsägareförbund och Sveriges Villaägareförbund samt Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund.

13. LRF: Med hänvisning till den kritik som LRF i olika sammanhang riktat mot förköpslagen vill förbundet inledningsvis beröra förköpslagens syfte och räckvidd. Kommunens förköpsrätt omfattar f. n.

sådan fast egendom som med hänsyn till framtida utveckling krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Enligt uttalande av föredragande statsrådet vid förköpslagens tillkomst (proposition 1967: 90) innebär detta att förköpsrätt i huvudsak föreligger i fråga om obebyggd eller glesbebyggd mark i anslutning till expanderande tätorter samt beträffande saneringsområden och andra områden där behov att omdana bebyggelsen görs gällande. Förköpslagens fördelar att tillgodose kommunala markbehov vid en tidpunkt då en försäljning av fastigheten i fråga är aktuell bör understrykas. Det är av vikt att förvärven kan ske utan ett komplicerat regelförfarande vilket framhållits av departementschefen i proposition 1974: 152, "Den stora fördelen med förköpslagen är enligt min mening just det enkla förfarandet och det bör inte uppoffras. Om förköp i något fall förhindras genom åtgärder av nu antytt slag anser jag att kommunerna istället bör använda sig av expropriation för att förvärva äganderätten till fastigheten." Departementschefen anförde vidare att den principiella utgångspunkten måste vara att förköpsrätt skall kunna utövas närhelst det behövs för att en kommun skall kunna genomföra sina markpolitiska intentioner.

Vid de tillfällen förändringar i förköpslagen föreslagits har ej någon översyn i egentlig mening vidtagits av ändamålsbestämningen. I stället har förköpslagen varit föremål för översyn i detaljfrågor utan att förköpslagens värde i markpolitiska sammanhang utvärderats. LRF finner det olyckligt att en sådan översyn ej kommit till stånd.

Jordförvävsutredningen har belyst olika möjligheter till en jordpolitisk prövning av kommunala förvärv. Utredningen har därvid funnit övervägande skäl för att medge en lösning som går ut på en tillståndsprövning enligt jordförvävslagen. Utredningen har konstaterat att den hittillsvarande ordningen ej inneburit tillräcklig samordning mellan jordbrukspolitiska och kommunala intressen. Som underlag för sitt ställningstagande har utredningen haft en undersökning om de kommunala förvärven. Undersökningen visar att inte obetydliga arealer förvärvats för andra ändamål än samhällsändamål. Förvärv enligt förköpslagen undantas från en jordpolitisk prövning enligt jordförvävsutredningens förslag.

Kravet på en allmän hushållning med jordbruksmark har medfört en ny planeringssituation för flertalet kommuner. Lantbruksnämnderna har utfört omfattande inventeringar av jordbruksförhållanden av betydelse för den fysiska planeringen. Enligt LRFs uppfattning har planeringskedet tyvärr visat att kommunernas redovisning av jordbruksmark haft en låg preciseringsgrad vad beträffar arealanspråk. Denna brist i samhällsplaneringen får enligt LRFs mening ej innebära att kommunerna bygger upp markreserver i en omfattning som i många kommuner motverkar kravet på att jord och skog får en långsiktig resursanvändning.

Friblivande jordbruksfastigheter har ett väsentligt värde ur struktur-synpunkt för att möjliggöra ändamålsenliga lantbruksföretag. Förköpslagen medger att kommunerna förvärvar hela jordbruksfastigheter utan hänsyn till att endast del av jordbruksfastighet kan avse samhällsändamål, och försvårar därmed en angelägen strukturrationalisering för intilliggande jordbruksfastigheter. I flera avseenden motverkar förköpslagen i sin nuvarande utformning jordbrukspolitiska mål. Det är därför angeläget att förköpslagen anpassas till jordbruks- och näringspolitiken

i stort. Lantbruksnämndernas medverkan vid utformningen av de kommunala markhushållningsprogrammen bör istället leda till en sådan samordning att de kommunala markanspråken kan tillgodoses utan onödiga konflikter med lantbrukets strukturrationalisering och bevarandebeslut.

De förslag till ändringar i förköpslagen som framläggs i Justitiedepartementets PM har till syfte att stärka kommunernas ställning när det gäller tillämpningen av förköpslagen. Enligt kommunförbundets uppfattning bör det primära syftet vara att vidta sådana ändringar att det inte blir möjligt för fastighetsmarknadens parter att kringgå förköpsbestämmelserna eller försvåra deras tillämpning.

LRF vill som sin uppfattning fastslå att regelsystemet inte får ändras på ett sådant sätt att rättsosäkerhet uppstår för säljare eller köpare. De nu föreslagna reglerna kan i vissa avseenden inte anses motsvara ett sådant krav. Det bör också här understrykas att förköpslagen inte får ges ett sådant innehåll att det skapas svårigheter på en normal fastighetsmarknad. Den kommunala förköpsrätten är en lag som måste användas med hänsyn till berörda parter. Den kommunala planeringen bör också ha hunnit så långt att kommunerna har betydligt större möjligheter nu än tidigare att överblicka markdispositionen inom kommunen.

De föreslagna ändringarna gör det möjligt för kommunen att agera på ett sätt som inte motsvarar den uppställda målsättningen beträffande den fysiska markplaneringen. Därtill kommer att expropriationslagstiftningen alltid ger tillräckliga möjligheter för kommunen att vid aktuell tidpunkt förvärva fastigheter som är nödvändiga för bebyggelse och annan planering.

18. *Kommunförbundet*: Genom de i promemorian föreslagna lagändringarna synes påtalade olägenheter med förköpslagen i nuvarande utformning till väsentlig del komma att undanröjas. Ur kommunernas synpunkt skulle visserligen ytterligare åtgärder mot medvetet kringgående av förköpslagstiftningen vara välkomna. Det är enligt styrelsen inte tillfredsställande med en lagstiftning som i likhet med förköpslagen ger mindre nogräknade personer vida möjligheter att med relativt enkla medel kringgå lagens syften. Styrelsen är emellertid medveten om att en påtaglig fördel med förköpslagen är att den ger möjlighet till en enkel och smidig ärendehandläggning och att det är angeläget att regelsystemet inte kompliceras. Med hänsyn härtill finner styrelsen att föreslagna lagändringar ger en rimlig avvägning mellan i nämnda hänseende berörda intressen.

19. *Stockholms kommun*: När det gäller det s. k. släktskapsundantaget i förköpslagens § 3 har föreslagits att detta skall inskränkas så att det får samma utformning i förköpslagen som i jordförvärvslagen (tillståndstvång vid förvärv av jordbruksfastighet) och lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Eftersom jordförvärvslagen har utformats med hänsyn till speciella jordbrukspolitiska omständigheter kan det ifrågasättas om släktskapsundantagen behöver vara utformade på samma sätt i de tre aktuella lagarna.

Kommunen har vidare hänvisat till vad kommunens juridiska avdelning och fastighetskontoret anfört.

Juridiska avdelningen: De föreslagna ändringarna botar i stort de brister i förköpslagen som observerats av juridiska avdelningen.

Fastighetskontoret: Kommunens förslag har i allt väsentligt accepterats i departementspromemorian. Kontoret som till stor del initierat förslagen tillstyrker därför dessa.

23. *Sveriges Jordägareförbund*: Bortsett från förslaget i fråga om hembud finner förbundet ej anledning till erinringar mot förslagen i promemorian.

25. *Göteborgs kommun, fastighetskontoret*: Ändringsförslagen är tillkomna dels för att tillgodose kommuns intresse av att komma tillrätta med i den ursprungliga lagtexten inbyggda tillämpningssvårigheter av praktisk art, dels för att förhindra de möjligheter att motverka lagens tänkta ändamål som ha sin grund i det omöjliga att vid lagens avfattande förutse alla framtida sätt att tolka varje enskild lagbestämmelse.

Kontoret anser sålunda ändringarna som välbetänkta och väl ägnade att underlätta lagens användande för det ursprungligen avsedda ändamålet.

Fastighetsnämndens majoritet: Den socialdemokratiska gruppen instämmer i allt väsentligt i de synpunkter som framförts i fastighetskontorets promemoria.

Vi anser emellertid att lagstiftningen är i behov av ytterligare kompletteringar och tillägg på följande punkter.

Kommunens möjligheter att förköpa fastigheter förutsätter att dessa är i behov av upprustning och har väsentliga brister. Såväl texten till som tolkningen av förköpslagen ger utrymme för olika bedömningar när det gäller att bedöma fastighetens tillstånd. I praktiken är det alltså betydande svårigheter att konstatera om fastigheten befinner sig i en sådan kondition att förköpslagen är tillämplig. En praktisk lösning av problemet finns möjligen i bostadssaneringslagens bestämmelser om "lägsta godtagbara standard". Vi anser att kommunen borde ha en ovillkorlig rätt att förköpa fastigheter som inte når upp till "lägsta godtagbara standard" enligt bostadssaneringslagens bestämmelser. Även under andra förhållanden kan det vara motiverat att kommunen får rätt att förköpa privata bostadshyresfastigheter.

Den nuvarande förköpslagen gäller inte handelsbolag, kommanditbolag och bostadsföreningar. På grund av detta undandras kommunen möjligheter att förköpa ett stort antal saneringsfastigheter. Förköpslagen bör enligt vår mening ändras så att den kommer att omfatta även dessa fastigheter.

Fastighetsnämndens minoritet (2 ledamöter): Den kommunala förköpsrätten har av erfarenhet icke visat sig vara ett framgångsrikt instrument, varför lagen bör avvecklas. De föreslagna ändringarna synes icke vara nödvändiga att genomföra i den utsträckning det ej är fråga om konsekvensförändringar genom ändring i annan lag.

1.2 Tidsfristen för rätten att utöva förköp

4. *Domstolsverket*: Det har under senare år gjorts betydande insatser för att bringa ned de emellanåt för långa expeditionstiderna för inskrivningsmyndigheterna. Trots detta förekommer det alljämt att arbetsbelastningen är så stor att tiden inte kan hållas så kort som de lagstadgade två veckorna. Som framhålles i promemorian är det i dessa fall av särskild vikt att inskrivningsmyndigheterna ändå iakttar tidsfristen i 5 § förköpskungörelsen.

I den mån det annat än undantagsvis förekommer att underrättelsen till kommunen expedieras senare än inom två veckor från dagen för lagfartsansökan kan detta bero på de svårigheter det innebär att i en

situation med hårt ansträngda resurser särbehandla en viss typ av ärenden — nämligen de som kan vilandeförklaras för förköpsprovningens skull.

Ytterligare en orsak till fördröjning av underrättelserna till kommunen kan också vara att biträdespersonalen som bereder ärendena inte alltid uppmärksammar att förköpsprovning måste ske. Att ärendet är av viss förturskaraktär framkommer då i ett så sent skede att det ej längre kan bli fråga om någon förturshandläggning.

I domstolsverkets regi bedrivs fortlöpande en omfattande utbildning av bland annat biträdespersonal vid inskrivningsmyndigheterna. Det är till stor del härigenom och genom sin upplysningsverksamhet och allmänna rådgivning som domstolsverket kan bidra till att denna sistnämnda orsak till fördröjning av förköpsunderrättelser undanröjs. I den handbok för inskrivningsmyndigheterna som domstolsverket producerat finns ett påpekande om underrättelseskyldigheten enligt 5 § förköpskungörelsen. Med anledning av vad som sägs i promemorian avser domstolsverket ändock att gå ut med särskild information till inskrivningsmyndigheterna om ändamålet med bestämmelsen och betydelsen av att den iakttas.

Ett sätt att nedbringa tidsförluster för kommunerna kan också vara att parterna vid fastighetsköp förmås att i ökad utsträckning själva anmäla försäljningen till kommunen enligt 7 § 2 st. 2 p. förköpslagen innan lagfart söks. Enligt domstolsverkets mening ter det sig också mest naturligt att provningsförfarandet inleds hos kommunen eftersom det är kommunen som genom att välja mellan att utöva eller avstå från sin förköpsrätt fattar det avgörande beslutet. I de fall förköpsrätten utnyttjas är ingenting vunnet med att den ursprungliga köparen fått sin ansökan om lagfart vilandeförklarad.

11. *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund*: Eftersom kommunerna idag har 3 månader på sig att utöva förköp efter det att köparen sökt lagfart kan det mycket riktigt ta lång tid innan köparen får veta om han får behålla fastigheten eller icke. Eftersom det i praktiken ofta förflyter lång tid innan förköpet är faktiskt genomfört medför tidsfristen väsentligt större nackdel för den enskilde än för kommunen. Den enskilde vet inte hur han i praktiken skall ställa sig i olika förvaltningsfrågor när det gäller t. ex. reparationer och modernisering av fastigheten. Även ur skatterättslig synpunkt innebär förköpet besvärligheter för den enskilde.

För att trygga den enskildes rätt i större utsträckning bör således den tid kommunen har på sig snarare förkortas än förlängas.

En kommun bör ha möjligheter att upprätta ett register över de fastigheter kommunen har intresse av att förvärva. Förslag ett sådant register torde kommunen snabbt kunna lämna besked i förköpsärenden.

18. *Kommunförbundet*: I promemorian föreslås att ingen förlängning skall ske av tremånadersfristen enligt 7 § förköpslagen. Detta motiveras med att den enskilde har berättigat intresse av att försäljningen inte hålls svävande alltför länge. Styrelsen finner denna motivering tungt vägande. Dock vill styrelsen framhålla att tre månader i praktiken ofta visat sig vara en för kommunerna besvärande kort tid. Det är därför angeläget att åtgärder vidtas för att hindra att fristen ytterligare förkortas genom försenade underrättelser från inskrivningsmyndigheterna om sökta lagfarter.

19. *Stockholms kommun*. Majoriteten i kommunstyrelsen hänvisar till följande uttalande av *fastighetskontoret*: Den enda punkt på vilken

kommunen inte fått gehör för sitt förslag är förlängningen av tidsrymden för kommunens prövning från tre till fyra månader. Även om den korta tidsfristen är besvärande för kommunen har kontoret viss förståelse för de intressen som talar för ett bibehållande av 3-månadersfristen.

Kommunstyrelsens minoritet: Vi vill för vår del särskilt framhålla kravet på en förlängd remisstid från nuvarande tre månader till fyra månader. Orsaken till detta är att så många olika organ skall handlägga ärendet och att därför de ansvariga politikerna får alltför kort tid att göra de allvarliga överväganden som krävs. Vad gäller denna lagstiftning bör kravet på snabbhet i behandlingen få ge vika för att ärendet blir noggrant behandlat.

