



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

S. O. U.
S. x. A

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1941:24
JORDBRUKSDEPARTEMENTET



BETÄNKANDE

MED FÖRSLAG TILL

LAG OM INSKRÄNKNING I RÄTTEN ATT
FÖRVÄRVA JORDBRUKSFASTIGHET

AVGIVET

DEN 7 AUGUSTI 1941

AV

TILLKALLADE UTREDNINGSMÄN

S T O C K H O L M

1 9 4 1

Statens offentliga utredningar 1941

Kronologisk förteckning

1. Sociala försvarsberedskapskommittén. Betänkande. Del 3. Förslag till krigspensionsförordning m. m. Beckman. 120 s. Fö.
2. Betänkande med förslag rörande restaureringen av Uppsala domkyrka. Uppsala, Almqvist & Wiksell. 82 s. 16 pl. E.
3. Åtgärder för bekämpande av homosexualitetens samhällsfarliga yttringar. Norstedt. 58 s. Ju.
4. Utredning angående byggnadskostnaderna. Beckman. viij, 386 s. S.
5. Betänkande med allmänna riktlinjer för åstadkommande av tidigare inbetalning av utskylder. Del 1. Marcus. 522 s. Fi.
6. Betänkande med allmänna riktlinjer för åstadkommande av tidigare inbetalning av utskylder. Del 2. Marcus. 143 s. Fi.
7. Förslag till rättegångsbalk av Kungl. Maj:t den 14 februari 1941 godkänt såsom grundval för processlagberedningens fortsatta verksamhet. Norstedt. iv, 530 s. Ju.
8. Lagberedningens förslag till lag om aktiebolag m. m. 1. Lagtext. Norstedt. vij, 141 s. Ju.
9. Lagberedningens förslag till lag om aktiebolag m. m. 2. Motiv. Norstedt. 720 s. Ju.
10. 1938 Års pensionssakkunniga. Betänkande med förslag till allmänna tjänste- och familjepensionsreglementen. Marcus. 435 s. Fi.
11. Betänkande med förslag om inrättande av en statlig brandskola m. m. Beckman. 63 s. K.
12. Betänkande med förslag till förstatligande av den allmänna våghållningen på landet m. m. Beckman. 276 s. K.
13. Förslag till revision av den svenska evangelieboken. Norstedt. viij, 478 s. E.
14. Betänkande med utredning och förslag till åtgärder för främjande av hantverk och småindustri. Marcus. 127 s. H.
15. Betänkande rörande bekämpande av vägghyra. Idun. (4), 120 s. S.
16. Betänkande angående vattenförening. 2. Tekniska och biologiska utredningar. Norstedt. 288 s. Ju.
17. Betänkande angående revision av tjänsteförteckningen i vad avser allmänna civilförvaltningen. Del 1. Lönegraderna A I—A 29. Norstedt. 134 s. Fi.
18. Statsmakterna och folkhushållningen under den till följd av stormaktskriget 1939 inträdda krisen. Del 1. Tiden augusti 1939—juni 1940. Idun. 436 s. Fo.
19. Betänkande angående fiskarens ekonomiska organisation och reglering av fiskmarknaden. Marcus. 73 s. Jo.
20. Betänkande med förslag till ändrad lydelse av § 16 regeringsformen. Hæggeström. 128 s. Ju.
21. Statistisk utredning rörande fri rättegång. Norstedt. 38 s. Ju.
22. Betänkande med förslag till livsmedelsstadga m. m. Hæggeström. 573 s. S.
23. Domänstyrelsens förslag till grunder för värdering av skog vid taxering av fastighet m. m. Kihlström. 83 s. Fi.
24. Betänkande med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet. Marcus. 62 s. Jo.

Anm. Om särskild tryckort ej anges, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = ecklesiastikdepartementet, Jo. = jordbruksdepartementet. Enligt kungörelsen den 3 febr. 1922 ang. statens offentliga utredningars yttre anordning (nr 98) utgivas utredningarna i omslag med enhetlig färg för varje departement.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1941: 24

JORDBRUKSDEPARTEMENTET



BETÄNKANDE

MED FÖRSLAG TILL

LAG OM INSKRÄNKNING I RÄTTEN ATT
FÖRVÄRVA JORDBRUKSFASTIGHET

AVGIVET

DEN 7 AUGUSTI 1941

AV

TILLKALLADE UTREDNINGSMÄN

STOCKHOLM 1941

ISAAC MARCUS BOKTRYCKERI-AKTIEBOLAG

418315



Innehållsförteckning.

	Sid.
Skrivelse till Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet	5
Förslag till Lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet	7
Allmän motivering	10
Inledande anmärkningar, sid. 10. Behovet av åtgärder mot jordbruksfastigheters övergång i icke jordbrukande personers ägo, sid. 12. Olika linjer för en lagstiftning med här åsyftat ändamål, sid. 19. Förslagets huvudgrunder, sid. 22.	
Speciell motivering	27
Bilagor	41
Bilaga I. Sammanfattning av svar på rundfråga rörande handeln med jordbruks- och skogsfastigheter under tiden efter hösten 1939	42
Bilaga II. Utredning av länsstyrelsen i Jönköpings län rörande vissa uppgivna försäljningar av jordbruksfastigheter inom Södra Unnaryds socken	57
Bilaga III. Vissa tidigare genomförda eller föreslagna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom	60

Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet.

Genom beslut den 8 november 1940 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla tre utredningsmän för att i enlighet med av departementschefen till statsrådsprotokollet samma dag angivna riktlinjer verkställa utredning rörande ackords- och stödlån för jordbrukare m. m. Jämlikt detta bemyndigande tillkallade departementschefen såsom utredningsmän ledamoten av riksdagens första kammare, generaltulldirektören N. R. Wohlin, tillika ordförande, nuvarande ledamoten i lagberedningen, hovrättsrådet H. E. Anderberg samt dåvarande ledamoten av riksdagens andra kammare, lantbrukaren O. S. Tornegård.

Till sekreterare åt utredningen har från och med den 1 april 1941 förordnats assessorn i hovrätten över Skåne och Blekinge C. J. Svennegård.

Utredningsmännen ha med skrivelse den 16 januari 1941 överlämnat ett betänkande med förslag till kungörelse om krislån till jordbrukare.

