

Nr 152

Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868); given den 4 oktober 1974.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden, föreslå riksdagen att bifalla det förslag om vars avlåtande till riksdagen föredraganden hemställt.

CARL GUSTAF

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

Förköpslagen ger kommun förköpsrätt vid försäljning av fastighet som behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. I propositionen föreslås att kommun får förköpsrätt även i fråga om fastighet som är i behov av upprustning.

F. n. gäller att förköp inte får ske om fastigheten är mindre än 3.000 kvadratmeter och har ett taxeringsvärde, som är lägre än 200.000 kronor. Genom denna s. k. areal- och värderegel utesluts cirka 60 procent av affärs- och hyresfastigheterna i landet från förköpsrätt. I propositionen föreslås att areal- och värderegeln upphävs för att kommunernas saneringsverksamhet skall underlättas. Förköpsrätt skall dock inte föreligga i fråga om egnahemsbebyggelse inklusive fritidsbebyggelse under förutsättning att köpet avser fastighet som är mindre än 3.000 kvadratmeter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1975.

Förslag till**Lag om ändring i förköpslagen (1967:868)**

Härigenom förordnas i fråga om förköpslagen (1967:868)

dels att 17 § skall upphöra att gälla,

dels att 1, 3, 7, 9 och 12 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*1 §¹

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. *Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom.*

Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. *Kommun har även förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som behöver rustas upp.*

Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som avses i första stycket. Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

3 §²

Förköpsrätt får ej utövas, om
1. den sålda fastigheten eller, när försäljning avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor,

2. staten är säljare,
3. staten eller landstingskommun är köpare,

Förköpsrätt får ej utövas, om
1. försäljningen endast avser fastighet, som haren 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,

¹ Senaste lydelse 1973:544.

² Senaste lydelse 1973:544.

Nuvarande lydelse

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,

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.

Som värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet, i vilken fastigheten ingår, året före det år då försäljningen skedde. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, gäller i stället taxeringsvärdet året före det år då lagfart sökes eller, om särskilt taxeringsvärde icke finns för det året, det värde som lägges till grund för bestämmandet av stämpelskatten.

Omfattar försäljningen tomträtt och finns ej taxeringsvärde som nu sagts, bestämmes värdet till det belopp som skulle ha lagts till grund för bestämmande av stämpelskatt vid en överlåtelse som omfattat utom tomträtten även äganderätten till fastigheten.

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

Föreslagen lydelse

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,

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.

7 §³

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om underrättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den

³ Senaste lydelse 1970:1021.

Nuvarande lydelse

andra kommunen. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt *jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290)* eller *lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag*, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Föreslagen lydelse

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller om förvärvstillstånd fordras enligt *jordförvärvslagen (1965:290)* eller *lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.*, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

9 §¹

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 *Konungen*. 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 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.

¹ Senaste lydelse 1970:1021.

Nuvarande lydelse

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 inkommit till *Konungen* 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 *Konungen* prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning skall ha inkommit till *Konungen* inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköpet skall vägras, om förköpsrätt ej får utövas enligt 2 §.

Föreslagen lydelse

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 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 §.

12 §⁵

Köp av fast egendom är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker.

Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 2 § andra stycket jordförvärvslagen (1965:290) eller i strid med 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom *eller gruva eller aktier i vissa bolag*.

Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 2 § andra stycket jordförvärvslagen (1965:290) eller i strid med 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom *m. m.*

När förköpet fullbordats, skall köparen till kommunen överlämna de handlingar angående fastigheten som köparen innehar och som är av betydelse för kommunen såsom ägare av fastigheten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975. I fråga om köp eller byte som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

⁵ Senaste lydelse 1970:1021.

Utdrag ur protokollet över justitieärenden hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 4 oktober 1974.

Närvarande: Statsråden HOLMQVIST, ASPLING, LUNDKVIST, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON, ZACHRISSON, LEIJON, HJELM-WALLÉN.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ändringar i förköpslagen (1967:868)* och anför.

1 Inledning

Enligt förköpslagen (1967:868) (FL) har kommun förköpsrätt vid försäljning som omfattar sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. FL trädde i kraft den 1 januari 1968. Under hösten 1970 utfördes inom justitiedepartementet en undersökning rörande erfarenheterna av den kommunala förköpslagstiftningen. Resultatet av denna undersökning har sammanställts i en promemoria (Ds Ju 1971:1). I samband med behandlingen av bostadssaneringslagen (1973:531) uttalade sig riksdagen för en översyn av FL (prop. 1973:22, CU 1973:18, rskr. 1973:207).

Inom justitiedepartementet har upprättats en promemoria (Ds Ju 1974:6) om ändring i förköpslagen (1967:868). Promemorians förslag till ändringar i FL torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.

1974 års promemoria har remissbehandlats. Yttranden har avgetts av Göta hovrätt, Stockholms tingsrätt, domstolsväsendets organisationsnämnd (DON), lantbruksstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens planverk, statens lantmåteriverk, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Skaraborgs län, boendeutredningen, Hyresgästernas riksförbund, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska bankföreningen, Svenska kommunförbundet, Stockholms, Malmö, Göteborgs, Örebro och Luleå kommuner, Svenska riksbyggen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges jordbrukskasseförbund och Sveriges villaägareförbund. Göta hovrätt har bifogat yttranden från sju tingsrätter inom hovrättens område. Länsstyrelserna har bifogat yttranden från nio kommuner. Länsstyrelsen i Malmöhus län har dessutom bifogat yttranden från lantbruksnämnden i länet och Lantbrukarnas provinsförbund i Skåne.

2 Gällande rätt

FL trädde ikraft den 1 januari 1968 (SOU 1966:23 — 24, prop. 1967:90, 3LU 1967:54, rskr 1967:362). Närmare bestämmelser för tillämpningen av FL har meddelats i förköpskungörelsen (1967:873). Förfarandet enligt FL har samordnats med tillståndsprövningen enligt jordförvärvslagen (1965:290) och lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (prop. 1967:121, 3LU 1967:54, rskr 1967:362, SFS 1967:870 och 871).

Enligt 1 § FL har kommun förköpsrätt vid försäljning som omfattar sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom. Den allmänna regeln om förköpsrättens tillämpningsområde innebär enligt 1967 års proposition (prop. 1967:90 s. 77) 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 gör sig gällande. Utanför förköpsrätten faller däremot sådan mark beträffande vilken någon förändring av användningen inte kan förväntas (jfr 2 kap. 1 § tredje stycket expropriationslagen, 1972:719, i fråga om tätbebyggt område).

Enligt 3 § första stycket första punkten FL får förköpsrätt inte utövas om fastigheten har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och dessutom ett värde som är lägre än 200 000 kronor. Som värde gäller i allmänhet föregående års taxeringsvärde. För att fastigheten skall gå fri från förköp måste båda förutsättningarna vara uppfyllda. Om en försäljning omfattar flera fastigheter måste samtliga fastigheter var och en för sig uppfylla förutsättningarna för att försäljningen skall gå fri från förköp. Om försäljning avser andel eller område av fastighet skall areal- och värderegeln i allmänhet tillämpas som om köpet avsett den odelade fastigheten.

Syftet med areal- och värderegeln är att genom en schablonregel utesluta sådana fastigheter som inte kommer i fråga för förköp på grund av ändamålsbestämningen i 1 §. Genom arealregeln utesluts huvuddelen av den bebyggda marken, eftersom den vanligen är uppdelad i fastigheter med mindre areal än 3 000 kvadratmeter. Arealregeln har kompletterats med en värderegel så att förköp skall kunna ske av fastigheter inom saneringsområden i stadskärnorna. Sådana fastigheter har nämligen vanligen ett i förhållande till arealen högt värde (prop. 1967:90 s. 78).

Något särskilt förfarande har inte anordnats för den rättsliga prövningen av areal- och värderegelns innebörd. I praktiken kommer prövningen att handhas av inskrivningsmyndigheten. Finner myndigheten att regeln medför att förköpsrätt inte får utövas, torde lagfart komma att meddelas.

Meddelas lagfart för köparen är förköpsrätten enligt 12 § andra stycket FL förlorad. Förför i strid med areal- och värderregeln är enligt 3 § sista stycket FL utan verkan. Tvist härom får prövas av allmän domstol, som tvist om äganderätten till fast egendom.

Förköpsrätten innebär enligt 5 § FL att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Förköpsrätten utövas enligt 7 § FL genom att kommun 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. Enligt 9 § FL är kommun skyldig att hos Kungl. Maj:t (bostadsdepartementet) söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten. Tillstånd skall vägras bl. a. om egendom som avses i 1 § FL inte ingår i försäljningen eller om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Enligt 2 § andra stycket jordförvärvslagen (1965:290) skall ansökan om förvärvstillstånd inte prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum. Detta gäller inte om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas (prop. 1969:23 s. 7). Lantbruksnämnden kan alltså i vissa fall underlåta att höra kommunen. Avsikten är att genom ett informellt samarbete mellan kommunerna och lantbruksnämnderna kommunernas befattningsmed förvärvsärendena skall kunna begränsas i stor utsträckning och att de endast skall behöva ta ställning till sådana markförsäljningar som kan vara av intresse från markpolitisk synpunkt. Motsvarande bestämmelse finns i 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (1916 års lag). Ansökan om förvärvstillstånd enligt sistnämnda lag skall ges in till länsstyrelsen.

3 Riksdagens begäran om översyn av FL m. m.

Saneringsutredningen föreslog i betänkandena (SOU 1971:64 och 65) Sanering I och II bl. a. att areal- och värderregeln inte skulle gälla inom av kommunen preciserat saneringsområde (se prop. 1973:22 s. 34 och 65-67).

I proposition med förslag till bostadssaneringslag m. m. anförde föredragande statsrådet följande om detta förslag (prop. 1973:22 s. 99):

Denna areal- och värderregeln medför enligt utredningen att ett stort antal fastigheter inom saneringsområden faller utanför FL:s tillämpningsområde. Genom bearbetningar av material från 1970 års fastighetstaxering har utredningen sålunda kommit fram till att 60 % av affärs- och hyresfastigheterna i landet har ett taxeringsvärde som är lägre än 200 000 kr. För att ge kommunerna ökade möjligheter att förköpa fastigheter inom saneringsområden föreslår utredningen att areal- och värderregeln inte skall gälla inom sådant saneringsområde som redovisas i saneringsprogram som antagits av kommunen. Förslaget har i huvudsak fått ett positivt mottagande. Några remissinstanser är dock kritiska och framhåller bl. a.

att fastställande av saneringsområde måste ske i andra och mer reglerade former än vad utredningen tänkt sig.

Den avgränsning av förköpsrätten som ligger i areal- och värderregeln och de konsekvenser den för med sig vid den praktiska tillämpningen är frågor som rör omfattningen av förköpsrätten som sådan. Avgränsningen har således betydelse utöver de fall som saneringsutredningen åsyftar. En eventuell ändring av areal- och värderregeln bör därför ske vid en prövning av hela förköpsinstitutet. F. n. finns inte underlag för en sådan prövning. Efter samråd med statsrådet Lidbom förordar jag därför att utredningens förslag i denna del inte genomförs.