1.3 Möjligheter att hindra förköp

1. *Hovrätten för Nedre Norrland:* Hovrätten delar den i promemorian uttalade meningen att det inte kan anses tillfredsställande att förvärvaren genom en återkallelse av en ansökan om förvärvstillstånd kan åstadkomma att förvärvet blir ogiltigt innan kommunen hinner utöva sin förköpsrätt. Hovrätten tillstyrker därför förslaget.

3. *Malmö tingsrätt:* I promemorian föreslås sådana ändringar i 1916 års lag, jordförvärvslagen (1965: 290) och lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder, att återkallad ansökan om förvärvstillstånd ej får avskrivas innan det slutligt avgjorts om förköp skall ske. Avsikten med förslagen synes vara att stoppa en av de möjligheter, som kontrahenterna vid fastighetsköp f. n. har att förhindra förköp. I promemorian lämnas ej annan motivering än att nuvarande förhållanden inte kan anses tillfredsställande.

Tingsrätten äger icke kännedom om i vilken omfattning ansökningar om förvärvstillstånd återkallas hos hyresnämnder, lantbruksnämnder och länsstyrelser. Tingsrätten ifrågasätter emellertid om skälen för den föreslagna lagändringen är tillräckliga när andra möjligheter att omintetgöra en kommuns önskan om förköp ändå kvarstår.

I förevarande fråga framträder särskilt starkt den ovan berörda bristande samordningen mellan olika lagförslag. I promemorian 1978: 7 har nämligen föreslagits en väsentlig omläggning av tillståndsförfarandet beträffande hyresfastigheter. Normalt skall detta inledas med ansökan om lagfart, varefter inskrivningsmyndigheten underrättar kommunen. Om kommunen anser att hyresnämnden bör pröva ärendet skall ansökan om förvärvstillstånd göras. Kommunen tar samtidigt ställning till om förköp skall ske. Hyresnämndsprövning blir alltså aktuell endast i de fall, då kommunen ej vill utöva förköpsrätt men likväl är tvetsam om köparens lämplighet som ägare av hyresfastighet. Dessutom kommer emellertid enligt promemoriaförslaget hyresnämndsprövning att äga rum i de fall, då en köpare av hyresfastighet begär förvärvstillstånd hos hyresnämnden innan han söker lagfart. Endast i dessa fall, som troligen blir sällsynta, kan den föreslagna ändringen i lagen om hyresnämnder få någon betydelse. För att tillgodose intentionerna i promemorian 1978: 9 bör dessutom — om förslagen i promemorian 1978: 7 skall genomföras — införas en bestämmelse att återkallad lagfartsansökan beträffande hyresfastighet ej får avskrivas förrän förköpsfrågan avgjorts. Om sådan lagstiftning överväges vill tingsrätten emellertid påpeka, att frågan om återkallelse och avskrivning av vilandeförklarad lagfartsan-

sökan är oklar (se Handbok för inskrivningsmyndighet, avsnitt 6.1, sid. 2—3, och rättsfallet NJA 1971 s. 21).

10. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*: Såvitt framgår av de avgöranden i förköpsärenden som redovisas i promemorian har man i dessa ansett att redan återkallelsen av ansökan om förvärvstillstånd medför att köpet blir ogiltigt. Om en sådan tolkning av ogiltighetsbestämmelserna i förvärvslagarna vore riktig, skulle det för köpets giltighet sakna betydelse om tillståndsmyndigheten till följd av återkallelsen avskrev ansökan om förvärvstillstånd eller ej. Den i promemorian föreslagna åtgärden till förhindrande av att förköpslagen kringgås skulle följaktligen i så fall vara verkningslös. Länsstyrelsen anser emellertid för sin del att en återkallelse av ansökan ej automatiskt medför att det förköpsgrundande förvärvet blir ogiltigt. Utformningen av ogiltighetsreglerna i förvärvslagarna ger nämligen knappast stöd för detta. Länsstyrelsen förmodar att samma bedömning ligger bakom det i promemorian framförda ändringsförslaget, eftersom det ju eljest, som nämnts, vore gagnöst. Från nu angivna utgångspunkter tillstyrker länsstyrelsen den föreslagna ändringen. Det är emellertid viktigt att den rätta innebörden av ogiltighetsreglerna klargöres under den fortsatta behandlingen av lagförslaget.

12. *Hysesgästernas riksförbund*: Förbundet finner liksom Stockholms kommun att det inte kan godtas att förköp skall kunna förhindras genom att ansökan om förvärvstillstånd återkallas och biträder därför förslaget om sådan ändring i 16 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder att förvärvsärende ej får avskrivas på grund av återkallelse innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

19. *Stockholms kommun*: Juridiska avdelningen har i sitt remissvar pekat på risken för avtal som uppenbarligen har till syfte att försvåra förköp. Juridiska avdelningen har ifrågasatt om inte en generalklausul borde införas av innebörd att sådana avtal är utan verkan mot kommunen. Utan ställningstagande till frågan om en eventuell sådan generalklausul vill styrelsen framhålla att dessa problem bör beaktas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Juridiska avdelningen: I promemorian föreslås att den negativa effekt som ogiltighetspåföljden enligt tillståndslagarna medför skall upphävas genom att en ansökan om förvärvstillstånd inte får avskrivas på grund av återkallelse. Denna formulering lämnar möjlighet för köparen att avvakta kommunens ställningstagande i förköpsfrågan innan ansökan om förvärvstillstånd inges. Ogiltighetseffekten skulle då drabba kommunen eftersom det i så fall inte behövs någon avskrivning för att förvärvet skall bli ogiltigt. Problemet bör i stället lösas på det sätt som angivits i juridiska avdelningens yttrande 1977-09-09 till kommunstyrelsen nämligen genom att i förvärvslagarna införs en bestämmelse av innebörd att ogiltighetseffekten inte skall bli gällande mot kommun som utövat sin förköpsrätt. Detta gäller då oavsett om ansökan aldrig ingivits eller ingivits och därefter återkallats.

— — — — —
Ett problem som inte berörts i promemorian är möjligheten att kringgå lagstiftningen genom att först överlåta en andel av en fastighet till ett så högt pris att kommunen inte kan utöva förköpsrätten. Härafter kan återstoden av fastigheten överlåtas till ett betydligt lägre pris. Kommunen saknar då rätt till förköp vid den senare försäljningen eftersom köparen redan har andel i fastigheten. En annan möjlighet att

förhindra förköp är att belasta fastigheten med oförmånliga nyttjanderätter eller servitut. Säljaren kan exempelvis utarrendera en del av fastigheten på 49 år mot en obetydlig avgift till den blivande köparen. Enligt rättspraxis är en sådan upplåtelse giltig mot en kommun som vid en senare försäljning utövar sin förköpsrätt. Det kan därför ifrågasättas om inte en generalklausul av innebörd att avtal som uppenbarligen har till syfte att försvåra förköp är utan verkan mot kommunen.

Ett annat problem är handläggning av ärenden där den köpare eller säljare som en gång bestritt kommunens förköpsrätt på ett senare stadium återkallar sitt bestridande. I regel har återkallelsen ingivits till inskrivningsmyndigheten som förklarar sig icke kunna vidtaga någon åtgärd på grund av återkallelsen utan hänvisat till departementet. Departementet har förklarat sig ha en handlägningsrutin som bygger på att inskrivningsmyndigheten antecknar återkallelsen av bestridandet, varefter departementet avskriver ärendet. I fastighetsboken har då först antecknats att förköpet bestritts och sedan att kommunens ansökan att få utöva förköpsrätten avskrivits. Under sådana omständigheter föreligger risk att köparen beviljas lagfart. Ett sätt att undvika problemet är att departementet inte avskriver ansökan utan i stället på formella grunder — medgivande — meddelar kommunen det begärda tillståndet. En annan möjlighet är att bestridandet undanröjs genom anteckning i fastighetsboken. Ett sådant förfarande förutsätter dock att FL kompletteras med en klagörande bestämmelse vari anges när förköpet under sådana omständigheter skall vara fullbordat. Förslagsvis bör förköpet fullbordas när inskrivningsmyndigheten verkställt anteckningen.

1.4 Hembud

1. *Hovrätten för Nedre Norrland*: De fördelar som regeln om hembud kan innebära för fastighetsägare synes inte vara så stora att stadgandet enbart av den orsaken bör bibehållas. Med hänsyn till den kritik som riktats mot bestämmelsen och då paragrafens andra stycke framstår som den för fastighetsmarknaden praktiskt viktigaste regeln, biträder hovrätten förslaget att paragrafens första stycke upphävs.

3. *Malmö tingsrätt*: Tingsrätten tillstyrker förslaget att bestämmelsen om hembud i 4 § 1 st. förköpslagen upphävs. Enligt tingsrättens erfarenhet är hembud sällsynta. Däremot har det i åtskilliga lagfartsärenden visat sig att den nuvarande lagregeln föranlett till den missuppfattningen inom fastighetsbranschen att — sedan en kommun avstått från förköp vid viss försäljning — fastigheten under två år kan säljas vidare för samma eller högre köpeskillning utan att förköpsrätt föreligger.

7. *Bankinspektionen*: Inspektionen vill framhålla att de skäl som anförts för att avskaffa hembudsrätten i förköpslagen inte förefaller särskilt starka. Det rör sig här om en inte oviktig möjlighet för fastighetsägaren att minska de olägenheter, med vilka den kommunala förköpsrätten kan vara förenad. Inspektionen måste därför ge uttryck för stark tveksamhet på denna punkt.

10. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*: Länsstyrelsen känner sig inte övertygad av de argument som sålunda anförs för en ändring. Ett av syftena bakom förköpslagstiftningen var att främja en framsynt kommunal markpolitik. Enligt den grundläggande bestämmelsen i förköpslagen får sålunda förköpsrätten utövas endast beträffande sådan

fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse m. m. och beträffande sådan fast egendom som behövs rustas upp. Planläggningen torde mera sällan vara så eftersatt i en kommun att man saknar möjlighet att överblicka sitt behov av fastigheter ett eller annat år framåt i tiden. Om en ändring av nu angivna skäl likväl skall göras, ligger närmast till hands att minska den tid inom vilken kommunen enligt hembudsregeln är förhindrad utöva förköp. En förkortning från nuvarande två år till förslagsvis ett år kan i så fall övervägas.

Framförda misstankar om att hembudet missbrukas för att få en fastighet värderad har ej närmare verifierats. Det är inte klarlagt om något missbruk över huvud taget förekommer. Vari olägenheterna för kommunen består har ej närmare utvecklats. Kommunen måste naturligtvis ta ställning till lämnade erbjudanden om den ej skall gå miste om sin förköpsrätt. Härefter ligger dock knappast något orimligt.

Möjligen kan i större kommuner med stor förvaltningsorganisation hembudsförfarandet vara praktiskt svårhanterligt. Kommunen måste under den relativt knappa tid som står till kommunens förfogande, 3 månader, klarlägga om den har behov av fastigheten och om det i så fall är ett rimligt pris som kommunen måste erlagga för fastigheten genom att överta köpet. Hur allvarliga dessa olägenheter är har inte närmare klarlagts i utredningen. Detta bör ske innan man tar steget att avskaffa hembudsregeln. Som framgått ovan tillkom dock denna regel därför att den generellt sett bedömdes medföra fördelar för såväl kommunen som den enskilde.

11. *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund*: Vad gäller kommunförbundets förslag att upphäva bestämmelserna avseende hembud anför kommunförbundet som skäl att man kan inte undgå "misstänka att vissa fastighetsägare använder hembudet för att få fastigheten värderad". Även om detta påstående skulle vara riktigt torde det knappast vara motiv nog att slopa hembudsförfarandet i sin helhet.

Som ytterligare motiv för att taga bort hembudsätten framhålls att kommunen endast har 3 månader på sig att pröva hembudet. Enligt förbundets mening torde denna tid vara väl tilltagen — om man vill beakta den enskildes intresse av att få besked i frågan. Vi kan inte heller dela kommunförbundets uppfattning att kommunens behov av att köpa en fastighet kan växla så snabbt att det är en väsentlig nackdel för kommunen att bli bunden av ett besked i 2 år. I promemorian finns inte heller redovisat några som helst praktiska skäl eller fall utvisande detta snabbt växlande behov av mark.

Enligt förbundets uppfattning borde förköpslagen snarare omarbetas så att kommunerna tvangs att ge snabba och klara besked i förköpsärenden.

12. *Hyresgästernas riksförbund*: Det synes vara en allmän uppfattning att bestämmelserna om hembud i 4 § FL innebär betydande nackdelar för kommunerna och inte är motiverad ur rättssäkerhetssynpunkt. Vi delar därför uppfattningen att hembudsförfarandet kan avvaras.

13. *LRF*: De fall som Stockholms kommunstyrelse åberopat som skäl för en ändring av förköpslagen kan inte anses gälla fastighetsförvärv som ska prövas enligt jordförvärvslagen. Enligt jordförvärvslagen måste Lantbruksnämnden meddela kommunen om förvärvet innan frågan avgörs. Detta är både säljare och köpare medvetna om. Erfarenheter visar emellertid att kommunernas intresse för att tillämpa förköpslagen

kan göras beroende av köpeskillingen. Sådana förhållanden kan råda mellan säljare och köpare, att säljaren inte eftersträvar att ta ut ett marknadsmässigt pris, vilket denne skulle göra om köparen vore annan. Ett sådant förhållande bör inte få påverka kommunens handlingsmöjlighet. Ett förhandsbesked om att förköpslagen kommer att tillämpas är därför under alla förhållanden ett krav som måste kunna uppställas gentemot kommunen.

Enligt § 4, 1:a stycket — som nu föreslås slopas — innebär avvisande av ett hembud, eller om hembudet ej besvaras inom tre månader, att kommunen ej kan utöva sin förköpsrätt inom två år om inte villkoren för försäljningen är avsevärt ogynnsammare än hembudet. Hembudet har dock varit en möjlighet för en säljare att förvissa sig om kommunens intresse, innan denne går i författning om att sälja fastigheten. Kvar står nu möjlighet enligt § 4, 2:a stycket om förhandsbesked. Detta innebär inskränkning i rätt till framtida förköp såvida begäran om förhandsbesked besvarats med nej. Om förhandsbeskedet ej besvarats har kommunen fria händer vid en försäljning.