Enligt statsrådsdirektiven har utredningen haft att till övervägande upptaga bland annat frågan om åtgärder till motverkande för framtiden av överdriven skuldsättning inom jordbruket samt att i detta syfte särskilt beakta förekommande osund spekulation i jordbruksfastigheter och dess inverkan på skuldsättningen. Med anledning härav har utredningen till behandling upptagit spørsmålet om särskild lagstiftning till stävjande av spekulation i jordbruksfastigheter. Vid fullgörande av sitt uppdrag i denna del har utredningen tagit i övervägande innehållet i två från jordbruksdepartementet överlämnade handlingar, nämligen en den 16 februari 1939 dagtecknad framställning från Riksförbundet landsbygdens folk till Konungen angående utredning rörande spekulation i jordbruksegendomar samt en den 23 mars 1941 dagtecknad framställning från Stockholms läns och stads distrikt av Svenska landsbygdens ungdomsförbund till departementschefen angående möjligheterna för landsbygdens ungdom att stanna på landsbygden.

Såsom resultat av sitt arbete rörande sistnämnda spörsmål får utredningen härmed vördsamt överlämna ett betänkande med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet.

Stockholm den 7 augusti 1941.

NILS WOHLIN.

EINAR ANDERBERG.

OSCAR TORNEGÅRD.

/ Carl Svennegård.

Förslag

till

Lag

om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Vill någon genom frivilligt köpeavtal förvärva jordbruksfastighet, skall han söka tillstånd till förvärvet på sätt i denna lag sägs.

2 §.

Denna lag äger icke tillämpning å fastighet vars taxeringsvärde understiger tiotusen kronor.

Egendom, som enligt vad därom är stadgat skall åsättas särskilt taxeringsvärde, skall vid lagens tillämpning anses såsom en fastighet.

I fall då tillstånd erfordras för förvärv av fastighet må ej heller del av fastigheten förvärvas utan att tillstånd erhålles.

3 §.

Från sökande av tillstånd enligt denna lag vare kronan så ock kommun befriad.

Skall tillstånd att förvärva fastighet sökas enligt annan författning, äger denna lag ej heller tillämpning.

4 §.

Tillstånd skall sist inom tre månader sedan fånget skedde sökas hos länsstyrelsen i det län, där fastigheten ligger.

5 §.

Sökes icke tillstånd inom föreskriven tid eller avslås ansökningen, vare fånget ogiltigt.

6 §.

Vid ansökan om tillstånd skola fogas beskrivning å fastigheten med uppgift om ägovidden och dennas fördelning å särskilda ägoslag, taxeringsbevis eller annat bevis rörande fastighetens värde samt uppgifter rörande sökandens ålder och yrke, det ändamål för vilket fastigheten skall användas

så ock huruvida sökanden äger eller brukar eller tidigare ägt eller brukat jordbruksfastighet.

Har köpehandling upprättats skall avskrift därav bifogas.

7 §.

Där det för ärendets prövning finnes erforderligt, har länsstyrelsen att över ansökningen inhämta yttrande från den myndighet, som äger sakkunskap i det ämne frågan rör.

8 §.

Tillhör sökanden den jordbruksidkande befolkningen, skall tillstånd meddelas, där det ej finnes uppenbart, att syftet med förvärvet är sådant som i 9 § andra stycket sägs.

9 §.

Tillhör sökanden icke den jordbruksidkande befolkningen, skall närmare undersökning ske rörande syftet med förvärvet och därmed sammanhängande omständigheter.

Finnes härvid anledning antaga, att sökanden med förvärvet av fastigheten huvudsakligen åsyftar att bereda sig hastig vinst genom försäljning av fastigheten, genom avverkning av skog, genom avyttring av husdjur, redskap, byggnader eller annan egendom som erfordras för jordbruksdriften eller genom annan jämförlig åtgärd, skall ansökningen avslås.

Visar undersökningen, att sökanden vill förvärva fastigheten huvudsakligen för att nyttja åbyggnaderna för ändamål, som ej äger samband med jordbruket, eller för att erhålla ränta å kapital som nedlägges å fastigheten eller eljest i annat syfte än att själv driva jordbruket, må tillstånd meddelas om särskilda omständigheter föranleda därtill. Såsom sådan omständighet skall anses, att sökandens innehav av fastigheten kan väntas medföra nytta för jordbruket eller eljest för näringslivet i orten eller att fastigheten för sökanden har ett särskilt värde utöver det ekonomiska.

10 §.

Finnes i fall som i 9 § tredje stycket sägs bifall till ansökningen böra bero därav, att sökanden vidtager viss åtgärd till främjande av jordbruket eller skogsbruket, nyttjar fastigheten för visst ändamål eller underlåter viss användning, skall länsstyrelsen meddela villkorligt tillstånd och däri utsätta vad i sådant hänseende skall åligga köparen.

I fall som nu sagts skall länsstyrelsen utsätta viss tidpunkt, före vilken föreskriven åtgärd skall hava vidtagits, eller viss tidrymd under vilken föreskrift rörande användningen skall gälla, så ock utsätta särskilt vite för tredska att efterkomma vad som stadgats.

11 §.

När lagfart sökes å fastighet varom i denna lag sägs, skall bevis om tillstånd till förvärvet företes.

Underlåter sökanden att förete sådant bevis och är frågan om hans rätt att förvärva fastigheten ännu icke avgjord, skall inskrivningsdomaren förelägga honom, vid äventyr att ansöknigen eljest avslås, att inom viss tid inkomma med beviset.

12 §.

Har villkorligt tillstånd meddelats skall jordbrukskommissionen hålla uppsikt däröver, att köparen fullgör vad honom ålagts.

Det åligger länsstyrelsen att tillställa kommissionen avskrift av det beslut, varigenom villkorligt tillstånd beviljats.

13 §.

Finner jordbrukskommissionen att köparen åsidosätter vad honom åligger, skall kommissionen, där det erfordras för vinnande av rättelse, åt allmän åklagare uppdraga att vid rätten i den ort, där fastigheten ligger, anhängiggöra och utföra talan mot köparen om vitets utdömande. Utan uppdrag som nu sagts må sådan talan ej anhängiggöras av allmän åklagare.

14 §.

Vite som utdömes enligt denna lag tillfaller kronan och må i händelse av bristande tillgång till dess gäldande ej förvandlas till frihetsstraff.

15 §.

Över länsstyrelsens beslut i ärende enligt denna lag må klagan föras i den ordning, som för ekonomimål i allmänhet är stadgad.

16 §.