Civilutskottet anförde följande (CU 1973:18 s. 5):

Enligt utskottets mening bör hjälpmedlen för en aktiv kommunal markpolitik som hittills samordnas inbördes i lagstiftningen. De bör även samordnas med nya uttryck för samhällets mark- och bostadspolitiska målsättningar. I fråga om den inbördes samordningen torde bl. a. böra beaktas att de särskilda reglerna för expropriation inom tätbebyggt område utgör undantagsregler i expropriationsfallen. Dessa regler bör inte inverka på tillämpningen av förköpslagen. En motsatt uppfattning skulle motverka strävanden mot en vidgad saneringsverksamhet. Den skulle också svårigen kunna förenas med vad inrikesministern (prop. 1973:21 s. 83) anført om vikten av att kommunen förvärvar saneringsfastigheter i ökad omfattning. Även i fråga om förköpslagen får kommunens obetingande företrädesrätt till mark som avses för ny eller förändrad tätbebyggelse tas till utgångspunkt för den fortsatta prövningen. Med hänsyn till vikten av denna samordning och till att den torde böra få klara uttryck i lagstiftningen är en översyn av förutsättningarna för tillämpning av främst förköpslagen befogad.

Kommer en sådan översyn till stånd bortfaller i väsentliga delar även de skäl som anförts (prop. 1973:22 s. 99) mot att pröva areal- och värderreglerna i förköpslagen utifrån saneringsutredningens förslag.

Riksdagen har som sin mening givit Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anført om översyn av FL m. m. (rskr 1973:207).

Civilutskottet anförde vid samma tillfälle följande i fråga om förutsättningarna för markförvärvslån (CU 1973:19 s. 39).

I prop. 1973:21 (s. 84) anges att ändamålsreglerna för markförvärvslånen har utformats efter mönster av förköpslagen, vilket skulle innebära att markförvärvslån för kommunalt förvärv av fastighet som skall saneras skulle kunna utgå endast om fastighetsindelningen eller fastighetens omfattning ändras. För att öppna möjlighet till kreditstöd för förvärv av även enstaka fastigheter som är i behov av förnyelseåtgärd föreslås att i fråga om förvärv inom saneringsområden lån får utgå för mark och bebyggda fastigheter som skall utnyttjas för bostadsändamål. För bebyggda fastigheter skall gälla att byggnaderna är i behov av sådan förnyelseåtgärd att statligt bostadslån eller förbättringslån kan utgå för den planerade åtgärden.

Utskottet har i betänkandet CU 1973:18 förordat en översyn av förköpslagen m. m. Detta beslut har utgått bl. a. från att uttrycken för samhällets markpolitiska vilja bör samordnas inbördes. I det nämnda betänkandet lämnas en översiktlig redogörelse för vissa grundläggande beslut i fråga om tillämpningsområdet för de lagstiftningsmässiga

hjälpmedlen i denna politik — förköp och expropriation.

Statsmakternas beslut i fråga om förköpslagens tillämpningsområde torde inte ha syftat till en så snäv begränsning beträffande förvärv inom saneringsområden som den i propositionen angivna. Utskottet har dock ingen erinran mot att förutsättningarna för markförvärvslån vidgas enligt förslaget i propositionen. Den föreslagna särskilda prövningen för bebyggda fastigheter av saneringens omfattning och aktualitetsbehovet torde dock kunna utgå ur förutsättningarna för att vid behov enligt Kungl. Maj:ts bedömning kunna beaktas vid prioriteringar. Vidare bör enligt utskottets mening en översyn av förutsättningarna för markförvärvslån anknytas till den enligt ovan förordade översynen av de legala hjälpmedlens tillämpningsområde. Utgångspunkten bör där vara att de grundläggande uttrycken för markpolitiska syften blir enhetliga och att inskränkningar med budgetpolitisk bakgrund får uttryck i prioriteringsregler. Vad utskottet sålunda anfört bör riksdagen som sin mening ge Kungl. Maj:t till känna.

Riksdagen har beträffande ändringar i grunderna för markförvärvslån godkänt vad i statsrådsprotokollet förordats samt som sin mening givit Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört (rskr 1973:208). Med stöd av riksdagens beslut har utfärdats kungörelsen (1973:536) om ändring i kungörelsen (1968:227) om markförvärvslån till kommun.

Samtidigt behandlades ett förslag i motion 1973:878 om att riksdagen skulle begära sådana förslag att FL:s regler blir tillämpliga även vid marköverföring i samband med fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Civilutskottet anförde följande (CU 1973:18 s. 5 — 6):

Förköpslagen syftar till att ge kommunerna möjlighet att träda in som köpare enligt ett föreliggande avtal där köpeskilling och andra villkor angetts. Förköpslagen har avsetts vara ett alternativ till ett expropriationsförfarande, ett alternativ vars fördel ligger i att det är väsentligt enklare att tillämpa. Fastighetsregleringen syftar till att skapa en lämpligare fastighetsindelning eller eljest uppnå en mer ändamålsenlig markanvändning. För mark som genom överföring frångår fastighet skall vederlag utgå i mark m. m. eller genom ersättning i pengar efter en likvidvärdering. Ett kommunalt anspråk på förköpsrätt utgår från att marken krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Markens sålunda avsedda användning är en faktor att beakta vid bedömningen av fastighetsregleringens lämplighet.

Skulle förköpslagens regler i enlighet med motionsförslaget bli tillämpliga vid marköverföring i samband med fastighetsreglering torde detta innebära att förköpsrätten skulle avse de överförda områdena med pris enligt likvidvärderingen. Därmed skulle dock i regel förutsättningarna att nå förrättningens syfte brista om inte möjlighet öppnades att lösa även de områden i övrigt som avsetts ingå i fastigheten. I fråga om dessa områden ger förrättning emellertid inte några avtalsmässigt anknutna köpevillkor i vilka kommunen kan träda in. Med hänsyn bl. a. därtill torde motionärernas intresse böra tillgodoses på annat, med lagstiftningsprinciperna förenligt sätt. Det ligger därvid närmast till hands att skapa förutsättningar för att kommunens avsikter med marken kan bli kända vid förrättningen även i de fall där de inte fått uttryck i formella planer. De kan då tillsammans med övriga omständigheter läggas till grund för bedömningarna. Det bör därför undersökas om detta kan ske genom före-

skrifter om samråd. Vare sig förrättningen kommer till stånd eller inte kvarstår möjligheten till expropriation enligt de nya och processuellt enklare reglerna därom. Vad utskottet sålunda anført bör riksdagen i anledning av motionen som sin mening ge Kungl. Maj:t till känna.

Riksdagen har som sin mening givit Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anført beträffande fastighetsreglering i anledning av motionen 1973:878 (rskr 1973:207).

FL har i anledning av motioner behandlats av riksdagen även under 1974 års vårsession (CU 1974:6).

4 Departementspromemorian

I promemorian konstateras efter en redogörelse för ändamålsbestämningen i 1 § FL att förköpsrätt torde föreligga om byggnad på fastigheten skall rivas eller om fastigheten i något avseende bör bringas i överensstämmelse med kommunens intentioner i fråga om ett område. Däremot är det enligt promemorian tveksamt om förköp kan ske för upprustning i fråga om enstaka fastighet som inte skall få någon ändrad användning.

I samband med tillkomsten av bostadssaneringslagen klarlades enligt promemorian att det fortfarande finns ett betydande saneringsbehov, särskilt inom tätorterna och i flerfamiljshusbeståndet, och att det är en angelägen bostadspolitisk uppgift att främja en snabb avveckling av nuvarande brister i det äldre bostadsbeståndet. Ansvar för saneringsverksamheten lades på kommunerna inom ramen för det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet. Möjligheterna till förköp bör enligt promemorian vidgas till att omfatta saneringsmogna fastigheter, till vars upprustning kan utgå statligt stöd. I promemorian föreslås på grund av det anförda att förköp skall kunna ske av fast egendom som enligt kommunens saneringsplanering bör bli föremål för upprustning av icke ringa omfattning.

Enligt 2 kap. 7 § expropriationslagen finns — om tätbebyggelse-expropriation inte får ske — rätt till expropriation för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma (se prop. 1972:109 s. 208 — 211). Expropriationsmöjligheten kompletteras av de tvångsmöjligheter inklusive rätt till inlösen som kommunen har enligt bostadssaneringslagen. Frågan huruvida det finns anledning att utvidga möjligheten till expropriation i fråga om bebyggelse som är omodern utan att grov vanvård föreligger eller kan befaras kommer enligt promemorian att övervägas av den nyligen tillkallade utredningen (Ju 1974:12) för översyn av lagstiftningen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Enligt promemorian har FL stor betydelse för utövandet av en aktiv kommunal markpolitik. Samtidigt är tvångsmomentet i ett förköp av

mindre betydelse än vid expropriation, eftersom förköp kan ske först när ägaren beslutat sig för att sälja sin fastighet och han dessutom är tillförsäkrad att erhålla avtalat pris för fastigheten. Saneringsverksamheten utgör enligt promemorian en viktig del i kommunernas mark- och bostadspolitik. Det finns enligt promemorian ett betydande behov av upprustning av det äldre bostadsbeståndet. Det har visat sig att areal- och värderregeln utesluter från förköp många fastigheter som kommunerna är intresserade av att förvärva för att uppfylla sitt ansvar för saneringsverksamheten. Areal- och värderregeln utgör enligt promemorian alltså ett större hinder för kommunerna än man hade anledning att antaga vid FL:s tillkomst. Regeln medför å andra sidan en lättnad för enskilda och myndigheter genom att ett stort antal fastigheter undantas från förköp. Att upphäva areal- och värderregeln medför viss belastning för fastighetsomsättningen och administrativt merarbete framför allt för inskrivningsmyndigheterna. Dessa olägenheter är enligt promemorian emellertid inte av den karaktär att de kan uppväga den stora vinning som ett upphävande av regeln skulle medföra för kommunernas saneringsverksamhet. I promemorian föreslås på grund av det anförda att areal- och värderregeln upphävs och att förköp alltså skall kunna ske utan hänsyn till fastighetens ägovidd och värde.

I fråga om egnahemsbebyggelse kan enligt promemorian dock övervägas att bibehålla vissa restriktioner i fråga om förköp. Förköpet som sådant påverkar visserligen inte den enskilde säljaren, eftersom han är tillförsäkrad den löseskilling han frivilligt avtalat med köparen. Kommunernas intresse av att förvärva enstaka egnahemsfastigheter torde dock vara mycket ringa och ett undantag för egnahemsbebyggelse utgör enligt promemorian därför inte något hinder för kommunernas markpolitik. Ett sådant undantag skulle däremot underlätta överlåtelser av egnahemsfastigheter. Den lämpligaste formen för ett sådant undantag torde enligt promemorian vara att areal- och värderregeln ersätts av en bestämmelse att förköp inte får ske om försäljningen endast avser bebyggd fastighet som innehafts av säljaren i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt säljaren och honom närstående. Formuleringen är hämtad från den s. k. egnahemsgarantien i 4 kap. 3 § tredje stycket expropriationslagen och bör i FL ges motsvarande innebörd. Den kommer alltså även att omfatta fritidsbebyggelse. En fastighet som är större än 3 000 kvadratmeter bör enligt promemorian dock inte omfattas av undantaget, eftersom ett förvärv av sådan fastighet ofta torde ske för exploatering. Det ankommer enligt promemorian i första hand på inskrivningsmyndigheten att pröva om undantagsregeln är tillämplig. Ledning torde i allmänhet kunna erhållas i de bebyggelse- och typkoder som finns i fastighetstaxeringslängden. Av bebyggelsekoderna framgår om fastigheten är bebyggd eller inte samt i förstnämnda fall om marken innehas med tomträtt. Av typkoderna svarar

följande fyra mot den föreslagna undantagsbestämmelsen: 13 (enfamiljvilla), 14 (tvåfamiljvilla), 15 (rad- eller kedjehus), 16 (fritidshus). Koderna framgår inte av taxeringsbevis utan den som söker lagfart bör enligt promemorian genom ändring i förköpskungörelsen (1967:873) åläggas att ge in utdrag av taxeringslängden. Prövningen av om undantagsregeln är tillämplig kan enligt promemorian i andra hand ske i tvist vid allmän domstol om bättre rätt till fastigheten.