Om hembudsmöjligheten slopas måste enligt LRFs mening förhandsbeskedsregeln enligt § 4, 2:a stycket förstärkas på så sätt, att även om kommunen avstår från att ge förhandsbesked inom tre månader, rätten till förköp skall vara förverkad. Att både ta bort hembudsmöjligheten och låta kommunen godtyckligt behandla en säljares begäran om förhandsbesked strider mot de rättsprinciper som måste gälla. Det är också en för en fastighetsägare väsentlig fråga, innan denne går i författning om att lämna en fastighet till försäljning och att engagera köpare i en ofta omfattande överlåtelseprocess. LRF kan alltså endast godtaga ett avskaffande av hembudsmöjligheten under förutsättning att bestämmelsen om förhandsbesked förstärks på här angivet sätt.

14. *Näringslivets byggnadsdelegation*: De av Stockholms kommun anförda skälen att upphäva gällande bestämmelser om hembud till kommunen att överta för försäljning avsedda fastigheter synes inte tillräckligt vägande och innebär en underskattning av den enskilde fastighetsägarens behov av säkerhet i fastighetsomsättningen i form av ett säkert besked om kommunens förköpsintresse. Förhandsbesked av kommunen vid hembud, som blir rättsligt bindande för kommunen, är alltså alltså ett mycket beaktansvärt behov. Det är alltså en viktig funktion i nuvarande hembudsinstitut att den enskilde kan få ett bindande besked att kommunen ej avser att blanda sig i en blivande fastighetsaffär. Ett besked från kommunen vid hembudsförfarandet utgör för övrigt inte något hinder för kommunen att senare expropriera i händelse av att ett avgörande samhälleligt intresse senare skulle uppstå. Med hänsyn till förköpslagens egenskap av tvångslag, innebärande en påtaglig inskränkning av privata dispositionsmöjligheter, finns det också anledning att värdesätta den nuvarande i lagstiftningen nedlagda möjligheten att uppnå frivillig uppgörelse, om kommunen är intresserad av ett fastighetsförvärf, där initiativet till kontakten dessutom kommer från den enskilde fastighetsägarens sida. Kommunens uppgivna omak med att värdera fastigheter och lämna besked i hembudssituationer synes vara överdrivna och ter sig under alla omständigheter högst rimliga med tanke på kommunens eget intresse som fastighetsköpare. Som alla andra parter på marknaden är det ju rimligt, att kommunen som fastighetsförvärfvare får göra vissa ansträngningar för att bevaka marknaden, vil-

ket bl. a. gör det nödvändigt att överväga och värdera intressanta objekt som erbjuds.

21. *Advokatsamfundet*: Förköpslagen medger kommunerna att tvångsvis inträda vid överlåtelse av fastighet. Med den omfattning förköpen numera erhållit är det av betydande intresse för den enskilde fastighetsägaren att då försäljning aktualiseras förskaffa sig kännedom huruvida kommunen avser att utöva förköpsrätt. Gällande föreskrift i 4 § första stycket förköpslagen ger fastighetsägaren denna angelägna möjlighet att erhålla besked om kommunens intresse för ett förvärv och synes ha vunnit omfattande praktisk tillämpning.

Hembudsförfarandet har sålunda, såsom förutsattes i prop. 1967: 90 s. 86, stimulerat fastighetsägare att på detta sätt bereda kommunen möjlighet att i vanlig ordning förvärva fastigheten. Därigenom undviker också en köpare de problem som uppstår när han drabbas av förköp.

De av Stockholms kommun — i promemorian godtagna — skälen att slopa bestämmelsen i 4 § första stycket ter sig otillräckliga för att upphäva hembudsmöjligheten. Kommunernas planering bör normalt sett ej vara så kortsiktig, att behovet av förköp behöver antas växla under den utsatta fristen annat än i rena undantagsfall. Det i promemorian angivna motivet att slopa förevarande regel, innebärande att hembudet skulle utgöra ett sätt att få fastigheten värderad av kommunen, ter sig verklighetsfrämmande. Någon värdering i teknisk bemärkelse blir ej tillgänglig för fastighetsägaren i nu förevarande sammanhang. Önskar fastighetsägaren förvissa sig om fastighetens marknadsvärde är åtgärden likaledes förfelad. Andra förfaringssätt står i så fall till buds, som är både enklare och säkrare.

Samfundet finner ej att tillräckliga skäl förebragts att upphäva förevarande lagrum.

22. *Sveriges fastighetsägareförbund*: Förbundet avvisar förslaget att slopa hembudsinstitutet samt den föreslagna förändringen beträffande rätt till avkastning och ränta. Förköpsinstitutet skall enligt grunderna för lagstiftningen, se bl. a. Prop. 1967: 90, sid. 86, ses som ett komplement till de frivilliga markförvärven, vilka i första hand skall uppmuntras och som "måste bli det huvudsakliga medlet i den kommunala markpolitiken". Hembudsmöjligheten är ett uttryck för denna grundläggande princip. Den ovisshet som ett förköpsanspråk skapar, lägger en hämsko på fastighetsomsättningen, som inte kan anses ha positiva effekter. Det är inte ovanligt, att det slutliga avgörandet i tvistiga förköpsärenden dröjer i över ett år, vilket är särskilt olyckligt i de fall då förköpsfastigheten är sanerings- eller upprustningsobjekt. Det är därför angeläget, inte minst av rättssäkerhetsskäl, att bevara hembudsinstitutet som ett medel att undvika förköpsingrepp till förmån för frivilliga överlåtelser.

Förslaget i hembudsdelen baseras på en skrivelse från Stockholms kommun, vari hävdas dels att det hänt att fastighetsägare använt hembudet som ett medel att få en fastighet värderad, dels att nackdelarna med hembudet är betydande, då en kommuns behov av att förvärva en fastighet av olika anledningar kan växla snabbt. Vidare anför i promemorian, sid. 35, som skäl för att slopa hembudet, att den i praktiken viktigaste regeln får anses vara den i 4 § 2 st. förköpslagen om förhandsbesked. De av Stockholms kommun påstådda olägenheterna av hembudsinstitutet tillmäts i promemorian sådan vikt, att de "klart" tar över regelns betydelse för den enskilde fastighetsägaren.

Förbundet anser de skäl som redovisats för att slopa hembudet vara

otillräckliga. I promemorian hävdas att hembudsinstitutet missbrukats för att få fastigheter värderade. Någon som helst utredning om omfattningen av det påstådda missbruket redovisas inte och det framgår inte, att missbruk skulle förekomma i andra kommuner än Stockholm. Förbundet, som under hand inhämtat yttrande från Stockholms Fastighetsägareförening, delar inte den redovisade uppfattningen att missbruk av hembudsinstitutet skulle förekomma i Stockholm. Man skulle istället kunna föreskriva att fastighetsägare, som hembjudit fastigheten till kommunen, icke får återkomma med nytt hembud förrän efter viss tid, t. ex. ett år.

Att hembudsinstitutets rättsverkningar kan innebära betydande olägenheter för en kommun, eftersom dess behov av att förvärva en fastighet kan växla snabbt, är enligt förbundets uppfattning ej heller skäl nog för att slopa hembudsmöjligheten. De flesta kommuner torde ha en så god planberedskap att bedömningar minst 2 år framåt i tiden lätt kan göras.

Förbundet hävdar, att hembudsmöjligheten är av vital betydelse för att motverka den rättsosäkerhet ett latent förköpsanspråk medför för den enskilde fastighetsägaren och för berörda hyresgäster. Att hembuds-förfarandet verkligen används framgår bl. a. av en inom Justitiedepartementet utarbetad promemoria, "Erfarenheter av den kommunala förköpsrätten" (Stencil DS Ju 1971: 1), där det sägs, att antalet hembud är relativt stort och att hembudsförfarandet utnyttjas i successivt ökande utsträckning.

En särskild fördel med hembudsförfarandet är att den framtida avräkningen mellan den förköpsutövande kommunen och köparen underlättas. Parterna i en fastighetsöverlåtelse har enligt nuvarande regler möjlighet, att om de så önskar, hembjuda fastigheten till kommunen innan några rättsverkningar av fastighetsöverlåtelsen inträder, med den påföljd att kommunen om förköpsrätten utnyttjas, utan komplikationer kan träda i köparens ställe. Detta förhållande påpekas särskilt i Gullnäs — Larsson, "Den kommunala förköpsrätten", i kommentaren till 13 §.

23. *Sveriges jordägareförbund*: Förbundet motsätter sig förslaget att upphäva möjligheten till hembud. För fastighetsägarna kan det vara av stort värde att veta, om kommunen avser att utöva sin förköpsrätt. Med hänsyn till att det ej föreligger någon skyldighet för kommunen att lämna förhandsbesked om förköp bör det ej få komma ifråga att avskaffa den ovillkorliga möjligheten till hembud. Nackdelarna för det allmänna av nuvarande bestämmelser är ej så stora att de kan motivera en så allvarlig försämring för de enskilda fastighetsägarna. Olägenheterna av att kommunens behov av en fastighet snabbt kan växla bör undanröjas genom bättre planering hos kommunerna i stället för en försämring för de enskilda fastighetsägarna.

1.5 Rätt till avkastning och ränta

1. *Hovrätten för Nedre Norrland*: Utan närmare motivering föreslås i promemorian med hänvisning till motsvarande regler i 5 kap. jordbalken den ändringen att köparen skall utge ersättning till kommun, som utövat sin förköpsrätt, för avkastning som köparen erhållit för egendomen. För hovrätten förefaller bestämmelserna om avkastning i 5 kap. jordbalken mindre lämpliga som förebild i förevarande samman-

hang, eftersom dessa lagregler och motsvarande bestämmelser i förköpslagen tillkommit under helt olika förutsättningar.

I anledning av den kritik som riktats mot nuvarande regler om avkastning vill hovrätten anföra följande: Avsevärda tillämpningsproblem skulle uppstå om den föreslagna ändringen genomförs, särskilt avseende bestämmelserna om köparens ersättningskyldighet, om avkastningen på grund av dennes försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas. Vikten av att bibehålla det enkla förfarandet vid tillämpningen av förköpslagen har understrukits i promemorian och delas av hovrätten. Vål kan, såsom anförts, kommun i vissa situationer få utge ersättning i en omfattning som inte är tillfredsställande. Dessa situationer torde dock inte vara så vanligt förekommande och orsaka så stora problem att en lagändring på bekostnad av regelsystemets enkelhet kan vara motiverad. Hovrätten avstyrker således ändringsförslaget.

Om en ändring likväl bör ske, måste enligt hovrättens bedömning övervägas, om det inte är lämpligare att i stället för den föreslagna ändringen införa en bestämmelse om att räntan, i de fall avkastning förekommit, skall utgå från en senare tidpunkt än vad som nu gäller.

Förköp anses i regel fullbordat då sista dagen för bestridande utgått. För närvarande skall kommun utge ränta enligt 6 § räntelagen för tiden efter det att förköpet fullbordats till dess betalning sker. I promemorian föreslås den ändringen att ränta enligt 6 § räntelagen skall utgå först efter utgången av första vardagen i andra månaden efter det förköpet fullbordats. Som skäl härför har anförts att kommunen i allmänhet inte har några praktiska möjligheter att betala redan den dag förköpet fullbordats och att, eftersom det således inte kan anses att kommunen försummat att betala i rätt tid, dröjsmålsränta inte borde utgå förrän vid en senare tidpunkt. I samband med räntelagens tillkomst framhölls svårigheterna för kommun att erlagga ersättning samma dag som förköpet fullbordats. Hovrätten anser inte att det framkommit något nytt sedan dess som ger anledning frånga gällande räntebestämmelser, varför den föreslagna ändringen avstyrks.

Enligt hovrättens bedömning bör således 13 § förköpslagen ha kvar sin nuvarande lydelse och den föreslagna 13 a § ej införas.

Med hänsyn till hovrättens inställning avseende ändring i 13 § är någon ändring i 14 § ej erforderlig.

3. *Malmö tingsrätt*: I promemorian framhålles att enligt nuvarande regler den ursprunglige köparen dels får uppbära och behålla avkastningen av fastigheten till dess förköpet fullbordats och dels från en tidigare tidpunkt får s. k. avkastningsränta å nedlagt kapital. Då detta anses otillfredsställande föreslås att köparen skall redovisa uppburen avkastning till kommunen. Bestämmelserna har utformats i huvudsaklig överensstämmelse med reglerna i 5 kap. jordabalken, vilka emellertid avser en helt artskild situation. Köparen har dock — utan att detta motiverats — betagits rätten att få ersättning för på fastigheten nedlagd nyttig kostnad.

Enligt tingsrättens mening kan de föreslagna bestämmelserna komma att bli svåra att tillämpa samt leda till tvister och orättvisor. I många fall, exempelvis när fråga är om egnahem eller industrifastigheter, har köparen ej haft annan avkastning än att han bebott fastigheten eller nyttjat den i sin rörelse. Skall han i så fall betala hyra till kommunen och hur skall hyran beräknas? Orättvisor kan uppkomma främst i de

fall då avkastning av fastigheten förekommer vid oregelbundna tidpunkter såsom fallet är för jordbruksfastigheter och sommarbostäder.

Med hänsyn till angivna omständigheter anser tingsrätten, att den ekonomiska uppgörelsen mellan köparen och kommunen även i fortsättningen bör ha som utgångspunkt att köparen får behålla den avkastning han uppburit under tiden fram till dess förköpet fullbordats. I stället bör kommunen befrias från den nuvarande skyldigheten att utge avkastningsränta enligt 5 § räntelagen (1975: 635). Ränta bör utgå först från den tidpunkt då kommunen med fog kan anses befinna sig i dröjsmål med betalning till köparen. — Mot förslaget om ändrad utgångspunkt för dröjsmålsränta har tingsrätten intet att erinra.

Det torde kunna förekomma fall, i vilka köparen under den tid då förköpsfrågan är under prövning, får ingen eller endast obetydlig avkastning av fastigheten men likväl har betydande kapitalutlägg. Det kan t. ex. gälla en obebyggd exploateringsfastighet. Tingsrätten anser därför att — om rätten till avkastningsränta borttages — en köpare vars avkastning av fastigheten uppenbarligen understiger hans ränteförluster och kostnader, av kommunen skall gottgöras den skada han lidit.

10. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*: Länsstyrelsen tillstyrker ändringarna vad beträffar tidpunkten för beräkning av avkastningsränta och dröjsmålsränta.

Vad beträffar ändringarna i övrigt uppnår man med dessa, åtminstone genomsnittligt sett, ett rimligare resultat än som följer av hittillsvarande regler. Helt tillfredsställande är enligt länsstyrelsens mening dock inte den föreslagna lösningen. Vid snabbt stigande fastighetspriser finns risk för att ersättningsreglerna leder till att en köpare inte får ersättning för hela den värdestegring som fastigheten genomgått under tiden från köpet tills kommunen tar över köpet och skall betala. Köparen kan då inte förvärva en likvärdig fastighet. Är, å andra sidan, prisstegringen på fastigheter blygsam eller obefintlig är det tänkbart att köparen erhåller för stor kompensation.