Vad i denna lag är föreskrivet om köp skall i tillämpliga delar gälla i fråga om byte.

17 §.

Närmare föreskrifter rörande tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den _____ och gäller till den _____

Allmän motivering.

Inledande anmärkningar.

Den svenska bondejordens övergång i händerna på juridiska personer eller fysiska personer, vilka icke tillhöra den jordbruksidkande befolkningen, ävensom i samband härmed i viss omfattning förekommande spekulation i jordbruks- och skogsfastigheter är ett samhällsproblem som först under senare historisk tid erhållit verklig aktualitet.

Under förra århundradet ägde stora omvälvningar rum inom jordbruksnärings- och på områden som nära berörde denna näring. Genom skiftesverket lades grunden för en snabb expansion av lantbruket. Den odlade jordens areal ökades starkt och de jordbrukstekniska framstegen medförde en väsentlig höjning av jordens avkastningsförmåga. Till uppblomstringen inom landets huvudnäring bidrog också den allmänna konjunkturförbättringen under tiden från mitten av århundradet. På jordlagstiftningens område karakteriserades århundradet av att äldre rättsregler och rättsuppfattningar fingo vika för den ekonomiska liberalismens nya åskådningar. Bördsrätten och arvejordsystemet, som under tidigare århundraden verksamt bidragit till att bevara jorden samlad i släktens ägo, avskaffades. Sedvänjorna vid gårdarnas överlåtelse till ny generation undergingo vissa förändringar, som försvagade den ekonomiska ställningen hos dem, som övertogo familjejorden. Likaledes förlorade besutenhetslagstiftningen, som syftade till att hålla jorden samman i brukningsdelar av lämplig storlek, alltmera sin betydelse för att slutligen upphävas. Följden blev en ökad rörlighet i fråga om handeln med jordbruksfastigheter. Böndernas vidgade dispositionsfrihet över sin jord samt jordens, frånsett mera tillfälliga kriser, i stort sett stigande avkastning och stegrade värde medförde en ökad lockelse till handel med jord och med tiden blevo sådana försäljningar allt vanligare, där vinstutsikterna voro avgörande för transaktionernas tillkomst. På så sätt gingo gamla arvegårdar förlorade för släkterna, många bondgårdar söndersplittrades och andra köptes samman till större enheter. Denna utveckling av fastighetshandeln betingades emellertid under ganska lång tid främst av förhållandena inom jordbruket och berörde under denna tid i allt väsentligt endast bondeståndet självt. Någon för bondeklassen farlig konkurrens från andra befolkningsgrupper torde före den storindustriella utvecklingen i Norrland i stort sett icke ha förekommit. I jordbruket investerades visserligen i betydande utsträckning kapital i form av lån mot säkerhet i jorden och denna ökade skuldbelastning representerade den mindre goda sidan av de ekonomiska framstegen; i egenskap av låntagare blev bonden i viss mån beroende av

för honom främmande kapitalintressen. Dock var bonden ännu under den ekonomiska liberalismens första årtionden icke utsatt för någon omedelbar fara att förlora äganderätten till sin jord och den ökade handeln med lantfastigheter medförde i stort sett icke någon fortgående minskning av den självägande bondebefolkningens jordinnehav.

Den allvarliga jordbrukskrisen under 1880-talet tog sig uttryck i ökad skuldsättning och ökat antal tvångsförsäljningar. Först sedan jordbruket haft att utstå stora påfrestningar leddes utvecklingen genom tullskyddssystemet och den allmänna konjunkturförbättringen in på en lyckligare väg. Trots krisens verkningar var bondeklassens ställning likväl i det stora hela orubbad. I allmänhet övertogos nämligen de gårdar, som till följd av krisen måste försäljas, åter av verkliga bönder. Det då rådande allmänna läget torde ej heller ha inbjudit till spekulationsköp.

Den stora emigrationen, som redan tidigare börjat men som under förenämnda årtionde nådde sin kulmen, berörde stora delar av landet och satte tydliga spår i hembygdens liv. Då arbetskraften på detta sätt övergav jordbruket blev icke sällan följden, att ställen som förut fött en familj lades öde eller indrogos under andra brukningsdelar. Främst gingo verkningarna ut över torp och småbruk, vilka icke ägde möjligheter att utvecklas till bärkraftiga enheter och där ägaren i väsentlig grad varit beroende av arbetstillfällen på större egendomar eller av biförtjänster vid sidan av jordbruket. Utvandringen drabbade dock även mycket starkt det vanliga bondejordbruket genom att så många hemmasöner och hemmadöttrar lämnade fosterlandet. Bondejordbruket kunde emellertid, särskilt efter det att moderna jordbruksmetoder genomförts samt redskap och maskiner kommit till större användning, reda sig med väsentligt mindre arbetskraft än tidigare. Varken emigrationen eller den med avseende å sina verkningar på jordbruket därmed jämförbara inflyttningen till städerna och industrin ledde till någon nämnvärd minskning i de egentliga bondgårdarnas antal.

Såväl den förenämnda jordbrukskrisen som emigrationen skapade på sin tid allvarliga samhällsproblem. Därvid torde emellertid statsmakternas uppmärksamhet icke ha varit särskilt inriktad på att förhindra skadliga rubbningar i jordbesittningen. Den fortskridande ökningen i handeln med jord hade ej heller nått en sådan höjd, att påtagliga faror yppat sig. Dåtidens lagstiftare torde från sina utgångspunkter icke haft lätt att se den risk för framtiden, som låg i den allmänna tendensen att göra jorden till en handelsvara. Den fria handelsomsättningen med jordbruksfastigheter uppfattades såsom varande av väsentligt värde för samhället.

Jordens ökade rörlighet torde även från nutida synpunkt sett ha haft åtskilliga gynnsamma verkningar i skilda hänseenden. Utrymme har beretts för företagsamhet och energi att göra sig gällande och nya åsikter och metoder på jordbrukets område ha haft lättare att tränga igenom. I det allmänna framåtskridandet på samhällets olika områden skulle jordbruket lätt ha kunnat råka i efterhand, om icke en viss omflyttning och omsättning ägt rum inom jordbrukarnas egna led. Jordbrukets förhållanden få ju icke ses

isolerade utan måste betraktas i visst samband med näringslivet i dess helhet. I stort sett torde kunna sägas, att jordbruket väl anpassat sig efter förändringarna i samhället och visat ganska stor motståndskraft mot utomstående ekonomiska krafter.