Enligt 2 kap. 1 § fjärde stycket expropriationslagen får tätbebyggelse-expropriation ske till förmån för landstingskommun eller kommunalförbund (prop. 1972:109 s. 195). Det kan enligt promemorian givetvis övervägas att ge landstingskommun och kommunalförbund motsvarande rätt till förköp. En sådan rätt skulle emellertid med hänsyn till FL:s konstruktion medföra komplikationer främst genom konkurrensen med markkommunen. Landstingskommun och kommunalförbund får enligt promemorian därför anses vara tillgodosedda med möjligheten till expropriation.

Enligt jordförvärvslagen och 1916 års lag skall ansökan om förvärvstillstånd inte prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum. Detta gäller emellertid inte om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Om areal- och värderegeln tas bort, kan det enligt promemorian givetvis övervägas att ta bort ifrågavarande undantag. Det måste enligt promemorian emellertid även i fortsättningen anses lämpligt med ett informellt samarbete mellan kommunerna och lantbruksnämnden resp. länsstyrelsen för att i uppenbara fall undgå det uppskov med avgörandet som en remiss till kommunen skulle innebära. Möjligheten att underlåta formell remiss till kommunen bör enligt promemorian alltså finnas kvar.

FL är inte tillämplig vid marköverföring genom fastighetsreglering. Som riksdagen uttalat (CU 1973:18, rskr 1973:207) finns emellertid inte några avtalsmässigt anknutna villkor i vilka kommunen kan träda in för förvärv av hela den utökade fastigheten. Däremot finns enligt promemorian goda förutsättningar för att kommunens ev. avsikter med marken blir kända vid fastighetsbildningsförrättningen, eftersom byggnadsnämnden alltid underrättas enligt 4 kap. 15 och 20 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Dessutom föreligger alltid möjligheten till expropriation. Något förslag i fråga om fastighetsreglering är enligt promemorian därför inte påkallat.

I svaren på den enkät som justitiedepartementet utfört (se Ds Ju 1971:1) och i den allmänna debatten har enligt promemorian anförts olika långtgående förslag till utvidgning av FL. Sålunda har framställts önskemål om nya förutsättningar för förköp. I vissa fall har man begärt att även enstaka andra expropriationsgrunder än de som avser tätbebyggelseexpropriation skulle grunda rätt till förköp. I andra fall har framförts önskemål om att förköp generellt skulle få ske i fall där expropriation är möjlig. I motioner till riksdagen har framförts tanken att

man skulle komma ifrån kommunens bundenhet vid det mellan parternas avtalade priset genom att medge möjlighet till fri prövning av fastighetens värde i samband med att kommunen utövade sin förköpsrätt.

Om man önskar väsentligt utvidga kommunens möjlighet till förköp, finns det enligt promemorian knappast anledning att stanna vid att göra de särskilda expropriationsändamålen till förutsättningar för förköp. I så fall skulle det krävas en prövning i varje enskilt fall av om ett bestämt expropriationsändamål föreligger eller ej. Är man beredd att underkasta sig en sådan prövning beträffande alla fall då expropriationslagen är tillämplig är det enligt promemorian lika enkelt att begära expropriation. En ändring i den riktning som nu diskuterats skulle därför enligt promemorian få verklig praktisk betydelse först om kommunen fick en generell förköpsrätt, dvs. en rätt till förköp vid varje överlåtelse av fast egendom inom kommunen oavsett ändamålet med förköpet. Den år 1972 antagna nya expropriationslagen bygger emellertid på en avvägning mellan olika intressen. Sålunda framgår exempelvis av 2 kap. 12 § första stycket att expropriation inte får ske, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Även om det inte finns anledning att ta hänsyn till motstående intressen i samma utsträckning vid förköp som vid expropriation, eftersom den tidigare fastighetsägaren ändå är beredd att göra sig av med sin fastighet, skulle dock i vissa fall kunna finnas anledning att göra en avvägning mellan kommunens behov av fastigheten och köparens intresse att få behålla den. En så omfattande utvidgning av förköpsrätten som nu diskuterats väcker enligt promemorian därför betänkligheter.

Om kommunen inte vill betala det mellan parterna överenskomna priset, har kommunen så snart expropriationsgrund föreligger möjlighet att begära expropriation och får om tillstånd till expropriation ges en prövning av fastighetens värde vid fastighetsdomstol. Någon annan form för prövning av fastighetens värde är inte gärna tänkbar, om förköp såsom föreslagits skulle kunna ske med möjlighet att få priset prövat. Det finns enligt promemorian inte anledning att ersätta FL:s enkla övertagandemöjligheter i de fall där priset kan accepteras med ett sådant mer komplicerat förfarande vid sidan av expropriationsmöjligheten.

Enligt promemorian bör FL också i fortsättningen bygga på den nuvarande grundvalen, nämligen att kommunen i vissa angelägna och klart avgränsade fall skall ha möjlighet att överta köp eller byte av fastighet mot att kommunen erlagger det överenskomna vederlaget.

Det har under de år FL varit i tillämpning visat sig att det finns möjligheter att kringgå FL eller att hindra förköp. Det torde enligt promemorian dock inte 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 givetvis tänkas för att göra FL mer effektiv. Sådana lösningar skulle enligt promemorian emellertid komplicera regelsystemet och göra handläggningen av förköpsärenden besvärligare. Den stora fördelen med FL är just det enkla förfarandet och det bör inte upphävas. Om förköp i något fall hindras bör enligt promemorian kommunerna i stället använda sig av expropriation för att förvärva äganderätten till fastigheten.

5 Remissyttrandena

Departementspromemorian har fått ett positivt mottagande vid remissbehandlingen. De i promemorian föreslagna utvidgningarna av den kommunala förköpsrätten tillstyrks eller lämnas i huvudsak utan erinran av det övervägande antalet av remissinstanserna. Några remissinstanser framför önskemål om ytterligare utveckling av de markpolitiska hjälpmedlen. De i promemorian föreslagna ändringarna avstyrks av fem remissinstanser, nämligen *LRF*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *Svenska bankföreningen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Sveriges jordbrukskassaförbund*.

Statens planverk finner de i promemorian föreslagna ändringarna i FL väl ägnade att ligga till grund för lagstiftning och anser att de kommer att innebära en förstärkning av kommunernas möjligheter att genomföra sina saneringsprogram. Planverket anser att övriga i promemorian redovisade önskemål om utvidgning av förköpsrätten inte bör leda till några ändringar i FL. *Svenska kommunförbundet* tillstyrker de föreslagna ändringarna i FL och anser att de ur kommunal synpunkt är väl motiverade och lämpligt utformade. Förbundet ansluter sig till vad som i promemorian anförs om kringgående av FL. Om förköp i något fall hindras bör kommunerna i stället använda sig av expropriation för att förvärva äganderätten till fastigheten. *Tre ledamöter* i förbundets styrelse anser sig inte kunna tillstyrka promemorians förslag, som innebär ett ytterligare urgröpande av den enskilda äganderätten till mark. De *kommuner* som har yttrat sig över promemorian anser det genomgående angeläget att de föreslagna ändringarna genomförs. *Länsstyrelsen i Skaraborgs län* uttalar att förslaget är väl motiverat med hänsyn till det kommunala ansvaret för markpolitik och bostadsförsörjning och att förslaget kan ses som ett inte oväsentligt komplement till de möjligheter att förbättra bostadsbeståndets kvalitet som ges genom bostadssaneringslagen, expropriationslagen och kommunens vidgade lånemöjligheter för förvärv av saneringsfastigheter. Även övriga *länsstyrelser* som har yttrat sig över promemorian tillstyrker de föreslagna ändringarna. I Stockholms län anser dock *två ledamöter* i styrelsen att länsstyrelsen bort avstyrka förslaget och i Malmöhus län anser *en ledamot* i styrelsen att förköp enligt förslaget inte bör få ske när det är klarlagt att köparen själv vill och kan genomföra upprustning av fastigheten.

Några remissinstanser framför som jag redan nämnt önskemål om ytterligare utveckling av de markpolitiska hjälpmedlen. *Stockholms kommun*, som tillstyrker att de föreslagna ändringarna i FL genomförs snarast, framhåller betydelsen av att de markpolitiska hjälpmedlen ytterligare utvecklas. Den omfattande spekulationen med saneringsfastigheter i Stockholm försvårar allvarligt ansträngningarna att förnya de äldre bostadsområdena på villkor som är rimliga för hyresgästerna. Under år 1973 beslöt kommunfullmäktige att utnyttja förköpsrätten för sammanlagt nitton fastigheter, varav 18 i innerstaden. Kommunen kan endast förvärva fastigheter med hjälp av FL när en frivillig överenskommelse om köp har träffats mellan två fristående parter och dessutom gäller att kommunens övertagande skall ske på oförändrade villkor. Som FL är konstruerad har den enligt kommunen begränsad betydelse som markpolitiskt instrument, t. ex. när det gäller att dämpa prisutvecklingen. Samtidigt innebär lagens garantier för säljarens ställning att det inte kan anföras några bärande skäl för en snäv tillämpning av FL. Vid beslutande av kommunstyrelsens remissyttrande anmäldes *reservationer* dels för ett avstyrkande av promemoriaförslaget dels för ett yttrande som inte innehåller önskemål om ytterligare utveckling av de markpolitiska hjälpmedlen. *Luleå kommun* anser att kommunen bör kunna få köpeskillings skälighet prövad, förslagsvis av fastighetsdomstol. En regel om prövning av köpeskillingen skulle sannolikt vara starkt förebyggande i fråga om bulvanköp och liknande. Även prisnivån i stort skulle påverkas. *Hyresgästernas riksförbund*, som anser att de i promemorian föreslagna ändringarna bör genomföras snarast, hemställer om ändring av FL, så att överlåtelsepriset vid förköp kommer att bestämmas enligt samma principer som gäller vid tätbebyggelse- och värdestegringsexpropriation. Med denna princip som grund bör kommunerna få möjlighet att förhandla med säljaren om priset. Om inte överenskommelse kan träffas, måste en domstolsprövning ske. Förbundet förordar vidare en fortsatt utredning om vilka ytterligare ändringar i FL som bör vidtas för att förbättra förköpet som markpolitiskt medel. Vid denna utredning måste enligt förbundets mening det förhållandet att förköp kan ske först när markägaren dokumenterat sin vilja att frånträda äganderätten väga mycket tungt i intresseavvägningen. *Boendeutredningen* ansluter sig till vad som i promemorian anförs om prisprövning vid förköp men erinrar om behovet av information till kommunerna om den nya expropriationslagen och om bostadssaneringslagen. Utredningen, som tillstyrker de i promemorian föreslagna ändringarna i FL, anser att kommunen bör ges förköpsrätt i samtliga fall där kommunen förklarar sig ha behov av fastigheten för ny eller förändrad tätbebyggelse inom ett inte alltför kort tidsperspektiv förslagsvis tjugo år. Med hänsyn till undantaget för egna hemsbebyggelse kommer endast 5 — 10 % av det totala antalet fastighetsköp att kunna bli föremål för förköp med den av utredningen förordade ändamålsbe-

stämningen. Verkningsfulla medel i den kommunala markpolitiken behöver därför inte innebära allvarliga olägenheter för fastighetsomsättningen och inskrivningsmyndigheterna. Obillighetsregeln i 9 § FL är enligt utredningen en tillräcklig garanti för en rimlig avvägning mellan kommunens och köparens intressen. En ledamot i boendeutredningen anser att FL bör upphävas. Nacka kommun (majoriteten i kommunstyrelsen) anser att förköp bör kunna ske även om kommunens syfte enbart är att förhindra att en flerfamiljsfastighet används som spekulationsobjekt. En sådan vidgning av förköpsrätten kan enligt kommunen bryta en spekulationskedja. För att redan nu stoppa spekulation fordras emellertid prisingrepp enligt en ny FL eller annan lagstiftning.