Då expropriation framstår som kommunens alternativ till förköp kan jämförelse göras med expropriationslagens ersättningsregler. Sker expropriation utan att kommunen får förhands tillträde, utgör dagen för domstolens dom värdetidpunkt. Fastighetsägaren ersätts sålunda i princip för den (större eller mindre) faktiska värdestegring som skett ända fram till dagen för domen.

En sådan ordning förefaller lämpligare och länsstyrelsen ifrågasätter därför om inte ersättningsreglerna vid förköp bör ytterligare omarbetas och att expropriationslagens ersättningsregler därvid bör tas som förebild.

12. *Hyresgästernas riksförbund*: När det gäller rätten till avkastning talar starka skäl för Stockholms kommuns förslag att denna rätt bör tillkomma kommunen. Som det framhålles i promemorian får köparen anses tillräckligt tillgodosedd genom att han erhåller avkastningsränta på insatt kapital och dessutom skälig ersättning för de kostnader han haft för att få avkastningen och för nedlagda underhållskostnader. Förbundet biträder därför förslaget.

Den nuvarande ordningen för kommunens räntebetalning är uppenbart olämplig och vi tillstyrker därför den föreslagna ändringen att dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen skall börja räknas först från och med första vardagen i andra månaden efter köpets fullbordande.

13. *LRF*: Beträffande regeln gällande avkastning från fastigheten motsätter sig *LRF* den nu föreslagna lydelsen av § 13 a FL. En sådan ändring kan innebära stor rättsosäkerhet för köparen. I synnerhet gäller detta jordbruksfastighet, där sådana förhållanden kan inträffa under tiden från det att ansökan om förvärvstillstånd inlämnats tills frågan om förköpsrätten slutligen prövats, att den verkliga avkastningen under denna tid på fastigheten är svår, för att inte säga omöjlig att fastställa. Det är ju inte ovanligt att en köpare av en jordbruksfastighet t. ex. p. g. a. säljarens sjukdom eller andra förhållanden de facto måste tillträda fastigheten innan förvärvsfrågan slutligen avgjorts. Detta kan vara nödvändigt för att skydda sin rätt och förhindra kapitalförstörelse.

De dispositioner i form av t. ex. investeringar som denne därvid bör vidta kan endast försvåras av den föreslagna regeländringen. Nu gällande regler är för den skull att föredra då konsekvenserna av ett visst handlande bättre kan överblickas.

LRF kan godta en viss ändring av beräkningen gällande dröjsmålsränta. Förbundet finner dock inte att skälen är tillräckligt starka att göra så långtgående ändring som nu föreslås. I många fall kan det dröja upp till 60 dagar innan kommunen drabbas av dröjsmålsränta. Enligt förbundets mening bör det räcka om kommunen får en respittid som fastställs till högst 30 dagar.

14. *Näringslivets byggnadsdelegation*: Kommunens förpliktelse att utbetala avkastningsränta med två procent över gällande diskonto innebär normalt inte att köparens kapitalkostnader blir till fullo täckta. Påståendet i departementsförslaget, att räntekompensation i detta fall skulle innebära en överkompensation, därför att fastighetsköparen enligt nuvarande ordning får behålla fastighetens avkastning till dess tvistiga förköpsfrågor avgjorts, är således knappast riktig. Räntekostnaderna på upplånat kapital i fastigheterna ligger nämligen normalt högre än den i lagen föreskrivna räntekompensationen och mellanskillnaden får förvärvaren därför stå för. Rätten för köparen att behålla avkastningen från fastigheten till dess förköpsfrågan är avgjord synes därför vara ett nödvändigt komplement för att undvika förluster för den enskilde. Om redovisningsplikt införs för uppbyren avkastning, med avsikt att överskottet i princip skulle tillfalla den förköpande kommunen, uppstår dessutom komplicerade ansvarsförhållanden. Förköpsinstitutets tilltänkta enkelhet försvinner med andra ord, och risk finns att köparen, för att undvika en besvärlig redovisningssituation, drar sig för att utöva de befogenheter lagen medger att bestrida ett förköpsbeslut — detta för att undgå ekonomiska risker. Det är naturligtvis önskvärt att söka undvika eventuella "okynnesöverklaganden", men det får inte ske på bekostnad av rättssäkerheten, och det saknas inte exempel på situationer där kommunen använt förköpsinstitutet på ett tveksamt sätt. Vissa förköpsanspråk har också, beroende på detta, avslagits av regeringen.

19. *Stockholms kommun, juridiska avdelningen*: Beträffande den föreslagna tidpunkten varifrån dröjsmålsränta skall löpa efter fullbordat förköp ger den i normalfallet en tillräcklig tidsfrist för kommunen att reglera de ekonomiska mellanhavandena med köparen. Så är dock inte fallet när förköpt fullbordats genom beslut i regeringen. Det har visat sig att det dröjt 4—6 veckor från det att beslut förelegat i bostadsdepartementet tills kommunen fått del av beslutet. Under sådana förhållanden torde den föreslagna tidsfristen bli alltför kort. Denna brist torde enklast kunna åtgärdas genom att departementets expeditionstider förkortas

eller genom att ett meddelande tillställs kommunen omedelbart efter beslut varav framgår huruvida tillstånd till förköp meddelats.

21. *Advokatsamfundet*: Med den praxis som utbildats vid förköpslagens tillämpning torde köparen tämligen undantagslöst ha att räkna med att förköp beviljas. Han kommer därvid att i realiteten förvalta fastigheten för kommunens räkning för tiden fram till förköpets fullbordan. Redan detta förhållande inger betänkligheter. Sedan förköpet fullbordats skall enligt förslaget redovisning och avräkning ske mellan köparen och kommunen. Om tidpunkten härför och om de många enskildheter som härvid måste beaktas ger promemorian ej någon vägledning. Den föreslagna lagtexten gör till en början en svårförståelig skillnad mellan den "avkastning som köparen erhållit" och den "inkomst av egendomen som köparen uppburit". Svåra tolkningsproblem kan uppkomma, t. ex. i fråga om förskottsvis betalda hyror som avräknas med säljaren eller andra poster i samband med vidräkningen med denne. Passivitet från köparens sida då det gäller att föranstalta om hyreshöjning, vidtagna rättsliga åtgärder för att utkräva förfallna avgifter eller hyror m. m. kan komma att leda till tvister mellan köparen och kommunen. Motsvarande svårigheter torde aktualiseras då det gäller att tillgodoräkna köparen ersättning för havda kostnader och därvid avgöra i vad mån försumlighet i förvaltningen skall leda till ersättning till kommunen. Delade meningar eller tvister om storleken av den avkastning "som skäligen kunnat erhållas" torde bli regel snarare än undantag. Köparen torde i de flesta fall komma att behöva anlita rättslig hjälp för att bemöta de krav kommunerna med sina betydande juridiska och tekniska resurser kan komma att ställa vid uppgörelsen. Tillämpningen torde ej bli lättare av att förslaget till 13 a § första stycket i sitt första led synes avse egendomens bruttoavkastning och i det sista dess nettoavkastning. (Jämför Stockholms kommuns förslag, återgivet å sid 12 i promemorian.)

Någon hänsyn till den fortgående penningvärdeförsämringens inverkan på vad kommunen skall utge till köparen har ej tagits i förslaget, som synes utgöra en ytterligare försämring av villkoren för den enskilde i samband med tvångsingripanden.

De föreslagna reglerna står också i direkt strid med uttalandet av föredragande statsrådet — återgivet å sid. 31 i departementspromemorian — att det enkla förfarande som gällande regler medför inte bör uppdoffras.

Samfundet avstyrker förslaget i nu förevarande del.

Inte heller i fråga om föreskriften i 13 § förköpslagen om räntans höjd från tiden för förköpets fullbordan till dess betalning sker är ändring motiverad. Enligt 11 § förköpslagen anses egendomen ha övergått från säljaren till kommunen vid tidpunkten för försäljning. Förköpets fullbordan motsvarar köparens tillträde. Det ligger i sakens natur att ränta enligt 6 § räntelagen (dröjsmålsränta) skall utgå från denna tidpunkt.

22. *Sveriges fastighetsägareförbund*: De föreslagna ändringarna i den nuvarande 13 § förköpslagen bör ej genomföras. Enligt nuvarande regler har den åsidosatte köparen dels rätt till ersättning för insatt kapital jämte s. k. avkastningsränta härå, dels rätt att behålla eventuell avkastning från fastigheten. Då det gäller avkastningen uttalade departementschefen vid lagens införande (Prop. 1967: 90, sid. 152), att den avkastning köparen kan ha uppburit innan förköpets fullbordan, i all-

mänhet torde motsvara normala produktions- och underhållskostnader och att någon skyldighet att redovisa eventuellt avkastningsnetto till kommunen därför inte borde införas. Den modifikation av återgångsprincipen, som innefattas i nuvarande regler, torde vidare ha accepterats med hänsyn till att den åsidosatte köparen ej givits någon rätt till ersättning för att fastigheten frånhändes honom eller för den skada han ofta vållas av att äganderätten till fastigheten är svävande till dess att förköpsfrågan slutligen avgjorts.

Motiveringen till ändringsförslaget sägs vara att det inte är rimligt, att köparen ges rätt till både avkastningen från fastigheten och till avkastningsränta på det insatta kapitalet. Enligt grunderna till förslaget får köparen anses tillräckligt tillgodosedd genom att han får dels avkastningsränta på det insatta kapitalet, dels skälig ersättning för kostnader för att få avkastning och för underhåll. Förbundet delar inte denna uppfattning. De skäl som motiverade den nuvarande ordningen torde ha minst lika stor tyngd nu, som de hade då förköpslagen infördes.

Räntekostnaderna på upplånat kapital i en fastighet ligger normalt högre än den i lagen föreskrivna räntekompensationen. Rätten för köparen att behålla avkastningen från fastigheten till dess förköpsfrågan är avgjord är därför ett nödvändigt komplement för att undvika förluster.

Den i 5 § räntelagen angivna räntesatsen torde ej motsvara reell avkastningsränta vid alternativa placeringar och med minst ett par procentenheter understiga av kreditinstituten tillämpade räntesatser för lån till fastighetsförvärv.

Den i promemorian påtalade risken, att köpare av fastigheter spekulerar i ett avkastningsnetto i avvaktan på att förköpsfrågan slutligen avgöres genom att underlåta att underhålla fastigheten, måste bedömas vara mycket liten.

Om hembudsinstitutet i enlighet med förslaget slopas, blir följden sannolikt en relativt stor ökning av antalet fastighetsöverlåtelser där förköpsfrågan vid köparens tillträde ännu ej har avgjorts, speciellt som kommunerna enligt 4 § 2 st. förköpslagen ej har skyldighet att besvara en förfrågan om förhandsbesked. På grund härav kommer varje köpare i sådana fall, att tvingas att avskilja erhållen avkastning från sina övriga tillgångar, eftersom han enligt förslaget blir redovisningsskyldig, om kommunen beslutar sig för att utöva sin förköpsrätt. Av samma anledning torde man kunna påräkna, att en köpare ända fram till den tidpunkt då förköpsfrågan slutligen avgjorts, avhåller sig från att nedlägga kostnader i fastigheten, eftersom han har svårt att bedöma i vilken mån dessa är ersättningsgilla. Ett ytterligare skäl för att inte genomföra förslaget i denna del är att antalet fall där förköp utövas endast utgör en ringa del av det totala antalet fastighetsöverlåtelser vilka omfattas av förköpsprövning.

De skattemässiga konsekvenserna av förslaget har inte utretts. För det fall en fastighetsägare erlagt skatt för avkastningen uppkommer fråga bl. a. om rätt till besvär i särskild ordning över taxeringen för det fall hela avkastningsnettot skall redovisas till kommunen.

Förbundet motsätter sig även förslaget i den del det avser ändring av de nuvarande räntebestämmelserna i för kommunerna fördelaktig riktning. Då den åsidosatte köparen ej tillerkänns någon ersättning för den skada han lider genom att fastigheten frånvinnas honom saknas anledning

att ytterligare missgynna honom till förmån för kommunen. Risken för att köparen på grund av förköpet lider direkt ekonomisk skada ökar i så fall ytterligare.

2 Expropriationslagen

2.1 Tillträdesplikt för den exproprierande

1. *Hovrätten för Nedre Norrland*: Hovrätten har ingen erinran mot dessa förslag. Hovrätten vill dock anmärka att det från domstolssynpunkt handläggningmässigt inte finns något att erinra mot att fastighetsägaren redan vid en tidigare tidpunkt än vad här föreslagits medges rätt att utverka förhandstillträde.

De situationer som lagändringen vill tillgodose är att fastighetsägaren, som ofta önskar skaffa ersättningsfastighet, helt frigörs från sitt fastighetsinnehav. Mot bakgrund härav förefaller det hovrätten antagligt att det för fastighetsägaren framstår som eftersträvansvärt att kunna utverka kvalificerat förhandstillträde. Med hänsyn härtill och då skäl att begränsa förhandstillträdet till enkelt sådant inte anförts bör fastighetsägare medges rätt att utverka kvalificerat förhandstillträde.

2. *Stockholms tingsrätt*: Tingsrätten tillstyrker att de föreslagna ändringarna genomförs men vill föreslå följande jämkning. Fastighetsägarens rätt att påfordra förhandstillträde har i den föreslagna lagtexten uttryckts "Domstolen får på yrkande av fastighetens ägare medge enkelt förhandstillträde . . ." Enligt tingsrättens mening bör lagtexten utformas i enlighet med den avsedda innebörden, nämligen att den exproprierande förpliktas att taga fastigheten i anspråk genom enkelt förhandstillträde.

3. *Malmö tingsrätt*: För att komma tillrätta med de missförhållanden som påtalats av villaägareförbundet erfordras, som framhålls i promemorian 1978:9, ändringar i byggnadslagstiftningen. Något kan väl de negativa effekterna för fastighetsägaren mildras genom den föreslagna ändringen i expropriationslagen. Det kan naturligtvis diskuteras om rätt att väcka talan ej kunde ges fastighetsägaren viss kortare tid efter det att expropriationstillstånd föreligger. Denna fråga har grundligt diskuterats vid den nya expropriationslagens tillkomst. Anledning synes inte föreligga att i detta sammanhang ge fastighetsägaren annan möjlighet att påskynda förfarandet än som redan föreligger enligt 3 kap. 6 § expropriationslagen att få den bestämda tidsfristen för väckande av talan förkortad.