Även med erkännande av dessa gynnsamma sidor av utvecklingen under den ekonomiska liberalismens tidsskede torde man likväl icke kunna blunda för att utvecklingen även medfört skadeverkningar på ifrågavarande område. Härvid må främst erinras om de missförhållanden, som under de senaste årtiondena av förra seklet uppstodo i och med de norrländska trävarubolagens omfattande förvärv av bönderna tillhörig inägojord och skogsmark. Allmänt är känt, att tusentals självägande bönder förvandlades till beroende arrendatorer samt att talrika gårdar som tidigare fött sina familjer utlades till skogsmark. Den ökade handeln med jordbruksegendomar inom riket i allmänhet medförde emellertid även, att talrika såväl större som medelstora och mindre jordbruksfastigheter förvärvades av personer, som icke tillhörde den jordbruksidkande befolkningen och av vilka många ej heller väl vårdade de inköpta fastigheterna.

I synnerhet gäller vad senast sagts om fastigheter med skogstillgångar, och företeelsen var särskilt framträdande under tider av jämförelsevis goda priser å skogs- och jordbrukets produkter samt i all synnerhet under de stora spekulationsåren i slutet av och närmast efter det nästföregående världskriget. Jämsides härmed har gått en långsam men i en del trakter likväl påtaglig försäljning av jordbruksegendomar, och bland dem även egentliga bondgårdar, till kapitalstarkare personer från städerna eller eljest personer, icke tillhörande den egentliga jordbruksbefolkningen. Denna utveckling har visserligen alltefter köparnas intresse för jordbruket lett till än gynnsamma och än ogynnsamma följder med avseende å fastigheternas hävd, men den har under alla förhållanden medfört en viss minskning i de egentliga jordbrukarnas antal och ett visst försvagande av den verkliga bondebefolkningen. Att den under senare årtionden inträdande ökade handeln med jordbruksfastigheter är ett samhällsproblem av stor betydelse torde följaktligen vara obestriddigt.

Behovet av åtgärder mot jordbruksfastigheters övergång i icke jordbrukande personers ägo.

Som ovan antytts, ha sedan förra århundradets sista årtionden vissa förskjutningar ägt rum beträffande äganderätten till landets jordbruksfastigheter och under särskilda mera begränsade tidsperioder ha företeelser av kriskaraktär visat påtagliga verkningar. Vid bedömandet av den för närvarande rådande situationen torde vara lämpligt att betrakta det förevarande spörsmålet som såväl ett långtidsproblem som ett av den nuvarande kristiden skapat problem av betydelse sannolikt endast för den närmaste framtiden.

Beträffande trävarubolagens jordinnehav i Norrland har en viss stabilisering redan åstadkommit, dock först sedan betydande arealer av inägojord och skogsmark, som förut tillhört bondebefolkningen, övergått i bolagens ägo. Det är ett känt förhållande, att bolagen i stort sett visat ringa benägenhet att avhända sig mark som de en gång förvärvat. Vissa fortgående förändringar kunna dock påvisas i fråga om jordbesittningen även i de trakter, där bolagen dominera. Sedan åtskilliga år pågå nämligen försäljningar från bolagens jorddomäner av sådan jord, främst inägojord, som bolagen icke finna fördelaktigt att behålla. Dessa försäljningar omfatta i regel endast mindre arealer men de medföra dock att gammal bondejord i viss utsträckning återgår till den jordbruksidkande befolkningen.

När fastigheter med avsevärda skogstillgångar gå i handel, ha köpare ur jordbruksbefolkningens krets vanligen att räkna med konkurrens från skogsspekulanter, varmed här avses spekulanter vilka ämna på kortast möjliga tid realisera det värde som föregående ägare hopbragt genom att spara skogen. Då skogsspekulanterna i regel förfoga över mera eget kapital eller eljest bättre ekonomiska resurser än jordbrukarna, avgå de i denna konkurrens ofta med segern. Enligt en år 1938 genomförd ändring i skogsvårdslagen kan en viss hushållning framtvingas beträffande äldre skog, sedan en fastighet övergått till ny ägare.¹ Detta stadgande torde, såsom avsikten med detsamma jämväl varit, samtidigt utgöra en hämsko på spekulationen i skogsegendomar. Förhållandena synas dock allt fortfarande vara sådana, att personer, vilkas egentliga intresse går ut på att äga tillgång till skogsprodukter, i stor omfattning uppträda som köpare till fastigheter, varå skog finnes.

En även under normala tider påvisad företeelse är att personer, som själva icke äro eller vilja bli verkliga jordbrukare, förvärva jordbruksfastigheter huvudsakligen för att erhålla en säkrare placering av sina kapitaltillgångar. En annan typ av förvärv, som till sina verkningar å bondebefolkningens förhållanden i viss mån är likartad med placeringsköpen, utgöres av stadsbornas inköp av jordbruksfastigheter till sommarbostäder. Utan att ingå på ett bedömande av de fördelar sådana förvärv kunna innebära för köparna och utan att fälla något allmänt omdöme om förvärvens för- och nackdelar för samhället i dess helhet, vill utredningen likväl framhålla, att dessa båda slag av fastighetsförvärv flerstädes skapa ganska bekymmersamma problem för landsbygdens folk; ett förhållande som även understrykes i två till utredningen överlämnade framställningar, den ena från Riksförbundet landsbygdens folk och den andra från Stockholms läns och stads distrikt av Svenska landsbygdens ungdomsförbund. I framställningarna har uppgivits, att dessa förvärv från kapitalstarka köparens sida i en vid räjong kring storstäderna och även på andra orter medfört en stegring i jordvärdena, som icke motsvarats av någon förbättring i jordbrukens bärighet. Följden av denna stegring har blivit, att landsbygdens egen ungdom,

¹ Jfr Bilaga III.

då den önskat ägna sig åt jordbruk, icke kunnat förvärva lämpliga gårdar på skäliga villkor utan nödgats insätta ett alltför stort kapital i jordbruket, med ökad skuldsättning eller annan belastning som resultat.

De hittills berörda förteelserna äro icke av egentlig kristidskaraktär, även om kristiden i olika avseenden inverkat på dem och deras betydelse för jordbruksnäringen synes ha ökat under krisen. Dessa företeelser utgöra det centrala i det långtidsproblem, varom ovan talats och som alltjämt torde förbli aktuellt, även om den nuvarande kristiden skulle efterträdas av mera normala förhållanden.