Som jag redan nämnt är det fem remissinstanser som avstyrker de i promemorian föreslagna ändringarna i FL. *Näringslivets byggnadsdelegation* anser att förslaget att vidga FL till att omfatta också upprustning av äldre fastighetsbestånd inte är ägnat att främja saneringsverksamheten. Tvärtom skulle en sådan intervention från kommunernas sida ofta störa pågående saneringsverksamhet. En vidsträckt detaljkontroll av sanerings- och bostadsmarknaden kan bli följden. En sådan utveckling medför enligt delegationen risker för en irrationell utformning av saneringsinsatserna. Bostäderna kan komma att utformas på ett sätt som inte motsvarar konsumenternas efterfrågan. Tillräckliga rättsliga hjälpmedel för saneringsverksamheten står enligt delegationen att få inom ramen för bostadssaneringslagen och lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. FL bör inte få ett tillämpningsområde som i en väsentlig fråga skiljer sig från reglerna i expropriationslagen. - Den föreslagna ändringen i FL innebär enligt delegationen att en kommunal förvärvskontroll utvecklas över mycket stora delar av fastighetsmarknaden i äldre bebyggelse. I praktiken kan exempelvis all bebyggelse i det centrala Stockholm, som inte moderniserats, komma att omfattas av 'kommunens saneringsplanering' i den föreslagna lagstiftningens mening. Förvärven med direkt eller indirekt stöd av FL kan alltså komma att bli mycket omfattande och utnyttjas för en kommunalisering av det äldre fastighetsbeståndet. Delegationen anser det på sin plats att varna för en sådan utveckling innan välgrundad dokumentation föreligger om de kommunala företagens verkliga kostnadsnivå och effektivitet på bostadsmarknaden. Detta är särskilt angeläget, om de kommunala företagen skall tilldelas en prisbildande roll i saneringsverksamheten. Delegationen betonar också att styrningen av bostadsutformning och därmed av bostadsval i det äldre bostadsbeståndet kan bli mycket stor genom en omfattande kommunalisering av fastighetsbeståndet. Denna styrning kan genom villkorsgivning tänkas bli utsträckt till stora delar av fastighetsbeståndet. Som villkor för att underlåta förköp kan kommunen exempelvis kräva att olika kommunala anspråk uppfylls också i fastigheter som tillåts vara kvar i enskild ägo. Kommunen kan på så sätt inta en dirigerande roll på

fastighets- och bostadsmarknaden. Villkor kan mycket väl tänkas komma att utvecklas att gälla ändrad lägenhetsindelning, utformning av saneringsåtgärder, val av hyresgäster, hyressättning m. m. I realiteten kan kommunen komma att bestämma byggherre- och förvaltarfunktioner, som normalt tillkommer företag och fastighetsägare. En sådan utveckling kan enligt delegationen inte vara önskvärd. - Genom förköp övertar kommunen enbart de gynnsammaste fastighetsaffärerna, som kunnat ge en relativt billig nivå på ingångsvärdena vid frivillig sanering. Härigenom får den övriga delen av marknaden nöja sig med sämre och relativt sett dyrare ingångsvärden. Den inte kommunala saneringssektorn blir på så sätt prismässigt missgynnad, vilket enligt delegationen kan försämra saneringstakten och därmed utbudet av moderniserade lägenheter på bostadsmarknaden. - Eventuella ändringar i FL för att göra denna tillämplig i upprustningssyfte måste enligt delegationens uppfattning begränsas till att gälla klart påvisbara brister i enskild fastighetsförvaltning, som kan avhjälpas utan hinder av offentliga regleringar. Förfarandet skulle i så fall syfta till att initiera förhandlingar om upprustning till lägsta godtagbara standard. Ett förköpsanspråk som grundades på detta kriterium skulle i så fall kunna förklaras vilande i avvaktan på förhandlingar om upprustning inför hyresnämnd. Hyresnämnd skulle härvid kunna få förklara förköpet fullbordat, om det var uppenbart att en upprustning till lägsta godtagbara standard inte kunde komma till stånd på frivillighetens väg. I övriga fall skulle däremot förköpsärendet få avskrivas, när åtagande om erforderlig upprustning lämnats.

Det av Näringslivets byggnadsdelegation avgivna yttrandet åberopas även av *Svenska bankföreningen* och *Sveriges fastighetsägareförbund*. Fastighetsägareförbundet tillägger för egen del att de fastigheter som genom förevarande förslag skulle komma att dras in i kretsen av presumtiva förköpsobjekt närmast är de som inte berörs av planer på ändrad markanvändning eller omdaning av den befintliga bebyggelsen. Det är alltså fråga om fastigheter, vilkas värden endast i mindre mån kan tänkas vara påverkade av en ny plan. När det gäller sådana fastigheter kan förköpsinstitutet enligt fastighetsägareförbundet inte väntas få någon verklig betydelse som värdestegringsbroms. Överhuvudtaget synes man i fråga om saneringsfastigheter inte ha kunnat motivera önskade förköp med påvisade tendenser till eller risker för markvärdestegring eller enskild spekulationsvinst i följd av beslutad planändring. Enligt 1973 års riktlinjer för saneringsverksamheten skall enskilda fastighetsägare få möjlighet och hjälp till att i ökad omfattning delta i saneringen. De fastigheter som den nu föreslagna utvidgningen av förköpsrätten tar sikte på är just sådana saneringsobjekt som med fördel kan hanteras av enskilda intressenter. När det däremot gäller fastigheter som berörs av en omfattande omdaningsplan kan det vara rationellt att saneringen sker i kommunal regi. I sådana situationer är det emellertid redan enligt gällande lydelse av 1 § FL möjligt

för kommunen att utöva förköpsrätt. Enligt fastighetsägareförbundets mening är det i fråga om fastigheter som kan saneras enskilt särskilt angeläget att tillvarata, underlätta och stimulera de enskilda saneringsintressenternas engagemang. Det torde inte kunna motbevisas att praktiskt taget alla de som nu köper saneringsmogna fastigheter är beredda att svara för den sanering som erfordras och köparnas förmåga att genomföra den avsedda saneringen kan sällan ifrågasättas. Genom den föreslagna lagändringen skulle kommunerna animeras att satsa resurser på förvärv av saneringsfastigheter som ändå skulle upprustas inom kort.

Sveriges jordbrukskasseförbund, som också avstyrker promemorieförslaget, finner att övervägande skäl talar för att en utvidgad förköpsrätt får en prissänkande effekt, bl. a. beroende på en minskning av antalet köpare, som kan ifrågakomma för vissa objekt. Eftersom förslaget kan få konsekvenser innebärande risk för opåräknade förluster för enskilda och kreditgivare, kan förbundet ur de intressen förbundet företräder inte ansluta sig till förslaget. Enligt förbundets mening bör det närmare övervägas om FL verkligen har någon funktion att fylla inom ramen för den markpolitiska lagstiftning som kommit till sedan år 1967. Enligt förbundet ger den övriga markpolitiska lagstiftningen tillräckliga instrument för att tillgodose det allmännas intresse. Förköp förekommer dessutom i mycket blygsam utsträckning. Även LRF avstyrker promemorieförslaget och återoppar de olägenheter för säljare och köpare som förköpsrätten medför. De föreslagna ändringarna i FL kan enligt LRF inte anses vara tillfredställande motiverade på föreliggande material. Frågor som följderna för byggnadsproduktionens utformning och hyresgästernas valmöjligheter vid en kommunalisering av en stor del av bostadsbeståndet, kommunal villkorsgivning och detaljkontroll med stöd av FL, inverkan på fastighetspriserna etc. berörs inte i promemorian. LRF finner det angeläget att en effektiv sanering kommer till stånd men vill erinra om att 1973 års riktlinjer för saneringsverksamheten förutsätter en samverkan mellan kommuner och enskilda. En generell kommunal förköpsrätt avseende det äldre bostadsbeståndet skulle enligt LRF ofta omotiverat ingripa i pågående saneringsverksamhet. Detta är knappast påkallat annat än då den enskilda fastighetsförvaltningen uppvisar mera påtagliga brister. - LRF understryker att obillighetsregeln i 9 § FL blir allt viktigare ju mer FL:s tillämpningsområde utvidgas. LRF vill i anslutning härtill starkt betona att FL inte vare sig i nuvarande eller i en ändrad utformning får tillämpas så att den hindrar aktiva etablerade lantbrukare att rationalisera sina företag genom tillskottsförvärv (se prop. 1967:90 s. 141). Eftersom redan ett överklagande medför betydande olägenheter för köpare och säljare, är det enligt LRF vidare angeläget att kommunerna själva beaktar att de inte överskrider sina befogenheter i fråga om förköpsrätt.