Enligt förslaget förverkas expropriationsrätten om den exproprierande ej utnyttjar medgivande till förhandstillträde, som meddelats på begäran av fastighetsägaren. Uttrycket att expropriationsrätten förverkas återfinnes i expropriationslagen endast i 3 kap. 3 § samt 6 kap. 11 och 12 §§ och förverkandet är en följd av utebliven betalning eller anmälan, då lagakraftägande dom föreligger, och endast i de fall då tillträde ej ägt rum. Det kan ifrågasättas om uttrycket är adekvat i det nu föreslagna fallet och om inte i stället expropriationstillståndet bör förfalla. Det föreligger inte i detta fall någon expropriationsrätt jämförbar med den som åsyftas i 6 kap. 11 § expropriationslagen då fastighetsägaren enligt lagakraftägande dom har att avstå expropriationsobjektet till exproprianden. Det synes rimligare att låta följden bli att expropriationstillståndet förfaller såsom vid avskrivning på grund av återkallelse. Detta så mycket

mer som man valt att i det nu föreslagna förverkandefallet medge fastighetsägaren rätt till ersättning för skada på samma sätt som vid avskrivning på grund av återkallelse. Vidare bör beaktas att då expropriationstillståndet förfaller — på grund av avskrivning vid återkallelse eller eljest — enligt 3 kap. 6 § expropriationslagen nytt tillstånd på samma grund kan beviljas endast om särskilda skäl föreligger. Fastighetsägaren erhåller således ett bättre skydd för framtiden mot nya expropriationsanspråk, då expropriationstillstånd förfaller än då expropriationsrätt förverkas. Fastighetsägaren förefaller i den situation som förslaget behandlar vara i behov av ett sådant skydd. Tingsrätten föreslår mot bakgrunden av det anförda att följden av att medgivande ej utnyttjas blir att expropriationstillståndet förfaller. Tillägg bör då göras i 3 kap. 6 § 4 st. expropriationslagen av innehåll att när tillståndet förfaller enligt 5 kap. 18 § 2 st. samma lag nytt tillstånd på begäran av samme sökande och på samma expropriationsgrund kan beviljas endast om särskilda skäl föreligger.

5. *Försvarets civilförvaltning*: Civilförvaltningen delar utredningens synpunkt att fastighetsägaren inte bör ges en vidgad talerätt i expropriationsmål, eller att dennes möjlighet att yrka inlösen av fastigheten bör utökas, det senare bland annat med hänsyn till föreliggande inlösenplikt för stat och kommun enligt andra lagregler.

Civilförvaltningen vill i detta sammanhang framhålla att inlösen även kan bli aktuell enligt 32 § miljöskyddslagen för fastigheter belägna exempelvis i närheten av flygfält eller militära övningsfält.

Enligt 5 kap. 17 § 2 st. förslaget till ändring i expropriationslagen får domstolen även på yrkande av fastighetsägaren medge enkelt förhandstillträde, om den exproprierande ej visar att tillträde skulle medföra avsevärd olägenhet för honom. Ändringen kommer enligt civilförvaltningens mening sannolikt att medföra att fastighetsägaren nästan alltid kan framtvinga ett beslut om förhandstillträde. I de expropriationsmål där civilförvaltningen utför statens talan yrkas emellertid oftast förhandstillträde eftersom militära myndigheter som regel har omedelbart behov av området ifråga. Civilförvaltningen har därför i och för sig ingen erinran emot förslaget.

Utredningen föreslår vidare att i 5 kap. 18 § 2 st. skall införas en bestämmelse om förverkande av expropriationsrätten om den exproprierande inte inom utsatt tid fullgjort de villkor domstolen föreskrivit i beslut om förhandstillträde som meddelats på begäran av fastighetsägaren.

Fastighetsägare skall även enligt 5 kap. 16 § 2 st. tillerkännas skadestånd om expropriationsrätten förverkats enligt 18 § 2 st. och skada därvid uppkommit för fastighetsägaren.

Civilförvaltningen har i och för sig ingen erinran emot bestämmelsen om rätt för fastighetsägaren till skadestånd i förevarande fall.

Civilförvaltningen ifrågasätter emellertid lämpligheten av att införa en bestämmelse om ovillkorligt förverkande av expropriationsrätten i synnerhet som regeln är indispositiv och tillämplig oberoende av om tillträde skett.

Såväl den exproprierande som fastighetsägaren har i detta läge sannolikt ett intresse av att expropriationen fullbordas. Om föreskrivet förskott av misstag härvid erläggs något försenat skall expropriationsrätten enligt förslaget förverkas. Förverkande skall äga rum oavsett om förhandstillträde faktiskt ägt rum eller inte. Den exproprierande kan

därvid — om han efter medgivande av fastighetens ägare skulle ha tillträtt området innan förskott erlagts och påbörjat projektering av fastigheten — vid försenad betalning råka ut för att tvingas frånträda området. Den exproprierande lär emellertid därvid kunna ansöka om nytt expropriationstillstånd — utan att anföra särskilda skäl — utöver dem som ursprungligen anförts. Ett nytt expropriationsförfarande kommer följaktligen att inledas.

Förverkande av expropriationsrätten torde i fall som nu anförts endast medföra ökade kostnader för den exproprierande, och ett ännu mer utdraget förfarande för fastighetsägaren.

9. *Statens vattenfallsverk*: De i promemorian föreslagna ändringarna i expropriationslagen finner Vattenfall ändamålsenliga och tillstyrker en lagändring enligt förslaget.

10. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*: Att — såsom villaägarförbundet föreslagit — tvinga kommunen tillträda en fastighet redan när kommunen påbörjat en aktiv inköpsverksamhet i området anses i promemorian vara ett alltför lösligt rekvisit för att grunda en inlösenplikt. En sådan bör enligt promemorian ej heller inträda redan när en kommun ansökt om expropriation och således innan expropriationstillstånd beviljats. Länsstyrelsen delar dessa bedömningar i promemorian. Vad däremot gäller tiden från det expropriationstillstånd meddelats till dess stämningsansökan inges till domstol bör finnas möjlighet att nedbringa den och därmed minska olägenheterna för den enskilde. Den myndighet som meddelar expropriationstillstånd bör i flertalet fall kunna bestämma kortare tidsfrist för stämning än som sker för närvarande. Tidsfristerna understiger i dag nästan aldrig ett år, vilket ofta får anses vara en generöst tilltagen tid för att avfatta och inge en stämningsansökan till domstol. I promemorian sägs också att "det finns skäl att understryka vikten av att tillståndsmyndigheten i varje särskilt fall noga prövar hur lång tillståndstiden bör vara..." Länsstyrelsen betvivlar dock att ett sådant understrykande leder till några märkbara förändringar i rättstillämpningen. Principen att tillståndsmyndigheten bör vara restriktiv vid utmätningen av tidsfristen för stämningsansökan bör enligt länsstyrelsens mening slås fast i lagtexten.

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget att även fastighetsägaren i expropriationsmålet på vissa villkor får påfordra att förhandstillträde sker.

12. *Hyresgästernas riksförbund*: Erfarenheten visar att ett utdraget expropriationsförfarande ofta går ut över de boende på grund av det ringa intresse som fastighetsägaren i denna situation visar för underhåll och annan fastighetsservice. Om den föreslagna möjligheten att tidigare lägga kommunens tillträde kan förväntas leda till en förbättring för hyresgästerna i detta hänseende, har förbundet ingenting att invända mot densamma.

13. *LRF*: Förbundet finner att de föreslagna ändringarna är till nytta för fastighetsägaren och motverkar de osäkerhetsförhållanden och de svårigheter för fastighetsägaren med planering av hans ekonomi som uppstår under handläggningstiden, varför förbundet tillstyrker ifrågasvarande ändringsförslag.

14. *Näringslivets hyggnadsdelegation*: Delegationen bereddes på sin tid tillfälle yttra sig över expropriationsutredningens betänkande III "Expropriationsändamål och expropriationsersättning m. m." (SOU 1969: 50, 51). I delegationens remissvar, som vi i detta sammanhang

vill hänvisa till, påtalades bl. a. de allvarliga risker och olägenheter som är förknippade med långvariga expropriationstillstånd. Dessa uppenbara missförhållanden bör man, som delegationen då också framhöll, helt söka avveckla. (Jfr härtill också den kritik som kan riktas mot den i dessa sammanhang alltid praktiserade kombinationen med byggnadsförbud, JO:s ümbetsberättelse 1967 s. 479). Som konkreta exempel på dylika missförhållanden kan nämnas, att en del av de expropriationstillstånd som lämnades Stockholms kommun för stadsomvandlingen i centrala Stockholm för ett kvarts sekel sedan med stöd av den äldre expropriationslagen fortfarande består. De har förlängts med stöd av den tidigare gällande expropriationslagen, dock utan möjlighet för fastighetsägarna att, i enlighet med den nya lagens bestämmelser, få möjlighet till omprövning av expropriationstillstånden. De långa behandlingstiderna redan för ansökningar om expropriationstillstånd — behandlingstider på mer än fem år har förekommit — kan inte heller försvaras. I Tullinge söder om Stockholm exempelvis, har kommunen för sju år sedan inlämnat ansökan om expropriationstillstånd utan att beslut ännu fattats. Också frågor om förlängningar av expropriationstillstånd uppvisar uppseendeväckande långa behandlingstider. När därutöver dessutom förekommer långvariga förlängningar av redan beviljade expropriationstillstånd, betyder denna praxis de facto att skyddet för enskild äganderätt beskürs genom en särskild reglering vid sidan av den egentliga expropriationen och detta utan möjlighet för fastighetsägaren att erhålla ersättning för de avbräck som vållas.

Delegationen anser att utdragna expropriationstillstånd är obchövliga och att man bör återgå till den fasta rättspraxis med ettårsfrist för stämning till domstol som fanns före 1956. Man kan också på denna punkt överväga en ordning, som tillämpas i åtskilliga länder, nämligen att expropriationsgrunden prövas direkt av domstol som sköter hela handläggningen av expropriationsärendet. Frågan huruvida en begäran om expropriation uppfyller lagens rekvisit för ett dylikt tvångsförfarande kan självfallet bedömas av domstol. Det kan också ifrågasättas, om inte expropriationsinstitutet i bebyggelsesammanhang kan knytas till planfastställelsen — detta för att skapa en säker grund för tvångsförfarandets nödvändighet ur allmän synpunkt.

I händelse tillståndsinsti-tutet anses nödvändigt, bör expropriationsmedgivandet som nämnt i vart fall få begränsad varaktighet till högst ett år, vilket skulle innebära en återgång till tidigare praxis. En dylik tidsbegränsning kan inte vara alltför besvärande för exproprianten i betraktande av att han som part på fastighetsmarknaden tillerkänts den starkaste av fördelar, nämligen tvångsrätt. Själva tvångsrätten är med andra ord ett fullt tillräckligt prerogativ från allmän synpunkt. Rimligt hänsynstagande till motparten kräver i själva verket att denne inte, utöver ett tvångsvis förfogande över fastigheten, belastas med en långvarig ovis besittningssituation.

Det nuvarande kriteriet för ett förnyat expropriationstillstånd — "särskilda skäl" jfr. expropriationslagen 3 kap. 6 § sista stycket — är också alltför opreciserat. Blir det alltför lätt att upprepa outnyttjade expropriationstillstånd, uppstår i praktiken samma nackdelar för den enskilde som vid långvariga expropriationstillstånd. Om förnyat expropriationstillstånd avseende bebyggelse endast gavs under striktare förutsättningar, exempelvis så att fastställd plan krävdes, skulle tiden mellan expropriationsförfarandets påbörjande genom expropriationsansökan

och den rättsliga prövningen säkerligen minska, vilket för övrigt dessutom borde begränsa tidsutdräkten för planens genomförande väsentligt.

Delegationen anser således, att man för förnyelse av expropriations-tillstånd redan nu kunde kräva planfastställelse, om expropriationen avser bebyggelseändamål. Alternativt kan naturligtvis en lång karenstid — t. ex. tio år — vara en tänkbar lösning.

Sammanfattningsvis anser Näringslivets Byggnadsdelegation således de föreslagna förändringarna av expropriationslagen helt otillräckliga för att undanröja nuvarande missförhållanden. Förslaget betyder ju endast, att den enskilde kan genastämman kommunen till domstol, om kommunen redan inlett en domstolsprövning på grundval av expropriations-tillståndet. Det betyder att kommunerna alltjämt i princip kan påräkna i tiden helt obegränsade expropriationstillstånd. Expropriationsrättens procedurregler bör i stället förändras radikalt på denna punkt, t. ex. i den riktning vi förordat för att återupprätta en från rättssäkerhetssynpunkt acceptabel ordning för den enskilde. Som jämförelse kan nämnas, att man i byggnadslagen erkänt en rätt för den enskilde (BL 48 §) att i vissa fall instämman en kommun för inlösen av fastighet, när planläggning medfört ett uppenbart värdemissförhållande beroende på att den enskildes fastighet ej får utnyttjas för bebyggelse. I expropriations-situationer blir ju detsamma fallet, och här har dessutom samhället genom begäran om expropriation själv påkallat ett inlösenförfarande. Desto rimligare ter det sig följaktligen, att man i detta läge låter den enskilde erhålla en domstolsprövning inom relativt kort tid utan ytterligare intresseavvägning från samhällets sida. Skulle någon prövning ske, bör den i vart fall, på samma sätt som den diskuterade regeln i byggnadslagen, ligga hos domstol och icke prövas i administrativ ordning. Att som i gällande lagstiftning göra rätten till ersättning och prövning av domstol beroende av om exproprianten beslutar sig att stämman till domstol kan knappast försvaras i en rättsstat.

18. *Kommunförbundet* har ingen erinran mot de föreslagna ändringarna.

19. *Stockholms kommun, juridiska avdelningen*: Beträffande de föreslagna ändringarna i expropriationslagen torde inte finnas något att anmärka beträffande fastighetsägarens rätt att begära förhandstillträde.

Fastighetskontoret: De föreslagna ändringarna i expropriationslagen kan inte tillstyrkas av följande skäl.

I normala fall skall tillträde av fastighet, som är föremål för expropriation, ske när målet är avgjort och ersättningen erlagd. Domens dag är värdetidpunkt. Härigenom tillgodoses kravet på fullständig utredning om fastighetens värde samtidigt som fastighetsägaren erhåller avkastning från fastigheten fram till värdetidpunkten. Vidare erhåller fastighetsägaren hela löseskillingen på en gång när han frånträder fastigheten.