Fastighetsspekulationen i egentlig mening har, som förut antytts, tidigare varit mest framträdande under tider av goda konjunkturen och särskilt under den period av inflation, som inträdde mot slutet av förra världskriget. För att vinna kännedom om förhållandena härutinnan under början av innevarande kristid har utredningen genom skrivelser den 11 mars 1941 till skogsvårdsstyrelserna, hushållningssällskapens förvaltningsutskott, egna-hemsnämnderna och jordbrukskommissionerna ävensom till vissa enskilda sammanslutningar utsänt ett formulär med vissa frågor rörande handeln med jordbruks- och skogsfastigheter i den öppna marknaden under tiden efter hösten 1939. En sammanfattning av de å rundfrågan inkomna svaren har såsom Bilaga I fogats vid detta betänkande.

Av den verkställda undersökningen framgår, att antalet avslutade köp av jordbruksfastigheter i stort sett icke ökat under krisen. Från vissa trakter, exempelvis från Värmland samt områdena kring Stockholm och Göteborg, har dock uppgivits att handeln med jordbruksfastigheter varit väsentligt livligare än vanligt. Svaren utvisa också, att en för den allmänna tendensen avgörande faktor varit jordägarnas avvaktande hållning och obenägenhet att sälja. Däremot synes efterfrågan på jordbruksfastigheter ha stegrats. Priserna på sådana fastigheter ha under de senaste åren varit i stigande och denna tendens har fortsatt under krisen. Följden har blivit, att saluvärdena numera i allmänhet ligga avsevärt högre än de år 1938 åsatta taxeringsvärdena.

Undersökningen har också givit åtskilliga upplysningar rörande konkurrensen mellan jordbrukare samt utomstående spekulanter vid förvärv av jordbruksegendomar. Liksom ovissheten om krisens fortsatta utveckling hos jordägarna medfört en obenägenhet att sälja, har det rådande läget verkat dämpande på yrkesjordbrukarnas lust att förvärva nya jordbruk. Jordbrukarnas återhållsamhet, när det gällt nyförvärv, har satts i samband med krisförhållandena, såsom militärinkallelserna och den därav följande bristen på arbetskraft samt höga priser på jordbruksinventarier, byggnadsmaterial och annat.

Den jordbruksidkande befolkningens visade obenägenhet att förvärva jordbruksfastigheter har icke haft någon motsvarighet i fråga om andra kategorier av köpare; den ökade efterfrågan på egendomar på landet synes just ha härrört från dessa senare. Det har till och med från några håll

sagts, att en påfallande stor del av alla köpare hört till spekulanternas kategori. Det har framhållits, att förskjutningen mellan de olika grupperna av köpare borde ses i belysning av det förhållandet, att en yrkesjordbrukare måste fästa det största avseende vid jordbrukets bärighet och utsikterna att förränta och amortera den skuldbörda som en nytillträdande bonde regelmässigt åsamkar sig, under det att för spekulanterna andra intressen vore de dominerande samt jordbruket och förräntningsmöjligheterna av underordnad betydelse.

Av de till utredningen inkomna svaren kan inhämtas, att de utomstående spekulanternas efterfrågan varit särskilt inriktad på skogsegendomar och detta gäller för övrigt jämväl den grupp av köpare, för vilken huvudsyftet varit att erhålla en säkrare kapitalplacering. Det har i allmänhet kunnat konstateras, att handeln med skogsfastigheter ökats och att prisstegringen varit mera markerad i fråga om dessa fastigheter än beträffande jordbruksfastigheter med små eller inga skogstillgångar.

Från olika trakter ha uppgifter lämnats om vissa för den nuvarande krisen typiska förvärv av fastigheter på landsbygden. Sålunda ha stadsbor köpt sådana egendomar för att använda dem som evakueringsbostäder. I andra fall ha förmögna personer skaffat sig egendomar för att äga tillgång till lantbruksprodukter och bränsle.

På utredningens begäran har slutligen länsstyrelsen i Jönköpings län i maj 1941 verkställt en särskild undersökning rörande vissa försäljningar av jordbruksfastigheter inom Södra Unnaryds socken till inom socknen icke bosatta personer.¹

Söker man i anslutning till det nu anförda vinna en överblick av intresse-motsättningarna mellan å ena sidan jordbruket och dess utövare samt å den andra övriga näringar och befolkningsgrupper bör man, såsom förut framhållits, betrakta det förevarande samhällsproblemet som såväl ett problem på längre sikt som ett av den nuvarande kristiden aktualiserat spörsmål. Förekommande missförhållanden av skilda slag kunna var för sig och tillsammans utgöra anledning till ingripanden från lagstiftarens sida. Det grundläggande och väsentliga är samhällets intresse att bondebefolkningen bevaras och stärkes samt att jordbruksnäringen vidmakthålles och utvecklas.

På den tid behovet av åtgärder till motverkande av bondeklassens försvagande aktualiserades av sågverksbolagens jordförvärv, lade statsmakterna den största vikten vid att själva grundvalen för böndernas ställning som jordägare icke finge alltför mycket kringskäras. Denna sida av utvecklingen förtjänar alltjämt den största uppmärksamhet. De förvärv av jordbruksfastigheter, som i våra dagar göras av personer, vilka önska placera kapital, påminna om trävarubolagens förvärv därutinnan, att dessa kapitalplaceringar äro inställda på att behålla de inköpta fastigheterna. Varje nytt förvärv är därför till avbräck för bondebefolkningen och ett ingrepp i dess jordinnehav. Visserligen bibehållas brukningsdelarna i stort sett, men de

¹ Med avseende härå hänvisas till Bilaga II.