Den i promemorian föreslagna nya ändamålsbestämningen i 1 § FL diskuteras i flera yttranden. *Bostadsstyrelsen* anmärker på att samord-

ningen med exempelvis kungörelsen (1968:227) om markförvärvslån till kommuner och bostadssaneringslagen inte har behandlats utförligare i promemorian. Begreppet kommunens saneringsplanering klargörs inte i promemorian men torde syfta på kommunala bostadsbyggnads- och bostadssaneringsprogram. Det framgår inte om sådan fast egendom som är i behov av upprustning och inte är avsedd för bostadsändamål skall anses undantagen från lagens tillämpningsområde. Bostadssaneringsprogram upprättas inte av alla kommuner och vidare är bostadsbyggnadsprogrammen beträffande behov av saneringsåtgärder ofullständiga. Med beaktande härav finner bostadsstyrelsen det olämpligt att använda uttrycket kommunens saneringsplanering. Styrelsen föreslår att i lagtexten i stället införs uttrycket kommunens planering som har en vidare innebörd. Av förarbetena till lagen bör framgå vilka krav som skall kunna ställas på denna planering. Kraven bör därvid inte sättas högre än att de motsvaras av vad som nu gäller i samband med förköp. Innebörden av det föreslagna uttrycket upprustning av icke ringa omfattning bör i förarbetena förtydligas så att upprustningens omfattning bedöms från behovs- och funktionssynpunkt och inte från kostnadssynpunkt. Förslaget att definiera upprustning av icke ringa omfattning som sådan upprustning för vilken kan utgå statligt stöd anser styrelsen vara mindre lämpligt. Av vikt är att lagen blir tillämplig på fastigheter som bör bli föremål för gårdssanering. Vid utformningen av lagen bör därför klargöras att sådana fastigheter i fortsättningen omfattas av förköpslagens tillämpningsområde. Enligt *lantmäteriverket* bör innebörden av begreppet kommunens saneringsplanering belysas under det fortsatta lagstiftningsarbetet. I och för sig är det enligt verkets mening ingenting som hindrar att begreppet tillägs en ganska allmän innebörd och att det alltså inte ställs krav på en till form och innehåll mera specifik planering. En vidgad förköpsrätt till saneringsfastigheter bör enligt *lantmäteriverket* bedömas positivt också från gårdssaneringssynpunkt. Avsedd upprustning av gårdsutrymmen bör tas i beaktande vid bedömande av om upprustning skall anses vara av 'icke ringa omfattning'. *Boendeutredningen* anser att hänvisningen till möjligheten av statligt stöd bör utgå, eftersom frågan härom knappast kan utredas vid förköpstillfället. Den varierande redovisningen i saneringsprogrammen gör enligt utredningen att en formaliserad anknytning till dessa program är olämplig. Vidare bör i kommande lagförslag undanröjas all tveksamhet om att förköpsrätten inte endast knyter an till preciserade upprustningsbehov utan föreligger även vid avsedd totalsanering. Det är enligt utredningen i detta sammanhang angeläget att precisera området för den kommunala kompetensen. Kommunen bör alltså i samtliga fall genom frivilligt köp kunna förvärva fastigheter som kan förköpas. *Stockholms kommuns juridiska avdelning* framhåller att den oklarhet som synes föreligga om kommuns rätt att utöva förköp för att upprusta en fastighet nu bör kunna skingras. Emellertid är den föreslagna lagtexten inte helt tydlig.

Helst bör i lagtexten men i vart fall i motiven klart anges vilka krav som skall uppfyllas för att en fastighet skall anses omfattad av kommunens saneringsplanering. Enligt en 1974 gjord inventering finns det i Stockholms innerstad närmare 950 omoderna och knappt 1.100 halvmoderna fastigheter, vilka alltså enligt den statliga och kommunala planeringen skall bli förmål för sanering. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att det måste klargöras vilka krav som måste uppfyllas för att en fastighet skall anses omfattad av kommunens saneringsplanering. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till behovet av ett villkor om statligt stöd, som för övrigt inte framgår av lagtexten. Även *Örebro kommun* menar att det klart måste uttalas hur detaljerad saneringsplaneringen skall vara för att kommunen skall få utöva förköp. *Malmö kommun* anser att det såväl ur lagteknisk synpunkt som med hänsyn till den praktiska tillämpningen är olämpligt att göra avsteg från den nu gällande principen om ett allmänt hållet krav för utövande av förköp. Saneringsavsnittet i ett kommunalt bostadsbyggnadsprogram måste hållas flexibelt. Det är därför mindre lämpligt som grund för förköpsrätt beträffande upprustningsfastigheter. *Göta hovrätt* föreslår att förutsättningen för att utöva förköp för saneringsändamål — liksom vid förköp för tätbebyggelseändamål — anges på ett mer objektivt sätt, nämligen att fråga är om sådan fast egendom, på vilken finns byggnad som är i behov av upprustning av inte ringa omfattning. *Svenska riksbyggen* framhåller att det i fråga om upprustning bör vara tillräckligt att fastigheten i fråga ingår i det kommunala saneringsprogrammet. Krav på viss omfattning av de åtgärder som är aktuella bör alltså inte uppställas. Det kan finnas fastigheter som var för sig skall göras till föremål för upprustningsåtgärder av ringa omfattning medan det ändå för hela områdets del kan vara värdefullt att kommunen genom förköp kan förvärva samtliga fastigheter. *Länsstyrelsen i Skaraborgs län* anmärker att uttrycket kommunens saneringsplanering är alltför opreciserat för att användas som avgränsning för förköpsrätten. Den föreslagna avgränsningen bör kompletteras med regler som medger medborgarna insyn och givetvis med regler om antagande av kommunen. *Sveriges fastighetsägareförbund*, som avstyrker hela förslaget, finner det oklart vilken planering som skall användas som kriterium i avvaktan på fastlagda bostadssaneringsprogram.

Med hänsyn till de kulturhistoriska och miljömässiga värden som kan vara förknippade med den äldre bebyggelsen anser *planverket* att ytterligare en ändamålsbestämning bör anges i 1 § FL av innebörd att kommun även har förköpsrätt för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse. *Boendeutredningen* anser att det klart bör anges att förköpsrätt föreligger för upprustning av kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer. Enligt *Malmö kommun* bör det övervägas om inte fastigheter som är av kulturhistoriskt intresse bör omfattas av förköpsrätt, även om upprustning för bostadsändamål i någon mera

betydande omfattning inte är aktuell.

Saneringsutredningen föreslog i SOU 1971:64 och 65 att areal- och värderegeln i FL inte skulle gälla inom av kommunen preciserat saneringsområde. *Lantmäteriverket*, *Jönköpings tingsrätt* samt *Möre och Ölands tingsrätt* framhåller att detta förslag är ett möjligt alternativ till den i promemorian föreslagna lösningen. *Lantbrukarnas provinsförbund i Skåne* tillstyrker i promemorian föreslagen utvidgning av förköpsrätten under förutsättning att kommunen åläggs att i kommunplan precisera inom vilka områden kommunen är intresserad av att utnyttja sin förköpsrätt. Kommunen skall inte behöva underrättas om förvärv inom övriga områden. *Helsingborgs kommun* framhåller att de i promemorian föreslagna ändringarna är till fördel för kommunerna men ifrågasätter om inte FL bör ersättas med någon form av hembudsskyldighet vid försäljning inom i förväg fastställda områden. *Luleå kommun* anser att det erfordras en total förköpsrätt när det gäller sanering av centrumområden där centrumplaneringsprogram föreligger, dvs. där skulle alla hinder enligt 3 § FL för förköp upphöra att gälla. Kommunen för fram tanken att fastighetsdomstol skulle kunna fastställa vad som avses med en centrumzon.

I fråga om areal- och värderegeln framhåller *Örebro kommun* att man kan få en utvidgad tillämpning av FL även genom en förändring av det värde som utgör värdegräns. Genom att låta det högsta värdet av köpeskillingen och taxeringsvärdet vara avgörande skulle kommunernas förköpsmöjligheter utökas väsentligt. Med ett sådant alternativ skulle man även få den fördelen att samma regler skulle gälla vid bestämmande av stämpelskatt och vid förköp. *Sveriges fastighetsägareförbund*, som avstyrker hela förslaget, framhåller att värdegränsen i realiteten kommer att sänkas genom att fastighetstaxeringsvärdena kommer att justeras upp åtminstone tjugo procent vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. Ett betydande antal av de affärs- och hyresfastigheter som med 1970 års taxeringsvärden ännu är uteslutna från förköp, kommer uppenbarligen att hamna ovanför gränsen. Därmed försvagas enligt förbundet ytterligare det i promemorian åberopade skälet för att upphäva areal- och värderegeln.

Flertalet remissinstanser tillstyrker ett undantag för egnahemsbebyggelse. Viss kritik framförs dock. *Bostadsstyrelsen* anser att undantaget begränsar förköpsrätten på ett olämpligt sätt, eftersom ett stort antal fastigheter i s. k. förnyelse- och förtätningsområden skulle falla utanför. Enligt en utredning på länsstyrelsen i Stockholms län har cirka 75 procent av fritidshusfastigheterna inom förnyelseområden i Stockholmsregionen en tomtstorlek understigande 3 000 kvadratmeter. Förhållandena torde vara likartade på andra håll i landet. Eftersom det är angeläget att en aktiv kommunal markpolitik kan bedrivas även inom dylika områden, anser bostadsstyrelsen att frågan om ett egnahemsundantag med en arealregel behöver utredas ytterligare. *Nynäshamns kommun* framhåller att

slopanDET av areal- och värderregeln visserligen kan underlätta för många kommuner att driva en aktiv saneringspolitik men att i en tätort som Nynäshamn dessa möjligheter blir kraftigt beskurna på grund av att normalstora enfamiljsfastigheter undantas. Ortens centrala partier upptas nämligen till betydande del av enfamiljsfastigheter med arealer under 3 000 kvadratmeter. *Lidköpings kommun* framför motsvarande synpunkter men anser att egnahemsundantaget ändå är motiverat med hänsyn dels till att det minskar antalet förköpsärenden dels till att kommunen under alla omständigheter har möjlighet att expropriera. *Svenska rikshygsbyggen* framhåller att säljaren, när förköp kan komma i fråga, frivilligt har gjort upp om försäljning och anser att det inte behövs särskilda spärregler för att skydda hans intressen. En spärregel bör därför begränsas till de fall då en säljaren närstående person förvärvar fastigheten som bostad. Obillighetsregeln i 9 § FL ger dessutom ett allmänt skydd för parternas intressen. *Hyresgästernas riksförbund* anser att frågan om undantag för de mindre egnahemmen bör övervägas i det fortsatta utredningsarbete som förbundet förordar. Det kan finnas situationer där möjligheten till förköp även av sådana fastigheter skulle vara till stor nytta för kommunen. *Göteborgs kommun* tillstyrker promemorieförslaget i dess helhet. I fråga om egnahemsundantaget framför emellertid en *minoritet* i kommunfullmäktige (39 mot 41) kritik mot promemorieförslaget och förordar att kommunen får möjlighet att underrätta inskrivningsmyndigheten om att visst villaområde eller viss stadsdel med villabebyggelse bör omfattas av förköpsrätten med hänsyn till planerad ändrad markanvändning.

Några remissinstanser vill ha ett i olika avseenden vidsträcktare undantag än som föreslagits i promemorian. *Sveriges villaägareförbund*, som hälsar det i promemorian föreslagna undantaget med tillfredsställelse, är tveksamt inför bibehållandet av arealgränsen 3 000 kvadratmeter i fråga om fritidshus. Hos förbundets medlemskader finns åtskilliga fritidshusfastigheter med en större areal men beträffande vilka försäljning sker uteslutande av andra skäl än exploatering. *LRF*, som avstyrker hela förslaget, framhåller att avstyckningar från jordbruksfastigheter som sålts och där säljaren kvarbor på avstyckningen ofta av praktiska skäl fått en större areal än 3 000 kvadratmeter. Dessa fastighetsägare bör enligt *LRF* skyddas mot förköp antingen genom att arealgränsen höjs avsevärt eller genom att man inför ett undantag som gäller oavsett ägoviDD för sådana bebyggda avstyckningar eller motsvarande från jordbruksfastigheter som innehafts i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt säljaren och honom närstående. *Lantmäteriverket* framhåller att den i promemorian föreslagna undantagsregeln inte omfattar obebyggda fastigheter. Enligt verket är det inte utan vidare klart att det för tillgodoseende av saneringsverksamheten är behövt att i den utsträckning som föreslås föra in obebyggda fastigheter under FL:s prövningsförfarande. Om man till det i promemorian anförda motivet lägger intresset av att underlätta kommunernas förvärv av

mark för plangenomförande erhålls en bredare grundval för förslagen. Emellertid blir olägenheterna för de enskilda av uppkommande väntetider kanske mest påtagliga när det gäller obebyggda fastigheter, eftersom köparen i dessa fall ofta står i begrepp att bygga. En tänkbar lösning är enligt lantmäteriverket att begränsa den föreslagna utvidgningen av lagens tillämplighet på det sättet att obebyggda fastigheter avsedda för småhusbebyggelse faller utanför. Till de enligt promemorian undantagna typkoderna 13 — 16 (bebyggda fastigheter) skulle alltså fogas typkoderna 11 och 12 (tomt avsedd för permanent bostad resp. fritidsändamål). Även *Göta hovrätt*, *Stockholms tingsrätt* och *bankföreningen* föreslår att egnahemsundantaget utvidgas att omfatta obebyggd mark. Bankföreningen anser att det ur markpolitisk synpunkt knappast bör möta något hinder att låta undantagsbestämmelsen omfatta även obebyggd tomt med mindre areal än 3 000 kvadratmeter när tomten enligt gällande plan får användas endast för egnahemsbebyggelse.