När s. k. enkelt förhandstillträde enligt 17 § första stycket expropriationslagen beviljas flyttas samtidigt värdetidpunkten från dagen för det slutliga avgörandet till dagen för förhandstillträdet. Det är den expropriande som påyrkar förhandstillträde. De negativa ekonomiska konsekvenser som avvikelser från normalfallet därigenom kan förorsaka fastighetsägaren kompenseras genom jämkning av löseskillingen. För ersättningsbelopp som inte förskötteras på tillträdesdagen erhåller fastighetsägaren dels uppräknig med hänsyn till förändringar i det allmänna

prisläget, dels avkastningsränta på det sålunda uppräknade beloppet. Fastighetsägaren erhåller annorlunda uttryckt avkastningsränta på ett realkapital. Fastighetsägaren avgör själv om han vill ha förskott eller sagda kompensation.

De ersättningsregler som nu gäller får ses mot bakgrund av att fastighetsägaren drabbas av olägenheten att avträda förvaltningen av fastigheten vid en förtida tidpunkt som han ej själv kan påverka. Om fastighetsägaren själv får möjlighet att avgöra tidpunkten när förvaltningen skall avträdas saknas motiv för den nuvarande utformningen av ersättningsreglerna. Uppräkningen av ersättningsbeloppet bör i sådant fall reduceras i förhållande till vad som nu gäller. I konsekvens härmed bör rätt för den exproprierande att begära att förskott skall betalas ut endast införas om fastighetsägaren samtidigt får rätt att påyrka förhandstillträde.

21. *Advokatsamfundet*: De förhållanden som påtalats i Sveriges Villaägareförbunds skrivelse den 19 januari 1977 är ofta synnerligen besvärande för fastighetsägare. Långvariga byggnadsförbud förekommer i en omfattning som inte varit förutsatt vid tillkomsten av byggnadslagen. Samfundet vill framhålla angelägenheten av att dessa missförhållanden beaktas vid förslag till ny byggnadslagstiftning.

Villaägareförbundet har i sin skrivelse föreslagit att en fastighetsägare skulle kunna tvinga kommunen att förhandstillträda fastigheten, när kommunen har påbörjat en aktiv inköpsverksamhet för förvärv av fastigheter inom det berörda området eller i varje fall senast då kommunen har ansökt om expropriation. Samfundet delar uppfattningen att det först angivna rekvisitet måste anses vara alltför lösligt för att det skall kunna grunda en inlösenplikt. I promemorian anges (sid. 41) att det "kan inte heller anses påkallat att införa en inlösenplikt så snart kommunen har ansökt om expropriation". Någon närmare motivering för denna ståndpunkt har inte anförts. Redan då kommunen ingår sin ansökan om expropriationstillstånd, borde det vara fullt klart att kommunen också önskar och avser att inlösa fastigheterna. Olägenheten för kommunen att i detta skede överta den expropriationshotade fastigheten synes väga lätt i jämförelse med den enskilde ägarens svåra situation.

Emellertid kan expropriationsfrågan ha aktualiserats avsevärd tid innan kommunen ingår sin ansökan om tillstånd. Det kan ifrågasättas om inte fastighetsägaren bör ha rätt att påkalla inlösen redan då kommunen beslutat ansöka om expropriation och detta beslut vunnit laga kraft. Erfarenheten visar att det ofta kan gå lång tid mellan beslutet och ingivandet av ansökan. Kommunens beslut att begära expropriationstillstånd blir omedelbart offentligt och tillmäts stort intresse av villaägarna inom det berörda området. Redan genom beslutet upphör i praktiken den normala marknaden att fungera. Olägenheterna för kommunen att inlösa en fastighet tidigare än kommunen kanske önskar kan repareras genom att kommunen snarast säljer fastigheten om expropriationen inte längre skulle vara aktuell.

Samfundet delar inte uppfattningen i promemorian (sid. 43) att övervägande skäl får anses tala mot att ge fastighetsägaren en utvidgad talerätt. Fastighetsägaren kan inte anses tillräckligt tillgodosedd genom möjligheten att få tillstånd en förkortning av fristen hos tillståndsmyndigheten. Denna möjlighet står till buds först under ett mycket sent stadium, då skadan till största delen har inträffat. Den omständigheten

att tiden före ansökan om tillstånd till expropriation f. n. faller utanför ramen för expropriationslagstiftningen (s. 40) eller att lagtekniska svårigheter skulle föreligga, bör ej hindra ett ur rättvisesynpunkt angeläget reformförslag.

Även den föreslagna möjligheten till förkortning av talefristen hos tillståndsmyndigheten är emellertid av stort värde. I detta sammanhang kan finnas skäl att erinra om de utomordentligt långa perioder under vilka expropriationstillstånd fått gälla genom successiva förlängningar. Som exempel kan nämnas att för en grupp fastigheter i Stockholm expropriationstillstånd meddelades år 1956 och genom förlängningar f. n. gäller till 1979, dvs. under en period av 23 år. För en annan grupp fastigheter på samma ort meddelades expropriationstillstånd 1965 för en 10-årsperiod, dvs. till 1975. Kommunen inkom med ansökan om förlängning av dessa tillstånd i mars 1975 och begärde då en fem-årig förlängning, dvs. till april 1980. Prövning av denna ansökan är ännu idag icke gjord hos bostadsdepartementet. Uppenbart är att dessa långa tillståndsperioder leder till betydande rättsförluster för den enskilde, samtidigt som denne inte kan föra någon talan om ersättning eller tillträde enligt nu gällande regler.

Enligt samfundets mening bör fastighetsägare kunna påfordra beslut om inte bara enkelt utan även kvalificerat förhandstillträde. Inte minst med hänsyn till den långa tid expropriationsförfarandet kan ta, är det för fastighetsägaren ofta betydelsefullt att äganderätten till fastigheten övergår på den exproprierande. Detta har inte bara civilrättsliga konsekvenser utan även skatterättsliga. Inte minst i det fall att dödsbo är ägare till fastighet som utsättes för expropriation, blir förhållandena komplicerade om äganderätten till expropriationsobjektet alltjämt finnes kvar hos expropriaten. För vederbörande kommun kan de inte vara till nackdel men oftast till fördel om beslut meddelas om kvalificerat förhandstillträde.

Samfundet föreslår alltså att den föreslagna föreskriften i 5 kap. 17 § andra stycket expropriationslagen ges sådan utformning att även kvalificerat förhandstillträde kan medges.

22. *Sveriges fastighetsägareförbund*: I departementspromemorian har föreslagits en rätt för fastighetsägare att begära att kommunen förhandstillträder en fastighet så snart kommunen ingett stämmingsansökan till fastighetsdomstolen. Den föreslagna förändringen bör utvidgas så att fastighetsägaren vid fastighetsdomstolen kan väcka talan om förhandstillträde redan då kommunen ansökt om tillstånd till expropriation.

En rätt att begära förhandstillträde redan vid tidpunkten för expropriationsansökan skulle lösa problemen med långa tillståndstider och även olägenheterna med långa handläggningstider i tillståndsfrågan.

Vissa av de expropriationstillstånd som lämnades Stockholms kommun för stadsomvandlingen i centrala Stockholm för ett kvarts sekel sedan med stöd av den äldre expropriationslagen består fortfarande bl. a. för delar av kvarteren Apeln, Barnhuset, Brunkhuvudet, Klockan, Johannes Mindre, Nedre Vätan, Vätan, Torkan, m. fl. De har förlängts med stöd av den tidigare gällande expropriationslagen, dock utan möjlighet för fastighetsägaren att, i enlighet med den nya lagens bestämmelser, få möjlighet till omprövning av expropriationstillstånden. Även frågor om förlängningar av expropriationstillstånd uppvisar långa behandlingstider. När långvariga förlängningar av redan beviljade expropriationstillstånd

förekommer, tyder denna praxis på att skyddet för enskild äganderätt beskärs genom en särskild reglering vid sidan av den egentliga expropriationen och detta utan möjlighet för fastighetsägaren att erhålla ersättning för de avbräck som vållas.

Som exempel på långa handläggningstider kan anges regeringens avgörande om frågan om zonexpropriation i Västerås (Pl. 101/74), där Västerås kommun den 6 februari 1964 respektive den 20 maj 1965 hos Kungl. Maj:t ansökte om expropriation beträffande 129 fastigheter. Regeringen lämnade tillstånd till inlösen av vissa fastigheter i delbeslut den 18 mars 1966. Västerås kommun inkom därefter vid olika tidpunkter med ytterligare utredningsmaterial i ärendet. I skrivelse den 16 april 1973 framhöll Västerås kommun att den önskade vidhålla tidigare gjord framställning om zonexpropriation, dock endast såvitt avsåg 58 av de fastigheter som omfattades av den tidigare framställningen. Sedan Västerås kommun därefter återkallat sin ansökan beträffande ytterligare ett antal fastigheter, meddelade regeringen tillstånd till expropriation i beslut den 26 juni 1975 rörande 48 fastigheter och medgav kommunen tillstånd att inlösa fastigheterna senast den 1 juli 1978. För vissa fastigheter meddelades byggnadsförbud redan den 2 januari 1961, den 24 maj 1962 samt den 6 april 1964.

Uppenbara olägenheter för fastighetsägarna har inträtt genom att frågan om expropriation hållits svävande under så lång tidsperiod, 18 år, och för vissa fastigheter 21 år från det byggnadsförbud första gången meddelades.

Det finns således med hänsyn till rättssäkerhetsaspekterna anledning att ändra expropriationslagen så att fastighetsägaren medges rätt att begära förhandstillträde redan då kommunen ansökt om tillstånd till expropriation. I princip kan naturligtvis inträffa att kommunen får avslag på sin begäran om expropriationstillstånd, efter det fastighetsdomstolen meddelat beslut om förhandstillträde. Bevisbördan för att fastigheten inte har försämrats under kommunens innehavstid torde härvid åläggas kommunen liksom skyldighet att utge ersättning för rättegångskostnad.

Enligt förbundets mening kan såsom föreslagits endast enkelt förhandstillträde bli aktuellt.

Tillståndstiden bör vara 1 år och inte kunna förlängas med mindre synnerliga skäl föreligger.

23. *Sveriges jordägareförbund* har inte någon erinran mot förslagen.

24. *Sveriges villaägareförbund*: Det förslag som framläggs beträffande rätt för fastighetsägare att i expropriationssituationer kunna påfordra att kommunen tillträder fastigheten är ett steg på vägen för att förbättra fastighetsägarnas ställning. Med beklagande måste dock förbundet konstatera att förslaget endast medför en obetydlig förstärkning av rättsskyddet. Behovet av att få till stånd förhandstillträde aktualiseras i praktiken på ett mycket tidigare stadium än när kommunen fullföljer ärendet till domstol.

För att belysa tidsförloppen vid större expropriationer berörande småhus återges här nedan några data från expropriationerna i Östra Skogås, Huddinge kommun, och Tullinge, Botkyrka kommun.

	Östra Skogås	Tullinge
Byggnadsförbud första gången	1952—55	1954
Systematiska markinköp av kommunen		
påbörjas	1969—70	1968
Ansökan om tillstånd till expropriationen	1972	1972
Meddelande av tillstånd till expropriationen	1975	—
Stämning till fastighetsdomstol	1976—78	—

Det bör alltså observeras att i fallet Östra Skogås handläggningen av expropriationsmålet i fastighetsdomstolen igångsattes först sju—nio år efter det att systematiska markinköp påbörjades av kommunen — och kommunen härigenom i praktiken fått ett köparmonopol — och fyra—sex år efter det att ansökan om expropriation ingavs av kommunen. I fallet Tullinge har ännu ej tillstånd till expropriation meddelats, trots att det förflutit ca tio år sedan de systematiska markinköpen påbörjades och nära sju år sedan ansökan om tillstånd till expropriation ingavs. Under dessa långa tidsperioder har i ett stort antal fall de berörda fastigheterna inköpts av kommunen. I flera fall har också de ursprungligen ingivna ansökningarna om tillstånd till expropriation återkallats, delvis beroende på att de kommunala utbyggnadsplanerna successivt reducerats till sin omfattning, delvis på att inköp av fastigheterna kunnat ske på "frivillig" väg.

Särskilt i Östra Skogås har successivt uppkommit en mycket långtgående förslumning och vandalisering som en följd av hotet om expropriation och de kommunala fastighetsförvärven. Kommunens köparmonopol har också lett till mycket lägre prisnivåer än i likartade områden. Fastighetsdomstolens dom avseende den första gruppen fastigheter i Östra Skogås ledde också till löseskillingar, som med 65 % översteg de ersättningar som kommunen erbjudit. Domen har till denna del ej överklagats av kommunen.

Med hänsyn till de rättsförluster, som de fastighetsägare (ca 200 st.) lidit, som under de tidigare åren sålt sina fastigheter till kommunen till den låga prisnivå, som kommunen tillämpat, förbereds nu ansökan om stämning av kommunen under åberopande av 36 § avtalslagen för att få till stånd en jämkning av köpeskillingens storlek.

Med hänsyn till de ytterst svåra förhållanden som efter hand uppkommit i Östra Skogås har kvarvarande fastighetsägare begärt att kommunen skall förhandstilträda fastigheterna. Dessa yrkanden har emellertid avvisats av kommunen. Så skedde så sent som för någon månad sedan, då byggnadsarbetena för den nya bebyggelsen lett till att tillfartsvägar till de kvarvarande ännu orörda tomterna avskurits, gatubelysning släckts etc.

Förhållandena i Östra Skogås och Tullinge visar med önskvärd tydlighet att det inte är tillräckligt att skyldigheten att tillträda uppkommer först i slutskedet av expropriationsproceduren, dvs. när domstolsförfarandet inletts. När behandlingen av expropriationsansökan drar ut på tiden i årtal eller när en kommun utnyttjar sitt övertag gentemot den enskilde fastighetsägaren, såsom fallet varit i Östra Skogås, uppstår långt tidigare ett behov för fastighetsägarna att kunna stå emot kommunen.

I den skrivelse från förbundet som ligger till grund för den nu föreslagna ändringen diskuterades olika stadier då man kunde tänka sig en förbättrad ställning för fastighetsägarna. I likhet med vad som anförs

i PM anser vi att det nu inte bör övervägas lösningar som kan föregripa det pågående arbetet med en översyn av byggnadslagstiftningen. Vi kan också ansluta oss till tanken att en aktiv inköpsverksamhet från kommunens sida är ett alltför obestämt rekvisit för att kunna läggas till grund för en lagstiftning.

I PM avvisas utan motiv alternativet att tillträdesplikt skulle uppkomma i samband med att ansökan om expropriationstillstånd inges. Något utförligare diskuteras huruvida en tillträdesplikt skulle kunna inträda då tillstånd till expropriation ges. Tanken härpå avvisas emellertid. Förbundet vill gentemot dessa ståndpunkter anföra följande.