komma framdeles ofta att skötas av arrendatorer eller förvaltare med därav följande olägenheter. Då de självägande böndernas antal minskas och arrendatorernas antal undergår en motsvarande ökning, försvagas bondeklassens ställning och betydelse i samhället. Jordbrukets framtida utveckling torde också bli lidande på dessa förändringar i jordbesittningen, enär en arrendator i allmänhet icke hyser samma intresse som en självägande bonde för att förbättra fastigheten. Det har visat sig, att de nu berörda köparna icke sällan föredraga skogsegendomar framför rena jordbruksfastigheter, tydligen därför att skogen ur skilda synpunkter är ett lämpligare placeringsobjekt än den odlade jorden. En särskild fara ligger däri, att dessa ägare ej sällan visa benägenhet att bryta det naturliga samband, som i flera trakter finnes och måste finnas mellan skogsbruk och jordbruk. I fall då skogen är det för köparen väsentliga, betraktar han gärna jordbruket som en börda och behandlar detsamma därefter. Jorden utarrenderas ofta för sig under det att den nye ägaren själv förbehåller sig skogen och dess avkastning, varför jordbruket icke längre erhåller stöd av skogsbruket. I stort sett torde dock vanhävd, rovdrift eller annan allvarlig misskötsel beträffande jord och skog icke vara oftare förekommande, då fråga är om denna kategori av jordägare. Det ligger i deras eget intresse, att fastigheternas värde såsom placeringsobjekt icke förringas. Möjligen kan det sägas att ägarna emellanåt mera tillgodose personliga önskemål än fastighetens behov, när kapital investeras i bostadsbyggnader, trädgårdsanläggningar och dylikt. Vidtagna anordningar kunna därför innebära en belastning på fastigheten såsom produktionsfaktor och försvåra dess övergång i en verklig jordbrukares hand.

De köpare, som skaffa sig jordbruksfastigheter huvudsakligen för att använda dem som sommarbostäder eller för evakueringsändamål eller för andra härmed jämförliga syften, göra också sina förvärv på längre sikt, i det att de merendels ämna behålla fastigheterna för avsevärd tid. Verkningarna av deras förvärv äro därför i förevarande avseende att likställa med kapitalplaceringarna. Ofta äro dessa köpare främst intresserade för åbyggnaderna samt fastigheternas värden ur rekreationssynpunkt. Det torde ej sällan ha inträffat, att jordbruket nedlagts helt och hållet, i synnerhet när förvärvet avsett en fastighet med ringa areal av odlad jord, enär avkastningen av jordbruket icke ansetts motsvara det besvär, som jordbrukets bibehållande skulle vålla den nye ägaren. I fall då jordbruket upprätthållits torde det mången gång ha drivits på ett sätt som lämnat rum för anmärkningar, även om skäl icke funnits att tala om vanhävd.

Med avseende å många förvärv av jordbruksfastigheter från icke jordbrukande personers sida gäller, att de icke endast minska bondeklassens jordinnehav utan medföra ogynnsamma verkningar även i andra avseenden. Utredningen syftar härvid på sådana personer, som äro fastighetsspekulanter i egentlig mening. En för såväl orten som landet i dess helhet skadlig rovdrift och förstöring av brukningsdelarnas framtida produktionsförmåga

har ofta ägt rum från sådana tillfälliga jordägares sida. Vad skogsspekulanternas förvärv av jordbruksfastigheter angår, har man vanligen i främsta rummet fäst sig just vid denna sida av saken, nämligen att jordens skötsel brukat bli försummad under den tid en skogsspekulant innehaft fastigheten för skogens exploaterande. Skogsspekulanten låter icke, såsom den för jordbruket intresserade ägaren, vinsten från avverkningarna komma jordbruket till godo, så att skogen blir ett stöd för den odlade jordens brukande. Man får ej heller förbise andra skadliga verkningar av skogsspekulanternas verksamhet. Från skogsspekulanterna återgår jorden visserligen vanligen till bondebefolkningen och det antal jordbruksfastigheter, som vid varje tidpunkt befinner sig i enskilda skogsspekulanternas ägo, torde icke utgöra någon större del av landets samtliga jordbruksfastigheter. Emellertid innebär själva skogsavverkningsverksamheten, sådan den bedrivs av spekulanterna, ett skingrande av det värde, som sparade skogstillgångar utgöra, och ett tillgodoseende av enskild vinningslystnad på bekostnad av ortens och landets intressen. För det uthålliga skogsbruk, som är till mest gagn för landet, har skogsspekulanten icke något verkligt intresse. De kapitaluttag, som skogsspekulanterna göra ur landets skogsegendomar, leda i regel till att skogsbygderna bli fattigare, enär kapitalet drages till andra orter. När nytt kapital sedan skall tillföras dessa bygder måste det ske i form av lån, och på jordens framtida ägare ankommer det att återställa de värden, som blivit skingrade.

Beträffande spekulanter i allmänhet och andra köpare, som icke äro yrkesjordbrukare, kan man säga att deras möjligheter att tränga sig fram bero på deras bättre resurser i fråga om kapital. Det vapen, som de använda sig av i konkurrensen med yrkesjordbrukarna, är överbetalning. De bjuda köpeskillingar, som överstiga vad andra köpare anse motsvara fastigheternas normala avkastning. Konkurrensen från denna köpstarka publik måste således i stort sett leda till en förhöjning av saluvärdena på jordbruksfastigheter. När saluvärdena på detta sätt avlägsna sig från de värden, som motsvara avkastningen, ökas också jordbrukets improduktiva skuldsättning. Ehuru de kapitalstarka köparna icke själva bruka belasta de av dem förvärvade fastigheterna med lån, medför dock deras verksamhet en höjning av den genomsnittliga belåningen. När en jordbruksfastighet från en sådan köpare återgår i en yrkesjordbrukares ägo, kommer nämligen en ökad skuldbelastning vanligen till stånd.

Om man särskilt ägnar uppmärksamhet åt den nu rådande kristiden, torde det visserligen icke kunna konstateras, att någon spekulationsvirvel av samma styrka och omfattning som under krisen 1914—1919 hittills uppkommit. Egendomsjobbarna, som köpa och sälja fastigheter för den tillfälliga vinstens skull, torde icke ha varit talrika under de senare åren och någon påtaglig ökning av deras verksamhet under tiden efter hösten 1939 har icke kunnat påvisas. Förändringarna i priserna och penningvärdet ha knappast varit sådana, att de starkare gynnat spekulationsaffärer