Frågan om förköp av obebyggda tomter tas upp också av *länsstyrelsen i Skaraborgs län*, som tillstyrker promemorieförslaget. Enligt förslaget skulle samtliga obebyggda tomter inom detaljplanlagda exploateringsområden kunna förköpas. Vid exploatering ingås regelmässigt exploateringsavtal mellan kommun och exploitör och det måste enligt länsstyrelsen antas att förköpsrätt endast sällan skulle komma att utövas i dylika fall. Samma antagande gäller vissa andra fall exempelvis försäljning av tomt för vilken dispens medgivits för nybyggnad utanför detaljplan. Enligt länsstyrelsen kan det dock tänkas fall då förköpsrätt, utan den begränsning som areal- och värderegeln utgör, kan vara av värde även inom obebyggda detaljplaneområden, såsom då fastställd plan inte genomförts inom rimlig tid och planen därför hunnit bli föråldrad och inaktuell. Enligt länsstyrelsens mening borde de skäl som kan föreligga för slopande av areal- och värderegeln beträffande mark utanför saneringsområden ha blivit bättre belysta.

I fråga om den lagtekniska utformningen av egnahemsundantaget framförs viss kritik. *Lantmäteriverket* anser att egnahemsundantaget för att underlätta tillämpningen bör utformas på grundval av typkodsättningen, vilket innebär att undantaget för bebyggda egnahem skall avse fastigheter med typkoderna 13 — 16. Motsvarande önskemål framförs av *flera tingsrätter*, *DON*, *Svenska bankföreningen* och *Sveriges jordbrukskassaförbund*. *Stockholms tingsrätt* framhåller att enligt förarbetena till expropriationslagen egnahemsgarantin inte skall gälla när syftet med fastighetsinnehavet är att bereda ägaren inkomster genom uthyrning eller när fastigheten har förvärvats av någon enbart för vidareförsäljning. I dessa hänseenden kommer alltså att fordras utredning i lagfartsärendet utöver typkoderna. Emellertid är enligt tingsrätten grunderna för egnahemsgarantin i expropriationslagen inte identiska med de motiv som ligger bakom en undantagsregel i FL. Från förköpssynpunkt

saknar enligt tingsrättens mening säljarens huvudsakliga avsikt med fastighetsinnehavet betydelse. Utanför tillämpningsområdet kommer enligt promemoriaförläggningen vidare att falla alla förstagångsförsäljningar inom exploateringsområden av mark med ny egnahemsbebyggelse samt i princip alla transportköp och försäljningar från juridiska personer. *Göta hovrätt* förordar att egnahemsundantaget anknyts till definitionen för en- och tvåfamiljsfastigheter i 24 § 2 mom. första stycket kommunalskattelagen (1928:370).

Frågan om hur det i promemorian föreslagna egnahemsundantaget skall tillämpas vid överlåtelse av del av fastighet tas upp av några remissinstanser. *DON* ifrågasätter om det inte med hänsyn till arealgränsen behövs en motsvarighet till nu gällande 3 § andra stycket FL. Detta lagrum avser försäljning av del av fastighet. Frågan om förköpsrätt får utövas skall i sådant fall bedömas som om köpet hade avsett den odelade fastigheten. Söks lagfart innan förköpsrätt utövas bedöms frågan i stället med hänsyn till delen, om den är utbruten, eller när försäljning avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats. *DON* anför följande exempel. A, som äger en fastighet på 10 000 kvadratmeter med en sommarstuga, säljer till B ett område om 2 500 kvadratmeter omfattande den plats där sommarstugan är belägen. *DON* framhåller vidare att det inte bör öppnas möjlighet att undgå förköp genom successiva överlåtelser av fastighetsandelar. *Stockholms tingsrätt* anser att egnahemsundantaget i allmänhet bör gälla köp av områden som antingen ensamma eller efter sammanläggning med annan fastighet är avsedda att bilda egnahemsfastighet samt köp av andelar i egnahemsfastigheter. I fråga om andelsköp bör uttryckligen föreskrivas att förköpsfrågan skall bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten.

Enligt promemorian framgår typkoderna inte av taxeringsbevis utan den som söker lagfart bör genom ändring i förköpskungörelsen åläggas att ge in utdrag av taxeringslängden. Enligt *lantmäteriverket* bör det övervägas om inte inskrivningsmyndigheten kan åläggas att själv ta fram behövliga uppgifter. Detta kan ske genom att myndigheten erhåller ett exemplar av fastighetstaxeringslängden. Beträffande nybildade uppgifter finns uppgift om typkod på de avier som sänds från fastighetsregistermyndigheten till inskrivningsmyndigheten. *Norrköpings tingsrätt* förordar att inskrivningsmyndigheten får en kopia av fastighetstaxeringslängden. *DON* anser att uppgiften om typkod bör godtas även om den avser förhållandet närmast före det år då lagfart söks, eftersom man inte gärna kan belasta förfarandet med två intyg från skattemyndigheten, ett avseende föregående år (för stämpelskatteberäkningen) och ett avseende det aktuella året (för prövning enligt FL). Det bör enligt *DON* övervägas om inte taxeringsbevis alltid skall kompletteras med uppgift om typkod. Frågan om vilken utredning sökanden skall förebringa i inskrivningsärenden är ofullständigt reglerad i författningar. *DON* föreslår därför en bestämmelse med generell räckvidd

i kungörelsen (1971:784) med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken. *Svenska bankföreningen* anser att det vore värdefullt om taxeringsbevisen innehöll typkod med förklaring av kodens innebörd. Även *länsstyrelsen i Malmöhus län* anser att uppgift om typkod bör införas i taxeringsbevisen.

Ingen remissinstans har yttrat sig över vad som i promemorian anförs om ev. förköpsrätt för landstingskommun och kommunalförbund, om samordningen med jordförvärvslagen och 1916 års lag samt om fastighetsreglering.

I fråga om möjligheterna att kringgå FL eller att hindra förköp framhåller *Stockholms kommuns juridiska avdelning* att det är väl känt att det finns många möjligheter att undvika en tillämpning av lagen. Det är då naturligt att man utreder dessa möjligheter och undersöker vilka lösningar som är tänkbara innan man, som sker i promemorian, avfärdar tanken härpå. En särskild utredning bör utföras om denna fråga. *Länsstyrelsen i Stockholms län* framhåller att möjligheterna att förhindra kringgående av FL bör studeras närmare.

Remissinstanserna tar upp vissa frågor som inte har berörts i promemorian. *Örebro kommun* ifrågasätter om inte förköpsrätten bör utökas att även gälla sådana försäljningar där stat eller landstingskommun är part (se 3 § första stycket andra och tredje punkterna FL). *Luleå kommun* framför motsvarande önskemål och ifrågasätter även undantaget för försäljning vid exekutiv auktion (femte punkten). Sveriges *villaägareförbund* ifrågasätter om inte undantaget för försäljning mellan äkta makar (fjärde punkten) bör utvidgas att gälla även för faktiskt samboende. *Stockholms tingsrätt* framhåller vidare att det inte finns något undantag för transportköp eller för köp av andel som svarar mot en lägenhet i en fastighet. I dessa och liknande fall då det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas, bör inskrivningsmyndigheten — på samma sätt som nu gäller för lantbruksnämnd och länsstyrelse — kunna underlåta att formellt höra kommunen. Tingsrätten föreslår ett tillägg i 20 kap. 7 § punkt 10 jordabalken av innehåll att lagfartsansökan inte skall förklaras vilande när det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Genom underhandskontakt med behörig representant för kommunen skulle inskrivningsmyndigheten utan tidsutdräkt kunna få veta om kommunen avser att utöva sin förköpsrätt. Beslut varigenom kommunen uttryckligen avvisat hembud skulle också, i motsats till vad som gäller nu, kunna beaktas i ett lagfartsärende. *Bostadsstyrelsen* framför motsvarande tankegångar. En kommun skulle exempelvis kunna besluta att inom vissa områden tills vidare inte utnyttja sin rätt att utöva förköp. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* förordar, med 3 kap. 1 § expropriationslagen som förebild, att möjlighet tillskapas för regeringen att till länsstyrelserna delegera beslutanderätten i förköpsärenden av mindre vikt. Enligt länsstyrelsens uppfattning skulle handläggningstiden

för ärenden om tillstånd till förköp vidare kunna nedbringas avsevärt om på centralt håll utformades blanketter på vilka remissinstansen hade att lämna kortfattade uppgifter i de avseenden som bedöms vara relevanta för regeringens tillståndsprövning. *Svenska bankföreningen* framhåller att en pantförskrivning av köparen inte blir gällande mot kommunen om denna utnyttjar sin förköpsrätt. Kommunen är inte skyldig att till den kreditgivande banken betala någon del av köpeskillingen, fastän banken har medverkat till att säljaren har fått betalt. Bankföreningen föreslår en bestämmelse i FL av innebörd att kommunen skall ha att till kreditgivaren betala så stor del av köpeskillingen som motsvarar till kreditgivaren pantsatta pantbrev och blivande pantbrev. Enligt 15 § FL, anses kommunen ha fullgjort föreskriven underrättelseskyldighet genom att avlämna rekommenderat brev. Bankföreningen anser att bestämmelsen bör ändras så att mottagandet av brevet eller formell delgivning skall vara utgångspunkt för tidsräkningen. Enligt *Malmö kommun* förekommer det att parterna i samband med överlåtelse av en fastighet avtalar om särskilda villkor som kommunen endast med svårighet kan uppfylla. Ett aktuellt exempel från Malmö är avtal om att en till säljaren knuten arkitektfirma skall anlitas vid upprustning av fastigheten. De möjligheter till jämkning av avtalade villkor som ges i 5 § FL är enligt kommunens mening otillräckliga. *Svenska riksbyggen* framför motsvarande synpunkter och anser att sådana sidoavtal inte skall beaktas vid förköp. *Sveriges advokatsamfund* föreslår en ändring av 13 § FL så att köparen får rätt till ersättning av kommunen inte endast som nu för nödvändiga kostnader utan även för nyttiga kostnader. Eftersom det är fråga om ett tvångsförvärv, skulle det enligt samfundets mening för övrigt stå i bättre överensstämmelse med rimliga krav på rättssäkerhet om köparen berättigades till ersättning för skäliga kostnader i samband med köpet. *Stockholms kommuns juridiska avdelning* anser att det bör övervägas att förlänga den tid inom vilken förköpsrätt skall utövas enligt 7 § FL från tre till fyra månader, eftersom det har visat sig vara svårt att hinna behandla ärendena inom tre månader särskilt under sommartid.