Ett av de skäl som andras mot att införa tillträdesplikt då tillstånd till expropriation meddelats är att fastighetsägaren får anses tillräckligt tillgodosedd genom möjligheten att få till stånd en förkortning av den talefrist som angivits i samband med expropriationstillståndet. De tidsfrister som utsätts är då det gäller småhusområden numera i allmänhet tämligen korta, ett eller två år. Detta innebär att en talan om förkortning av fristen i allmänhet inte torde vara slutligen prövad innan fristen utlöpt; i vart fall torde normalt endast en kort tid återstå innan kommunen måste fullfölja ärendet till domstol. Någon egentlig tidsvinst torde det därför sällan bli fråga om.

Det sistnämnda kan naturligtvis anföras som argument mot att införa en rätt för fastighetsägarna att på detta stadium kunna påfordra tillträde. Trots detta skulle en talerätt ha sitt värde. När en kommun ansöker om expropriationstillstånd, torde kommunen redan ha sådant underlag att det inte bör vara några svårigheter att presentera detta inför domstol. Processen behöver därför inte av den anledningen draga ut på tiden. Från fastighetsägarnas synpunkt ligger betydelsen av en talerätt på detta stadium i att den kan påskynda förfarandet. Det bör ihågkommas att tillträdesplikt oftast torde bli aktuell, när en kommun under lång tid sökt pressa fastighetsägarna till uppgörelse och därvid enligt markägarnas mening inte handlat på ett korrekt sätt.

En tillträdesplikt för kommunen bör därför kunna föreligga i vart fall senast då tillstånd till expropriation meddelats. Som vi framhållit i vår skrivelse och som klart framgår av de ovan redovisade tidsuppgifterna för Östra Skogås och Tullinge är emellertid en sådan möjlighet otillräcklig. I Tullingefallet har nu nästan sju år förflutit efter ansökan om expropriationstillstånd utan att sådant tillstånd ännu meddelats. Tillträdesplikten bör därför kunna aktualiseras vid en tidigare tidpunkt, tidpunkten för ansökan eller, såsom föreslagits i den bifogade promemorian, kommunens beslut om att ansökan om tillstånd till expropriation skall inges.

Några praktiska hinder att vid någon av dessa tidigare tidpunkter införa en möjlighet för fastighetsägare att kunna framtvinga en process vid domstol och förhandstillträde av kommunen synes inte föreligga. Situationen är jämförbar med den, som uppkommer då fastställd plan ger rätt till inlösen av fastighet. Redan då kommunen fattat beslut om att inge ansökan om expropriationstillstånd måste förutsättas, att kommunen har tagit fram det utredningsmaterial, som krävs för att ta ställning till vilken värdenivå som är skälig.

Sammanfattningsvis är alltså vår ståndpunkt, att tillträdesplikt skall inträda då kommunen fattat beslut om att inge ansökan om expropriation och i vart fall senast då sådant tillstånd meddelats.

Förbundet åberopar vidare en promemoria av *advokaten Gunnar Ahlström*, vari, efter en redogörelse för de åberopade expropriationsfallen, anförs följande: Teoretiskt bör rekvisiten för att den enskilde fastighetsägaren skall äga rätt påkalla domstolsprövning vara dels att den allmänna fastighetsmarknaden genom kommunens åtgärder upphört, dels och att fastighetsägaren härigenom åsamkats väsentlig skada.

Det första rekvisitet måste i praktiken anses uppfyllt redan när långvariga byggnadsförbud vilat över fastigheten (området), men med hänsyn till pågående utredningsarbete avseende omarbetning av BL måste man acceptera att denna utgångspunkt för närvarande icke kan ifrågakomma.

Däremot finns inget som hindrar att det kommunala beslutet att expropiera godtagas; det blir ju omedelbart känt och redan ett sådant beslut medför att den allmänna fastighetsmarknaden upphör.

Att ingivande av expropriationsansökan, liksom beviljande av expropriationstillstånd, medför samma effekt, eller rättare förstärker denna, ligger i sakens natur.

Mot bakgrund av vad nu nämnts måste redan det kommunala beslutet godtagas; det leder till svåra rättsförluster om fastighetsägaren måste avvakta ingivande av expropriationsansökan (vad hindrar att kommunen dröjer härmed några år), eller beviljande av expropriationstillstånd (i Tullingefallet har ärendet legat inom departementet från våren 1972 och allt fortfarande utan att man vet när det blir avgjort) eller till dess expropriationsmålet anhängiggjorts (såsom föreslagits i Dep. PM).

Här bör inskjutas att möjligheten för fastighetsägare "att få till stånd en förkortning av talfristen hos tillståndsmyndigheten" (Dep. PM sid. 43 ö) i praktiken icke ger något effektivt skydd. Sälunda inträder den först å ett sent stadium, sedan den allmänna fastighetsmarknaden redan försvunnit långt tidigare och dessutom måste anståndsfrågan avse hela expropriationsområdet; någon möjlighet att dela upp det synes ej föreligga och detta även om ett anstånd medför mycket väsentlig skada för någon eller några fastighetsägare.

Mot bakgrund av vad nu nämnts hemställes att som utgångspunkt anges tidpunkten för kommunens beslut att begära expropriation; någon svårighet för domstolen att konstatera detta första rekvisit föreligger ju ej eftersom beslutet är offentlig handling.

Det andra rekvisitet att "fastighetsägaren skall visa att han åsamkas olägenheter av mera allvarlig beskaffenhet" (Dep. PM sid. 42 m) eller — som ovan nämnts — åsamkats väsentlig skada är uppfyllt beror ju framför allt å tidsfaktorn och dess inverkan i det aktuella fallet. Någon svårighet för domstolen att bedöma detta kan knappast uppstå.

I Skogåsfallet var det helt enkelt omöjligt för framför allt äldre fastighetsägare att över huvud nyttja sin egendom (på grund av nedbusningen) och än mera att skydda fastigheterna mot vandalisering, som tog sig alla tänkbara former såsom "vanlig" åverkan, förstöring genom brand och sprängmedel samt bortföring av t. ex. takmaterial och annat, som vederbörande ville "rädda".

I Tullingefallet är ju tidsutdräkten i och för sig så lång att den uppenbarligen ej kan godtagas. Däremot har skadegörelsen varit mindre svår därstädes.

Mot den skada fastighetsägarna åsamkats skall självfallet ställas ev.

olägenhet för kommunen genom att den tvingas övertaga fastigheten tidigare, men denna olägenhet måste väga mycket lätt vid jämförelse med den skada fastighetsägaren åsamkas.

Formellt torde ett mål av förevarande slag i vilket talan väckts av fastighetsägare innan talan om expropriation väckts av kommunen utan olägenhet kunna handläggas som ett fall av inlösen (jfr. Dep. PM sid. 40 n—41 ö), och då med tillämpande av principerna i expropriationslagen. Av processekonomiska skäl kan det därvid tänkas att bestämmandet av den slutliga löseskillingen sker i samband med det av kommunen — eventuellt — instämnda expropriationsmålet.

Genom ovan föreslagna regler skulle tidsvinsten för fastighetsägarna bli mycket avsevärd, i särskilt extrema fall avgörande för hans möjlighet att tillvarata sin rätt.

11. *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund* instämmer i villaägareförbundets synpunkter.

25. *Göteborgs kommun, fastighetskontoret*: I promemorian har icke framförts något hållbart skäl eller påvisats någon påtaglig olägenhet för fastighetsägare, som kan avhjälpas genom föreslagen ändring i 5 kap. 17 § innehärande att fastighetsägare gives möjlighet att yrka att den exproprierande förhandstillträder (enkelt) honom tillkommande mark. Fastighetskontoret har bl. a. med hänsyn till gällande värderingsregler i lagens 4 kap. svårt att föreställa sig vilket behov ändringen i sig är avsedd att fylla. Tvärtom synes det kontoret vara till i vart fall kommunens nackdel att förlora kontrollen över den tidpunkt då ränta skall börja löpa och då nedsättning av många gånger miljonbelopp måste ske. Det skulle medföra en från kommunens sida sett icke önskvärd påverkan på kommunens budgeteringsarbete och detta möjligen utan att domstol skulle finna att tillträdet skulle innebära avsevärd olägenhet för kommunen. Bestämmelsen motverkar för övrigt klart den fördel kommunen ur just budgetteknisk synpunkt erhåller genom ändringsförslaget under B 3 i denna PM, vilket öppnar en möjlighet för kommunen att med viss säkerhet fastställa utbetalningstidpunkt för förskottsbetalningarna. Kontoret anser att nackdelarna för kommunen med den föreslagna ändringen överväger de fördelar för fastighetsägare som ändringen ansetts innebära, varför kontoret avstyrker densamma.

Fastighetsnämndens majoritet: Enligt vår mening hade vid översyn av expropriationslagstiftningen även mera centrala frågor bort uppmärksammas. Huvudregeln (2 kap. 1 §) om expropriationsrätt för "mark med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse" etc. har, liksom fallet är med motsvarande bestämmelse i förköpslagen, i praxis inneburit en icke önskvärd begränsning. Detta förhållande är särskilt märkbart för en kommun med ett så omfattande saneringsprogram som Göteborg. Ombyggnadssanering, inkl. gårdssanering, kvartervis i rationella former har i praktiken försvärats eller förhindrats därför att förvärvsmöjlighet saknats. Privata intressen har härigenom kommit att åtnjuta ett skydd som säkerligen inte överensstämmer med samhällets bästa och det allmänna rättsmedvetandet.

Det kan ifrågasättas om expropriationstillstånd måste föregås av en så omfattande remissprocedur som nu är fallet. Särskilt framstår omgångarna inom länsstyrelsens olika enheter som onödigt tidsödande. Det kan ofta dröja omkring 12 månader innan kommunernas ansökan slutbehandlats av regeringen. De flesta ärenden måste vara okomplicerade ur rättstillämpningssynpunkt. Rättssäkerheten är enligt vår mening väl

tillgodosedd genom reglerna om formerna för rättegången och reglerna om ersättningens storlek m. m. Mestparten av kommunernas ansökningar är av olika skäl brådskande. Kommunernas intressen borde kunna tillgodoses inte bara genom snabbare hantering utan också genom ett förenklat förfarande.

Vi föreslår därför att förköpslagen och expropriationslagen revideras med utgångspunkt från förslagen dels i denna skrivelse, dels i fastighetskontorets yttrande.

Fastighetsnämndens minoritet: De i justitiedepartementets PM föreslagna åtgärderna kan i allt väsentligt godtagas i avseende på expropriationslagstiftningen.

2.2 Ersättning vid förhandstillträde m. m.

1. *Hovrätten för Nedre Norrland:* I promemorian föreslås att även den exproprierande ges rätt att yrka att domstolen skall bestämma förskottsersättning och att ändring i enlighet härmed görs i 17 och 20 §§.

Hovrätten har inte något att erinra häremot.

I promemorian föreslås vidare det tillägget i 17 § att domstolen vid kvalificerat förhandstillträde skall besluta om förskott, om nedsättning skall äga rum.

Hovrätten vill i anledning härav anföra följande. Såvitt hovrätten känner till har det nuvarande systemet inte inneburit några faktiska problem för panträttshavare. Det i promemorian angivna förslaget förefaller kunna orsaka problem såtillvida att det kommer att uppstå fördröjningar innan kvalificerat förhandstillträde uppnås. Hovrätten avstyrker förslaget i denna del. Den föreslagna lösningen torde vidare i vissa fall vara otillräcklig. Som exempel vill hovrätten anföra följande. Om det vid förhandstillträdet befinnes vara försvarligt att bestämma förskottsersättningen till 500 000 kr. trots att fastigheten belastas av in-teckningar till ett högre belopp kommer, om ersättningen vid den slutliga bedömningen fastställs till 800 000 kr., den påtalade bristen i panträttshavarnas skydd att kvarstå. Om någon lagändring överhuvudtaget här är erforderlig bör denna istället åstadkommas på så sätt att de som, före det att beslut om kvalificerat förhandstillträde meddelats, haft panträtt i fastigheten även därefter behandlas som om in-teckningsbelastningen funnits kvar. Detta torde medföra ändringar i 5 kap. 25 § och i 6 kap. expropriationslagen.

2. *Stockholms tingsrätt:* Tingsrätten tillstyrker att de föreslagna ändringarna genomförs.

3. *Malmö tingsrätt:* Förslaget avser att mildra effekten av bestämmelser som gäller vid förhandstillträde om ränta på ogulden ersättning och uppräknings med hänsyn till penningvärdets fall. Såsom framhålles i förslaget är räntelagens avkastningsränta inte i och för sig beräknad så att den skall ge kompensation för penningvärdets förändringar. Det är utan tvivel så att fastighetsägarna upplever gällande bestämmelser som mycket förmånliga. Genom den föreslagna ändringen kan den exproprierande begränsa de för honom ogynnsamma verkningarna av dessa bestämmelser och undvika uppräknings och ränteutgifter för den del av ersättningen, som han är villig att betala. Tingsrätten tillstyrker förslaget i denna del.

Som framhållits i promemorian upphör fastighetens ansvar för fordran vid kvalificerat förhandstillträde. Detta uppmärksammades vid in-

förändret av detta institut. Den nu föreslagna ändringen övervägdes också inom utredningen, SOU 1964: 32 s. 88. Något mera trängande behov ansågs inte föreligga av bestämmelser med ändamål att i detta hänseende trygga panthavarnas rätt. Enligt tingsrättens uppfattning uppkommer icke någon mera påtaglig brist i deras skydd genom kvalificerat förhandstillträde, då panthavarna efter tillträdet i stället för säkerhet i fastigheten har rätt till ersättning ur framtida förskott och slutlig ersättning avseende löseskilling. I förarbetena till 1972 års expropriationslag, som innebar ändringar i reglerna om nedsättning vid äganderättsexpropriation, förekommer ingenting som ger anledning till den slutsatsen att dessa ersättningar ej vid behov skall nedsättas.

Emellertid föreligger det måhända viss risk för fel genom att gravationsbevis från felaktig tidpunkt lägges till grund för fastighetsdomstolens beslut om nedsättning eller vid länsstyrelsens fördelning av nedsatt belopp. Denna risk undanröjes emellertid inte genom det i promemorian föreslagna tillägget, om förskottet blir otillräckligt för att förnöja panthavarna. Denna risk för fel kan lämpligen elimineras genom tillägg till 6 kap. expropriationslagen och expropriationskungörelsen (1972: 727) att, då kvalificerat förhandstillträde ägt rum, fastighetens gravationsförhållanden vid tiden för tillträdet skall beaktas vid beslut om nedsättning och fördelning. I detta sammanhang anser sig tingsrätten böra påpeka att motsvarande situation uppkommer vid fastighetsreglering, om fastighetsbeslut enligt 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen (1970: 977) meddelas tidigare än ersättningsbeslut.