på kort sikt. Däremot synas andra kategorier av icke jordbrukande personer alltmera göra sig gällande på fastighetsmarknaden. De nu uppträdande utomstående köparna utgöras, såsom redan framhållits, mestadels av personer, som köpa jordbruksfastigheter på ganska lång sikt. Fast egendom på landet bedömes såsom ett lämpligt placeringsobjekt, där den låga räntabiliteten uppväges av den större säkerheten. Även andra motiv än säkerställande av kapital verka säkerligen i samma riktning. På det hela taget synes det vara en allmän uppfattning bland de kapitalägande att det i nuvarande oroliga tider ligger en viss trygghet i att äga fast egendom på landsbygden. Det synes också vara anledning att antaga, att dessa köp av jordbruksfastigheter från kapitalisters sida komma att fortgå så länge ovissheten om den framtida utvecklingen består. Samtidigt kan konstateras, att de ekonomiska förhållandena inom jordbruket icke äro sådana, att bondebefolkningen utan samhällets stöd kan motstå det växande trycket från främmande kapital. Sannolikt göra såväl säljare som köpare jämförelser med läget under tiden för förra världskriget och räkna även med möjligheten av en liknande utveckling som då. Huru framtiden i verkligheten kommer att gestalta sig är givetvis icke möjligt att förutsäga. Det nuvarande läget måste emellertid betecknas som labilt. Man måste räkna med att snabba förändringar i de ekonomiska förhållandena kunna inträffa. Att det även föreligger fara för att spekulationen snabbt griper omkring sig torde icke kunna förnekas. Vad särskilt angår förhållandena inom jordbruksnäringen finnes risk för att de nuvarande svårigheterna ytterligare ökas och att nya tillkomma. Att spekulations- och placeringsköpen i sin mån medverka till svårigheterna har tidigare berörts. Även om desamma ännu icke kunna sägas ha skapat allvarliga missförhållanden, synas statsmakterna icke kunna underlåta att vidtaga åtgärder mot dem. Med hänsyn till försörjningsläget är det nämligen av vikt, att alla osunda tendenser inom jordbruksnäringen i tid motarbetas. Det är icke försvarligt att vänta med samhällsinsgripanden intill dess att avsevärda skadeverkningar redan uppstått. Den lagstiftning, som tidigare genomförts mot osund jordspekulation, har utmärkts därav, att den kommit för sent. Erfarenheten har också visat, huru svårt det är att komma till rätta med sådana missförhållanden som rubbningar i äganderättsförhållandena åstadkommit. Samhället bör beredas möjlighet att övervaka och i den mån så erfordras inskrida mot överflyttning av jord från en befolkningsgrupp till en annan.

På de sålunda anförda skälen har utredningen kommit till den uppfattningen, att jordbruksbefolkningen genom särskild lagstiftning bör beredas skydd mot den från främmande kapitalintressen härrörande konkurrensen om jordbruksfastigheterna.

Olika linjer för en lagstiftning med här åsyftat ändamål.

Såsom framgår av redogörelsen i en vid betänkandet fogad Bilaga III ha under de senaste årtiondena olika vägar försökts eller förordats när det gäller lagstiftningsåtgärder i syfte att bevara jordbruksfastigheterna i den jordbruksidkande befolkningens ägo. Ytterligare andra möjligheter att nå det åsyftade ändamålet kunna förtjäna att övervägas. Utredningen vill härvid erinra om vissa lagar, som äga indirekt samband med det här behandlade spørsmålet, nämligen jorddelnings-, vanhävd- och skogsvårdslagsstiftningen.

En efter jordbrukets behov lämpad fastighetsindelning kan medverka till begränsning av handeln med jordbruksfastigheter. Därest bondejordbruken erhålla en väl avvägd tilldelning av olika ägoslag samt givas sådan storlek, att brukaren och hans familj kunna finna full bärgning och sysselsättning å fastigheten, skapas förutsättningar för ett tillfredsställande resultat av jordbruksdriften och benägenheten hos jordbrukaren att avyttra sin jord torde därmed i viss mån minskas. Därest genom en revision av den nu gällande jorddelningslagstiftningen korrektiv skapades mot sådana rubbningar i fastighetsindelningen på landet, vilka medföra ett för jordbruket skadligt avskiljande av skogsmark från den odlade jorden eller ett söndersplittande av brukningsdelar, vilka lämpligen böra förbli slutna enheter, skulle sannolikt åtskilliga utomstående köpare och särskilt skogsspekulanter benägenhet att förvärva jordbruksegendomar något minskas. Emellertid torde det vara uppenbart, att jorddelningslagstiftningen, huru densamma än utformas, icke kan lösa hela spørsmålet om bondejordens skyddande mot dessa köparens förvärv av jordbruksfastigheter. Många av de personer, som nu uppträda på fastighetsmarknaden, torde nämligen vara intresserade av att förvärva och i ostyckat skick behålla vanliga bondejordbruk, och de synas även vara i stånd att finna villiga säljare. Därtill kommer, att ändringar i jorddelningslagstiftningen först efter längre tids förlopp kunna medföra verkningar i berörda avseende, varför i varje fall när det gäller en krissituation som den nu rådande andra medel måste tillgripas.

Lagbestämmelser mot rovdrift och annan misskötsel av jordbruk kunna jämväl bidra till att bevara jorden i de skötsamma jordbrukarnas ägo. Om jordägarna tvingas att i främsta rummet taga hänsyn till vad jordbrukets bästa kräver, minskas möjligheterna att vid jordbruksfastigheternas utnyttjande tillgodose åtskilliga rent personliga syften och önskemål, vilka ofta äro av avgörande betydelse för spekulanternas jordförvärv. Genom särskilda strängare föreskrifter om uppsikt över sådana jordägare, som icke tillhöra yrkesjordbrukarnas kategori, kan man förstärka vanhävdslagsstiftningens effekt i fråga om spekulationens stävjande och lagen den 27 juni 1927 angående uppsikt å vissa jordbruk har måhända haft vissa verkningar i denna riktning. Det verkliga positiva intresset för jordens rationella brukande kan emellertid icke åvägabringas genom lagstiftning mot vanhävd.