6 Föredraganden

Den grundläggande principen för markpolitiken måste vara att det är samhället som ytterst bestämmer över markanvändningen. Detta är nödvändigt för att utvecklingen skall kunna styras mot de sociala, miljöpolitiska och andra mål som samhället ställer upp. Ett erforderligt samhällsinflytande över markanvändningen kan bara åstadkommas genom att kommunerna för en aktiv markpolitik. Förköpsrätten är ett av instrumenten för den kommunala markpolitiken. Förköpsrätten enligt förköpslagen (1967:868) (FL) 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 säljare och köpare kommit överens om.

Den principiella utgångspunkten måste enligt min mening vara den att förköpsrätt skall kunna utövas närhelst det behövs för att en kommun skall kunna genomföra sina markpolitiska intentioner. Nuvarande förköpslagstiftning går förhållandevis långt därvidlag. Enligt FL har kommun förköpsrätt vid försäljning som omfattar sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Enligt uttalande av föredragande statsrådet vid FL:s tillkomst (prop. 1967:90 s. 77) 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 gör sig gällande. Begreppet med tätbebyggelse sammanhängande anordning avser främst trafikleder och allmänna platser men även t. ex. mark för fritidsändamål under förutsättning att marken är ägnad att tillgodose tätortsbornas behov av utrymme för fritid och rekreation.

Gällande regler om förköpsrätt för tätbebyggelseändamål ger alltså kommunerna vidsträckta möjligheter till förköp. När det gäller befintlig bebyggelse är det emellertid i vissa avseenden oklart i vilken utsträckning kommun kan utnyttja förköpsrätten. Enligt uttalanden under förarbetena till FL faller nämligen utanför förköpsrätten sådan mark beträffande vilken någon förändring av användningen inte kan förväntas. Av detta uttalande skulle kunna dras den slutsatsen att förköpsrätt inte föreligger när det är fråga om enstaka fastigheter som behöver saneras.

I samband med tillkomsten av bostadssaneringslagen klarlades att det fortfarande finns ett betydande saneringsbehov, särskilt inom tätorterna och i flerfamiljshusbeståndet. Den totala stocken av halvmoderna och omoderna lägenheter kan i dag beräknas omfatta inemot 550 000 lägenheter, varav drygt 250 000 lägenheter i flerfamiljshus. Det är, som chefen för bostadsdepartementet närmare utvecklar i prop. 1974:150, angeläget att det från kvalitetssynpunkt bristfälliga bostadsbeståndet förbättras i någorlunda snabb takt.

Ansvar för saneringsverksamheten ligger på kommunen inom ramen för det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet. Självfallet måste kommunerna kunna förfoga över de instrument som behövs för att saneringsverksamheten skall kunna fullgöras. Kommunerna bör därför kunna använda sig av förköpslagstiftningen inte bara när det är fråga om saneringar som innebär bebyggelseomdaning utan också när det gäller upprustning av en enstaka fastighet. Jag föreslår därför att i 1 § FL tas in en ny ändamålsbestämning av innehåll att kommunen har förköpsrätt vid försäljning som omfattar fast egendom som behöver rustas upp.

Den föreslagna förköpsrätten för kommunen bygger på att kommunen

har ansvar för saneringsverksamheten och att kommunen skall upprätta bostadssaneringsprogram. I ett ärende om tillstånd till förköp bör därför inte ske någon avvägning mellan kommunens och den enskilde fastighetsägarens möjligheter att genomföra upprustningen. Det bör vara tillräckligt att upprustningsbehov föreligger och att kommunen gör gällande sin förköpsrätt. Däremot kan kommunen givetvis vid sitt avgörande av frågan om förköp skall utövas eller inte bl. a. ta hänsyn till om erforderlig upprustning kan garanteras utan ingripande av kommunen. Det torde ligga i sakens natur att förköpsrätt inte kan anses föreligga om det visserligen finns ett visst behov av upprustning men detta är obetydligt både från kvalitativ och kvantitativ synpunkt. Någon särskild regel härom synes knappast erforderlig. Efter ändring av det slag som här föreslås torde det i vart fall för framtiden inte behöva råda någon tvekan om att förköp kan ske när det föreligger behov av upprustning av t. ex. gårdsutrymmen eller rivning av befintlig undermålig bebyggelse på en enstaka fastighet.

Det avgörande bör alltså vara om det föreligger behov av upprustning. Huruvida statligt stöd kan utgå för upprustning bör däremot inte ha någon betydelse. I första hand bör självfallet förköpsrätt utövas när det är fråga om bostadsfastigheter. Det finns emellertid inte någon anledning att begränsa lagstiftningen till sådana fastigheter. Förköpsrätt bör sålunda kunna komma i fråga även beträffande fastigheter som används för annat ändamål än bostadsändamål och som är i behov av upprustning.

Redan den gällande rätten till förköp för tätbebyggelseändamål är synnerligen vidsträckt. Med de av mig föreslagna ändringarna i FL kommer kommunerna att kunna göra gällande förköpsrätt i praktiskt taget alla de situationer då ett köp framstår som önskvärt från mark- och bostadspolitisk synpunkt. Därmed uppnås det av riksdagen uppställda målet att förköpslagen skall bygga på kommunens obetingade företrädesrätt till mark som avses för ny eller förändrad tätbebyggelse. Det är svårt att finna praktiska exempel på fall som skulle ligga inom den kommunala kompetensen men likväl inte täckas av de föreslagna bestämmelserna om förköp. När det exempelvis gäller kulturhistoriskt intressant bebyggelse torde kommunens intresse av att kunna förvärva den så gott som alltid vara betingad av att det föreligger ett upprustningsbehov. Förköp kan i så fall ske enligt mitt förslag. Under sådana omständigheter finns det inte någon anledning att ändra lagtexten därhän att, som ifrågasatts, i lagen anges att kommunen har en rätt till förköp vid varje överlåtelse av fast egendom.

Förköpsrätten innebär, såsom detta institut är utformat, att kommunen inträder i köpeavtalet i köparens ställe. Kommunen blir alltså skyldig att erlägga det pris som avtalats mellan de ursprungliga parterna. Detta pris kan naturligtvis i det särskilda fallet te sig alltför högt. Kommunen har då möjlighet att begära expropriation. Om tillstånd till expropriation ges, sker en prövning av fastighetens värde vid fastighetsdomstol i enlighet med

expropriationslagens bestämmelser. Dessa bestämmelser är, främst genom den s. k. presumptionsregeln, konstruerade så att kommunerna vid expropriation för tätbebyggelseändamål inte skall behöva ersätta värden som har samband med förväntningar om ändring av markanvändningen. Skulle motsvarande regler införas i FL, skulle det förhållandevis enkla förfarandet enligt FL avsevärt kompliceras. Man skulle då förmodligen tvingas konstruera bestämmelser som i praktiken innebär att förköpsförfarandet glider över i ett expropriationsförfarande. Jag tror inte att man har så mycket att vinna på en sådan ordning. I åtskilliga fall överstiger det avtalade priset inte det värde som skall ersättas vid expropriationsförfarandet. Och för de situationer där det avtalade priset är högre står som nyss nämdes alltid expropriationsmöjligheten öppen. Samspelet mellan FL och expropriationslagstiftningen måste förutsättas fungera så att expropriationslagstiftningens regler bidrar till att hålla nere prisnivån på fastighetsmarknaden. Indirekt kan expropriationslagstiftningen alltså åtminstone på sikt komma att påverka de priser som får betalas i förköpsfallen. Jag finner inte anledning att föreslå några ändringar i nuvarande regler om att kommunen vid förköp inträder i köpeavtalet i köparens ställe.

I vissa situationer får enligt FL förköpsrätt inte utövas. Den viktigaste av dessa begränsningar följer av den s. k. areal- och värderegeln. Denna innebär att förköpsrätt inte får utövas om fastigheten har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och dessutom ett värde som är lägre än 200 000 kronor. Som värde gäller i allmänhet föregående års taxeringsvärde.

Huvuddelen av den bebyggda marken är uppdelad i fastigheter med mindre areal än 3 000 kvadratmeter. Värderegeln möjliggör i vissa fall förköp av fastigheter med mindre areal inom saneringsområden i stadskärnorna. Sådana fastigheter har nämligen vanligen ett i förhållande till arealen högt värde. Saneringsutredningen har emellertid vid bearbetning av 1970 års fastighetstaxering erhållit följande uppgifter (SOU 1971:64 s. 149). Genom värdegränsen utesluts ca 60 % av affärs- och hyresfastigheterna i landet från förköpsrätt. I kommuner med mer än 50 000 invånare, fränsett kommunerna i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Malmö-Lund-området, utesluts ca 65 % av affärs- och hyresfastigheterna.

Areal- och värderegeln medför alltså att många fastigheter som kommunerna är intresserade av att förvärva för att uppfylla sitt ansvar för saneringsverksamheten faller utanför förköpsrätten. Detta är inte förenligt med den av mig i det föregående angivna principiella uppfattningen att kommunerna skall kunna driva en aktiv mark- och bostadspolitik och förvärva den mark som behövs härför. Den från samhällets synpunkt så betydelsefulla saneringsverksamheten skulle underlättas om areal- och värderegeln upphävs. Ett upphävande av areal- och värderegeln skulle

visserligen medföra en viss belastning för fastighetsomsättningen och ett visst administrativt merarbete framför allt för inskrivningsmyndigheten. Dessa olägenheter är enligt min mening emellertid långtifrån av den karaktären att de kan motväga den stora vinning som ett upphävande av regeln skulle medföra främst för kommunernas saneringsverksamhet. Jag föreslår därför att areal- och värderregeln upphävs så att förköp i princip skall kunna ske utan hänsyn till den berörda fastighetens ägovidd och värde.

I fråga om egnahemsbebyggelse kan det dock enligt min mening övervägas att bibehålla vissa restriktioner i fråga om förköp. Kommunernas intresse av att förvärva enstaka egnahemsfastigheter torde i allmänhet vara ringa. Behöver kommunen förvärva ett sammanhängande egnahemsområde för att omdana bebyggelsen är förköpslagen ett opraktiskt instrument. Kommunen kan i sådant fall överväga frivilliga köp eller expropriation. Ett undantag för typisk egnahemsbebyggelse skulle därför inte utgöra något hinder för kommunernas markpolitik. En fördel med att uppställa ett sådant undantag skulle vara att man därmed underlättar överlåtelser av egnahemsfastigheter. Köparen av en sådan fastighet skulle nämligen inte behöva avvakta besked från kommunen huruvida denna önskar utöva förköpsrätt. Den belastning på inskrivningsmyndigheten som förköpslagstiftningen otvivelaktigt innebär skulle inte heller bli så besvärande, om egnahemsbebyggelse undantas från förköpsrätten. Övervägande skäl talar därför enligt min mening för att överlåtelser av typiska egnahem undantas från förköp. Undantaget bör ges en så enkel och klar utformning att inskrivningsmyndigheten inte skall behöva tveka om huruvida undantagsregeln är tillämplig eller inte. Undantagsregeln måste med andra ord utformas så att det blir möjligt för inskrivningsmyndigheten att direkt utläsa av de handlingar som inges i ett lagfartsärende huruvida regeln är tillämplig eller ej.