Enligt tingsrättens mening kan emellertid den föreslagna lagändringen erfordras för att i annat avseende förbättra panthavarnas ställning. Om avsevärd tid förflyter från kvalificerat förhandstillträde till dess laga-krafttagande dom föreligger i ersättningsfrågan, kan panthavares fordran jämte upplupna räntor komma att överstiga pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Fördelningsregeln i sistnämnda lagrum kan således medföra att panthavare med bättre rätt ej får full ersättning för förfallna räntor trots att panthavare med sämre rätt får utdelning. Även om förskott bestämts kan samma problem uppkomma för panthavare, som ej fått ersättning ur förskottet. Tingsrätten anser emellertid den föreslagna ändringen medföra den förbättringen att panthavare inte blir beroende av fastighetsägarens eller expropriandens inställning i förskottsfrågan. Om förskott bestämmes ex officio blir verkan för panthavarna densamma vid varje fall av kvalificerat förhandstillträde. Tingsrätten tillstyrker av denna anledning den föreslagna ändringen.

5. *Försvarets civilförvaltning:* Civilförvaltningen finner det tillfredsställande att 5 kap. 17 och 20 §§ ändras såtillvida att även den exproprierande ges rätt att yrka förskottsersättning. Bestämmelsen kommer att medföra att kostnaderna för expropriationen kan minskas och den slutliga expropriationsersättningens storlek lättare kan beräknas.

6. *Statens vägverk:* Av de i promemorian föreslagna lagändringarna berörs vägverkets verksamhet endast av förslaget till ändring i 5 kap. 20 § expropriationslagen, innebärande att även den exproprierande får rätt att yrka, att domstolen skall bestämma förskottsersättning vilken ändring även kommer att gälla vägrättersättning på grund av att 69 § väglagen hänvisar till ExL.

Den föreslagna ändringen i ovannämnt lagrum hälsas givetvis med tillfredsställelse. På skäl som nedan anges anser emellertid vägverket att

denna lagändring inte är tillfyllest för att begränsa de för verket ogynnsamma verkningarna av ränte- och uppräkningsbestämmelserna vid bestämmande av ersättning för vägrätt.

Till skillnad från vad som gäller vid expropriation där ju domstols beslut erfordras för att den exproprierande mot markägarens bestridande skall få tillträda marken i förtid, har väghållaren rätt att med stöd av lagakraftvunnen vägarbetsplan taga för vägföretaget erforderlig mark i anspråk med vägrätt. Med hänsyn härtill och då frivillig uppgörelse i ersättningsfrågan i det långt övervägande antalet fall kan träffas mellan vägverket och berörda markägare, underställs endast ett förhållandevis ringa antal av verkets vägrättsersättningsärenden domstols prövning och i de fall så sker ofta först flera år efter markens ianspråktagande.

För att den nu föreslagna lagändringen skulle få avsedd effekt, skulle vägverket därför nödgas hänskjuta vägrättsersättningsärenden till domstol enbart för att få rätt att mot markägarens bestridande utbetala förskott. Ett sådant förfaringsätt skulle inte vara rationellt och skulle medföra stora kostnader för statsverket.

Med hänsyn härtill får vägverket hemställa att den föreslagna lagändringen i 5 kap. 20 § ExL kompletteras med en bestämmelse i väglagen som ger väghållaren rätt att utan beslut av domstol ev. genom nedsättning hos länsstyrelsen utbetala förskott å blivande vägrättsersättning, sedan marken tagits i anspråk med vägrätt. Alternativt vill vägverket föreslå införande av en bestämmelse i väglagen, att ränta och uppräkningsintyg inte skall ifrågakomma på av markägare till väghållaren återsänt belopp utgörande förskott, som väghållaren översänt för att minska statsverkets ränteutgifter m. m., för längre tid än till dagen för förskottets utbetalande. Sistnämnda alternativa förslag överensstämmer med vad vägverket tidigare framfört till 1960 års vägsakkunniga, som framgår av denna utrednings betänkande "Allmänna vägar" (SOU 1968: 17, sid. 177—178).

7. *Bankinspektionen*: I de avseenden där frågor tas upp med anknytning till inspektionens tillsynsverksamhet t. ex. officialprövningen vid kvalificerat förhandstillträde kan inspektionen ansluta sig till de anförda synpunkterna.

8. *Lantmäteriverket*: Förslaget rörande ersättning vid förhandstillträde tillstyrks. De skäl som föreligger för förslaget gör sig gällande också vid tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen. Vid remissbehandlingen av promemorian "Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen" föreslog därför LMV mot bakgrund av gjorda erfarenheter att 5 kap. 30 och 30a §§ fastighetsbildningslagen skall kompletteras med möjlighet också för den tillträdande att yrka på att förskott skall bestämmas. Det finns i annat fall en viss risk för okynnesbesvär från avträdarens sida i syfte att fördröja det slutliga avgörandet och därmed öka ersättningen.

9. *Statens vattenfallsverk*: De i promemorian föreslagna ändringarna i expropriationslagen finner Vattenfall ändamålsenliga och tillstyrker en lagändring enligt förslaget. Vattenfall vill erinra om de följdändringar i fastighetsbildnings- och ledningsrättslagarna som därvid blir erforderliga.

10. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* tillstyrker ändringarna.

11. *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund* har inget att erinra mot att de föreslagna ändringarna genomförs.

12. *Hyresgästernas riksförbund*: Det finns ingenting att invända mot att även den exproprierande skall kunna yrka att domstolen fastställer förskottsersättning, varigenom man genom att betala sådan ersättning vid förtida tillträde kan begränsa de ogynnsamma verkningarna av ränt- och uppräkningsbestämmelserna i 5 kapitlet.

13. *LRF*: Förbundet har inget att erinra mot den föreslagna ändringen av ersättning vid förhandstillträde. Då det kan dröja avsevärd tid mellan förtida tillträde och ett slutligt avgörande av ersättningsfrågan, måste det anses ändamålsenligt att den exproprierande ges rätt att yrka att fastighetsdomstolen skall bestämma förskottsersättning. Då en sådan möjlighet redan föreligger för sökande i vattenmål och erfarenheterna härav synes goda, är den nu föreslagna ändringen i 17 § expropriationslagen godtagbar.

18. *Kommunförbundet*: Mot föreslagna ändringar i expropriationslagen har styrelsen ingen erinran utom i ett visst fall. Vad här avses är ändringen i 5 kap. 17 § varigenom domstolen åläggs att vid kvalificerat förhandstillträde, utan yrkande av part, besluta om förskott om nedsättning skall äga rum. Styrelsen anser att behovet av skydd för pantbrevshavarnas rätt givetvis skall tillgodoses. Det kan dock ifrågasättas om förslaget erbjuder den bästa lösningen. Fall kan förekomma då både expropriant och expropriat anser det vara önskvärt att förskott inte utgår. Styrelsen anser därför att pantbrevshavarnas skydd i stället bör tillgodoses genom en bestämmelse som ålägger domstolen att vid senare förskottsbeslut eller slutlig dom föreskriva nedsättning med utgångspunkt från de inteckningsförhållanden som rådde vid tidpunkten för domen om kvalificerat förhandstillträde. Dessutom synes ordet "medge" i 5 kap. 17 § andra stycket böra utbytas mot ordet "föreskriva".

19. *Stockholms kommun, juridiska avdelningen*: Förslaget att den exproprierande har rätt att framställa yrkande av innebörd att domstolen skall fastställa förskottsersättning kan i och för sig sägas vara positivt, men är ej i samtliga fall tillräckligt för att undvika en överkompensation. I de fall då parterna är oense om fastighetens värde, t. ex. på grund av att de gör olika bedömningar av värderingsförutsättningarna, måste förskottsersättningen bestämmas med stor försiktighet. Härav följer att en skillnad mellan förskottet och den i domen slutligt bestämda ersättningen kommer att uppstå. Överkompensationen består i att fastighetsägaren erhåller avkastningsränta på skillnaden mellan förskottet och det per domsdagen uppräknade, till värderingsdagen tillbakaförda fastighetsvärdet, trots att fastigheten rimligen representerar ett mellan angivna tidpunkter stigande kapitalbelopp. Värdet av överkompensationen stiger därför i takt med handläggningstiden, som ju vid prövning i fler instanser kan komma att uppgå till flera år. Sprängvisa ökningarna av konsumentprisindex, t. ex. på grund av höjda oljepriser o. d. mot slutet av handläggningstiden, kan medverka till att ytterligare öka överkompensationen.

20. *Svenska kraftverksföreningen*: De avsnitt i promemorian som rör expropriationslagen är av stor betydelse för kraftindustrin. Förslaget till ändringar i 5 kap. 17 och 20 §§ expropriationslagen, varigenom även den exproprierande får rätt att yrka att domstolen skall bestämma förskottsersättning, tillstyrkes. Med dessa ändringar minskas olägenheterna av gällande räntelag i kombination med expropriationslagens regler om kompensation för penningvärdeförsämringen vilka påtalats av generaldirektören i Statens Vägverk i den i promemorian åberopade skrivelsen av den 7 oktober 1977.

21. *Advokatsamfundet*: Förskottsinstytutet avser allmänt sett att skadeli dande, som har behov av medel innan slutlig reglering sker, bereds möjlighet att utfå åtminstone det belopp som medgivits i målet. Expropriationslagens regelsystem med jämkning med hänsyn till höjning i allmänna prisläget och ränta på ogulden ersättning innebär enligt promemorian icke att expropriaten överkompenseras. Det är de senaste årens starka penningvärdeförsämring med därav följande nominella räntor som orsakat vägverkets betänkligheter. Den föreslagna regeln att även den exproprierande skall kunna påfordra att förskott utges då han finner det ur sin egen synpunkt fördelaktigt står i dålig samklang med förskottsinstytutets karaktär. Att sakägare skulle skaffa sig ränteförmåner genom att fördröja rättegången saknar varje stöd i erfarenheterna från rättslivet. Innebörden i uttalandet att kostnaderna skulle bli "avsevärda" för den exproprierande ter sig svårförståeligt mot bakgrund av promemorians egna uttalanden om jämkningens och räntans innebörd. Tillräckliga skäl för den föreslagna ändringen har ej redovisats. Samfundet avstyrker därför förslaget i denna del.

22. *Sveriges fastighetsägareförbund* har ingen erinran mot förslaget.

23. *Sveriges jordägareförbund* finner ej anledning till erinringar mot förslagen.

25. *Göteborgs kommun, fastighetskontoret*: Den möjlighet som genom förslaget öppnas för kommunen att yrka förskottsersättning råder otvivelaktigt bot på ett för kommunen synnerligen besvärande problem. Det är icke minst budgettekniskt svårt för en kommun att planera utgiftssidan i expropriationsmål då sakägare spekulerar i ränte- och penningvärdeförsämringsförmåner genom att exempelvis fördröja rättegångar. Ändringsförslaget tillstyrkes sålunda.

Likaledes tillstyrkes givetvis också att domstolen även vid kvalificerat förhandstillträde tillägges en officialprövning till skydd för de borgenärer som har panträtt i fastigheten.

Kommunen vill vidare påpeka att förhållandet vid enkelt förhandstillträde kan vara likartat, nämligen i det fall att förskott utgått och fastighetens ägare därefter ånyo in-tecknar fastigheten. Risk föreligger i detta fall att en mindre vaksam borgenär — med tanke inte minst på det besvärliga rättsområde expropriation utgör — kan förledas tro att en sålunda åstadkommen panträtt i fastigheten är fullvärdig. Endast ett närmare studium av i målet förekommande inställelseprotokoll kan möjligen upplysa om det verkliga förhållandet. Det vore fördenskull enligt kontorets mening rimligt att utgivande av förskott kombineras antingen med in-teckningsförbud i fastigheten intill dess lagakraftgående dom på äganderättsövergång föreligger eller i vart fall med anteckning i fastighetsboken om det belopp med vilket förskott utgått.

I samband med att ränta efter fullbordat förhandstillträde börjar löpa å blivande expropriationsersättningen för hela expropriationsobjektet vare sig hel fastighet eller del därav tillträtts, vill kontoret påpeka det orimliga i att räntan vid tillträde av en mindre del av expropriationsobjektet, som representerar en måhända ringa del av expropriationsersättningen, likväl beräknas för den på hela fastigheten löpande ersättningen (ExL 6 kap. 16 §, Bouvin-Hedmark sid. 257 överst). Kontoret föreslår en bestämmelse av det innehållet att ränta å blivande expropriationsersättning för sådan del av fastighet som icke förhandstillträtts skall utgå endast om det är uppenbart att fastighetens brukande genom tillträdet inskränkts i avsevärd mån.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)	2
2. lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719)	5
3. lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.	9
4. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	10
5. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979: 000)	11
6. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)	12
Utdrag av protokoll vid regeringsammanträde den 5 april 1979 ..	14
1 Inledning	14
2 Allmän motivering	15
2.1 Allmänt om förköpslagen	15
2.2 Släktförvärv	17
2.3 Återkallelse av ansökan om förvärvstillstånd m. m.	18
2.4 Hembud enligt förköpslagen	20
2.5 Rätt till avkastning och ränta vid förköp	21
2.6 Allmänt om expropriationslagen	22
2.7 Tillträdesplikt för den exproprierande	23
2.8 Förskott på ersättning vid förhandstillträde m. m.	27
2.9 Ikraftträdande	28
3 Upprättade lagförslag	29
4 Specialmotivering	29
4.1 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868) ..	29
4.2 Förslaget till lag om ändring i expropriationslagen (1972: 719)	30
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. ..	32
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	32
4.5 Förslaget till lag om ändring i jordförvävslagen (1979: 000)	33
4.6 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)	33
5 Hemställan	33
6 Beslut	33

Bilaga 1

PM (Ds Ju 1978: 9) om ändring i förköpslagen (1967: 868) och expropriationslagen (1972: 719) m. m.	35
---	----

Bilaga 2

Sammanställning av remissyttrandena	78
1 Förköpslagen	78
1.1 Allmänt	78
1.2 Tidsfristen för rätten att utöva förköp	84
1.3 Möjligheter att hindra förköp	86

1.4 Hembud	88
1.5 Rätt till avkastning och ränta	92
2 Expropriationslagen	98
2.1 Tillträdesplikt för den exproprierande	98
2.2 Ersättning vid förhandstillträde m. m.	110