För att detta syfte skall kunna uppnås bör undantagsregeln anslutas till de typkoder som finns i fastighetstaxeringslängden. Av typkoderna svarar följande fyra mot syftet med egnahemsundantaget: 13 (enfamiljsvilla), 14 (tvåfamiljsvilla), 15 (rad- eller kedjehus) och 16 (fritidshus). Jag föreslår alltså att nuvarande areal- och värderregel ersätts med ett undantag för egnahemsbebyggelse som svarar mot typkoderna 13 — 16. Undantagsbestämmelsen för egnahemsbebyggelse bör dock enligt min mening endast gälla ifråga om fastigheter som har mindre ägovidd än 3 000 kvadratmeter. Är det fråga om en större fastighet än så kan nämligen ofta kommunen tänkas ha intresse av att förvärva fastigheten i fråga för exploatering.

Med den utformning som egnahemsregeln sålunda föreslås få kommer förvärv av obebyggd mark att omfattas av förköpsrätt, även om marken i fråga är avsedd för egnahemsbebyggelse. I och för sig kan vissa skäl anföras för att även sådan mark borde undantas från FL. Svårigheter uppkommer emellertid när det gäller att avgränsa regeln så att den endast

kommer att träffa sådan obebyggd mark som enligt kommunens planering är avsedd för egnahemsbebyggelse. Jag vill i detta sammanhang också peka på att FL innehåller en bestämmelse (4 § andra stycket) som innebär att, om kommun har förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning inom dess område, förköp inte heller får ske med anledning av försäljningen. Detta betyder att en exploatör av ett område för egnahemsbebyggelse har möjlighet att i samband med exploateringen få klarlagt att kommunen inte ämnar utöva förköpsrätt. Köpare av egnahemstomter kan i sådant fall få lagfart utan att lagfartsärendet behöver fördröjas av att kommunen skall lämna besked huruvida den vill utöva förköpsrätt. Lagfartsansökan får nämligen bifallas om sökanden företer bevis om att kommunen avstått från förköp enligt 4 § andra stycket. I enlighet med det anförda har jag stannat för att undantagsregeln för egnahemsbebyggelse inte bör utsträckas att gälla även obebyggd mark.

Om försäljning avser andel eller område av en fastighet gäller f. n. enligt 3 § andra stycket FL att areal- och värderegeln skall äga motsvarande tillämpning. Huvudregeln är att frågan huruvida förköpsrätt får utövas därvid skall bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Under vissa förutsättningar skall frågan i stället bedömas med hänsyn till delfastigheten. Eftersom även det nu föreslagna egnahemsundantaget innehåller en arealbegränsning är det nödvändigt att reglera frågan om tillämpning av egnahemsundantaget vid försäljning av del av fastighet. Enligt min mening kan de nuvarande bestämmelserna tillämpas även i förhållande till det föreslagna egnahemsundantaget. 3 § andra stycket FL bör alltså bibehållas utan ändring. Detta innebär att om en fastighet omfattas av egnahemsundantaget så kommer även delar av denna fastighet att omfattas av undantaget oavsett om delen är bebyggd. Det betyder vidare att om en fastighet inte omfattas av egnahemsundantaget, så kommer inte heller delar av den fastigheten att gå fria från förköp. Som exempel kan nämnas det fallet att en person, som äger en fastighet på 10 000 kvadratmeter med en sommarstuga, säljer ett område på 2 000 kvadratmeter omfattande den plats där sommarstugan är belägen. Förköpsrätt kommer att föreligga i fråga om en sådan försäljning. Jag vill vidare peka på att det enligt mitt förslag inte är möjligt att kringgå syftet med egnahemsundantaget genom successiva andelsöverlåtelser. Om lagfart söks innan förköpsrätt utövas, gäller både vid andels- och vid arealöverlåtelse att frågan om förköp kan komma att bedömas med hänsyn till delfastigheten. Så blir fallet när delen är utbruten eller vid arealupplåtelse när fastighetsbildningsbeslut har meddelats. Om i det nyss angivna exemplet beslut om avstyckning har meddelats för området med sommarstugan föreligger alltså inte förköpsrätt. Att bestämmelserna fått denna utformning skall ses mot bakgrund av att kommunen har möjlighet att genom byggnadsnämnden påverka själva fastighetsbildningen.

Om en försäljning omfattar flera fastigheter måste kommunen enligt gällande lag utöva förköpsrätt beträffande alla fastigheterna eller också helt avstå från att utöva förköpsrätt. I fråga om areal- och värderegeln gäller vidare att samtliga fastigheter var och en för sig måste uppfylla förutsättningarna för att försäljningen skall gå fri från förköp. Motsvarande bör gälla i fråga om egnahemsundantaget. Detta kan åskådliggöras med ett exempel. En köpare söker lagfart för en egnahemsfastighet som i och för sig omfattas av undantaget men försäljningen avser även fast egendom av annat slag. I detta fall skall inskrivningsmyndigheten endast meddela vilande lagfart för egnahemsfastigheten och bereda kommunen tillfälle att utöva förköpsrätt i fråga om hela försäljningen.

Som jag förut anförde kommer uppgifterna i fastighetstaxeringslängden om typkod att få avgörande betydelse i frågan om egnahemsundantaget är tillämpligt eller inte. Jag kommer att i annat sammanhang för Kungl. Maj:t anmäla frågan om erforderliga författningsbestämmelser om uppgiftsskyldighet för den som söker lagfart. Jag vill emellertid redan nu klargöra att jag anser att inskrivningsmyndigheten skall bedöma frågan om egnahemsundantaget med ledning av typkod från föregående år, om inte den lagfartssökande förebringar särskild utredning exempelvis om att fastigheten bebyggs.

FL är inte tillämplig vid marköverföring genom fastighetsreglering. Som riksdagen uttalat (CU 1973:18, rskr 1973:207) finns emellertid inte några avtalsmässigt anknutna villkor i vilka kommunen kan träda in för förvärv av hela den utökade fastigheten. Detta gör att särskilda svårigheter möter när det gäller frågan om förköpsrätt bör kunna ifrågakomma vid marköverföring. Goda förutsättningar finns dessutom för att kommunens eventuella avsikter med marken blir kända vid fastighetsbildningsförrättningen. Byggnadsnämnden måste nämligen alltid underrättas om förrättningen (se 4 kap. 15 och 20 §§ fastighetsbildningslagen). Härtill kommer att kommunen alltid har möjlighet att tillgripa expropriation. Jag anser därför att det inte är nödvändigt med några ändrade regler som tar sikte på marköverföring genom fastighetsreglering.

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 regelsystemet 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.

Jag finner inte heller i övrigt skäl föreligga att föreslå några ändringar i FL utöver vad jag redan har angivit. Frågan om räntebestämmelserna i 13 § FL kommer jag att ta upp på grundval av köplagsutredningens betänkande (SOU 1974:28) Räntelag. Frågan om utvidgning av möjligheterna att exproprieras till att gälla bebyggelse som är omodern utan att grov vanvård föreligger eller kan befaras behandlas av utredningen (Ju 1974:12) för översyn av lagstiftningen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Avslutningsvis vill jag i detta sammanhang erinra om att de markpolitiska hjälpmedlen förstärks avsevärt genom det villkor om att mark för bebyggelse med statliga lån skall upplåtas av kommunen som föreslås i prop. 1974:150.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om ändring i FL. I 1 § första stycket anges den nya ändamålsbestämningen om förköp för saneringsändamål. Av redaktionella skäl tas bestämmelserna om tomträtt utan ändring upp i 1 § andra stycket. Areal- och värderregeln i 3 § första stycket punkt 1 tas bort och ersätts av ett undantag för egnahemsbebyggelse. Som en följd av slopandet av areal- och värderregeln kan 3 § tredje och fjärde styckena upphävas. Däremot bibehålls 3 § andra stycket som knyter an till arealgränsen i egnahemsundantaget. I 7 och 12 §§ ändras rubriken för 1916 års lag i enlighet med dess lydelse enligt SFS 1973:307 och i 9 § byts ordet 'Konungen' ut mot 'regeringen'. Även i 17 § förekommer ordet 'Konungen'. Paragrafen är emellertid obehövlig och kan upphävas (se prop. 1973:160 s. 560 och 599).

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 1975. I fråga om köp eller byte som skett före ikraftträdandet skall äldre bestämmelser gälla.

7 Hemställan

Jag hemställer att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868).

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

Ur protokollet:
Britta Gyllensten

Bilaga
Promemoriaförelägg

Förelägg till**Lag om ändring i förköpslagen (1967:868)**

Härigenom förordnas i fråga om förköpslagen (1967:868)

dels att 17 § skall upphöra att gälla,

dels att 1, 3, 7, 9 och 12 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreläggade lydelse*1 §¹

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. *Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom.*

Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. *Kommun har även förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som enligt kommunens saneringsplanering bör bli föremål för upprustning av icke ringa omfattning.*

Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som avses i första stycket. Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

3 §²

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. den sålda fastigheten eller, när försäljningen avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser bebyggd fastighet som innehafts i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt säljaren och honom närstående och fastigheten har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

¹ Senaste lydelse 1973:544.

² Senaste lydelse 1973:544.

Nuvarande lydelse

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,

5. försäljning 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.

Som värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet, i vilken fastigheten ingår, året före det år då försäljningen skedde. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, gäller i stället taxeringsvärdet året före det år då lagfart sökes eller, om särskilt taxeringsvärde icke finns för det året, det värde som lägges till grund för bestämmandet av stämpelskatten.

Omfattar försäljningen tomträtt och finns ej taxeringsvärde som nu sagts, bestämmes värdet till det belopp som skulle ha lagts till grund för bestämmande av stämpelskatt vid en överlåtelse som omfattat utom tomträtten även äganderätten till fastigheten.

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

Föreslagen lydelse

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,

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.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §³

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om underrättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt *jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290)* eller *lagen den 30 maj 1916 (nr 156)* om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller om förvärvstillstånd fordras enligt *jordförvärvslagen (1965:290)* eller *lagen (1916:156)* om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

9 §⁴

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 *Konungen*. 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 §,

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 §,

³ Senaste lydelse 1970:1021.

⁴ Senaste lydelse 1970:1021.

Nuvarande lydelse

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 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 *Konungen* 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 *Konungen* prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning skall ha inkommit till *Konungen* inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköpet skall vägras, om förköpsrätt ej får utövas enligt 2 §.

Föreslagen lydelse

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 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 §.

12 §⁵

Köp av fast egendom är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker.

Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 2 § andra stycket jordförvärvslagen (1965:290) eller i strid med 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom *eller gruva eller aktier i vissa bolag*.

Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 2 § andra stycket jordförvärvslagen (1965:290) eller i strid med 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom *m. m.*

⁵ Senaste lydelse 1970:1021.

När förköpet fullbordats, skall köparen till kommunen överlämna de handlingar angående fastigheten som köparen innehar och som är av betydelse för kommunen såsom ägare av fastigheten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975. I fråga om köp eller byte som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