Det ligger nämligen i sakens egen natur att beträffande jordbruken i allmänhet endast de svåraste fallen av misskötsel kunna nås av en sådan lag. Såsom förut utvecklats, skulle en vanhävdslagstiftning icke heller undanröja samtliga för samhället skadliga verkningar av dessa förvärv, enär det här ej endast gäller jordens rätta brukande utan jämväl det i det föregående berörda spörsmålet om jordbruksfastigheternas bevarande i den jordbruksidkande befolkningens händer. Utredningen, som saknar anledning att ingå på den numera under utredning i annat sammanhang upptagna frågan om lämpliga åtgärder mot förekommande vanhävd, finner det därför tydligt att spörsmålet om motverkande av fastighetshandelns skadliga inverkan på jordbrukarnas förhållanden och särskilt om spekulationens bekämpande för sin lösning kräver författningsbestämmelser, vilka falla utanför ramen för en vanhävdslagstiftning. Vad nu sagts om vanhävdslagar torde i huvudsak gälla jämväl i fråga om skogsvårdslagstiftningen. Även om denna sistnämnda med den genom lagen den 17 juni 1938 genomförda skärpningen medfört goda verkningar i här omhandlade avseende, särskilt då fråga varit om köp som gjorts av egentliga skogsspekulanter, bör å andra sidan uppmärksammas, att ej heller denna lagstiftning lägger hinder i vägen för jordbruksfastigheters övergång till personer, vilka icke tillhöra den jordbruksidkande befolkningen, och sålunda ej heller tillgodoser ett av de huvudsyften, varom i förevarande utredning är fråga. Därtill kommer att samma lagstiftning, även efter den nyssnämnda skärpningen, enligt vad de senaste årens erfarenheter visat icke kunnat förebygga talrika fall av fastighetsförvärv, där köparna berett sig hastiga realisationsvinster genom skogens avverkning samt låtit inägojorden mer eller mindre förfalla. Varken genom skärpningar i skogsvårdslagstiftningen eller genom en vanhävdslagstiftning kan man följaktligen tillgodose de samhällsintressen, som det här gäller.

Utredningen har av dessa skäl kommit till den slutsatsen, att om samhället skall kunna effektivt ingripa mot jordbruksfastigheters övergång till olämpliga jordägare en lagstiftning som tager direkt sikte på de här åsyftade fastighetsförvärven icke kan undvaras.

Med avseende å de linjer, efter vilka en sådan lagstiftning kan utformas, må vidare anföras följande.

Man kan tänka sig en lagstiftning av sådan innebörd, att rätten till att förvärva och behålla jordbruksfastighet icke prövas vid förvärvet utan göres beroende av det bruk, förvärvaren framdeles gör av fastigheten. En sådan lösning ligger i linje med principerna för vanhävs- och skogsvårdslagstiftningen, men utredningen har redan angivit sin ståndpunkt till svårigheterna att på dessa vägar förebygga den utveckling, för vilken i det föregående redogjorts och vilken leder till att bondjorden i växande omfattning övergår i sådana personers ägo, som icke tillhöra den jordbruksidkande befolkningen. Ej heller ett av den s. k. jordkommissionen i betänkande den 15 december 1921 framlagt förslag till lag med bestämmelser angående rätt att förvärva och besitta fast egendom synes kunna tagas till förebild för en ny lagstiftning på området. Kärnpunkten i detta förslag var ett ägaren skulle bosätta

sig å den förvärvade fastigheten och det antogs att missbruk av jordäganderätten härigenom skulle kunna förebyggas. Emellertid torde åtskilliga köpare av de kategorier, som i förevarande sammanhang åsyftas, vara beredda att underkasta sig bosättningsplikten, om de härigenom uppnå full rådhighet över den förvärvade fastigheten. Vad de egentliga spekulanterna angår, skulle dessa kunna i snabb följd avlösa varandra å samma fastighet och en av de skadligaste formerna av spekulationsförvärv sålunda kunna fortgå. Bosättningsplikten är slutligen ej heller det centrala i problemet, eftersom huvudsyftet med en lagstiftning på området är att förhindra jordbruksfastigheters övergång till ur samhälleliga synpunkter icke lämpliga köpare.

Den i den s. k. femårslagen av den 28 juni 1918 försökta lösningen, varom närmare omförmåles i den till betänkandet fogade Bilaga III, synes ej heller böra komma under överbäggande.

En annan princip för en lagstiftning på området är att köparens lämplighet såsom jordägare kontrolleras vid förvärvet samt att vissa kategorier av personer uteslutas från rätten att förvärva jordbruksfastigheter. Till förmån för en lösning efter denna linje må anföras, att man härigenom ernår en effektiv kontroll över jordbruksfastigheternas överlåtelse till alla kategorier av köpare och ett verksamt medel att reglera samt i förekommande fall förhindra fastigheternas försäljning till sådana kategorier av köpare, vilka icke tillhöra den egentliga jordbruksbefolkningen. De rena spekulanterna, vilka under inga förhållanden äro önskvärda såsom köpare, böra härigenom kunna helt utestängas. Visserligen kan en sådan lagstiftning komma att i viss mån betunga fastighetshandeln och av många anses som ett alltför starkt ingrepp i den enskildes rörelsefrihet på detta område. Men även om dessa invändningar kunna tillerkännas ett visst berättigande, böra de likväl enligt utredningens bestämda mening icke tilläggas någon avgörande betydelse. Den föreliggande frågan är av den största samhälleliga vikt och den nu rådande rätten att fritt sälja och köpa jordbruksegendomar måste vika för ett större allmänt intresse.

Genom en lämplig utformning av lagstiftningen kan ingreppet i den lojala fastighetshandeln, i vilket avseende fastighetsköpen jordbrukare emellan spela den överbäggande rollen, begränsas till det minsta möjliga; ett spörsmål vartill utredningen i det följande återkommer.

En annan huvudinvändning mot en lagstiftning, som utesluter vissa kapitalstarkare köpare från förvärv av jordbruksfastigheter, kan väntas bli att fastigheternas saluvärden härigenom skulle komma att sjunka eller i varje fall att den nuvarande stegringen i dessa värden komme att hämmas. Även om denna effekt av lagstiftningen kan förväntas te sig skadlig för de jordbrukare, som stå i begrepp att sälja sin egendom, måste den dock för jordbruket i dess helhet och på längre sikt betraktas såsom gynnsam. En mindre nedgång av jordbruksfastigheternas marknadsvärden innebär ju icke någon minskning av jordbrukets avkastning och icke några olägenheter för de jordbrukare, som behålla sin jord och ej äro skuldsatta till bristningsgränsen. För många jordbrukare torde det därtill vara till deras eget bästa, att de icke genom anbud från kapitalstarka spekulanter lockas till försäljningar,

som de framdeles kunna få anledning till att själva beklaga. Vad slutligen angår de kategorier av köpare, som icke tillhöra den jordbruksidkande befolkningen och vilkas förvärv självfallet skulle komma att underkastas en mera ingående prövning, böra dessas berättigade och lojala intressen kunna vid lagstiftningens utformning samt vid tillämpningen av densamma vederbörligen tillgodoses.

Av nu anförda skäl har utredningen stannat vid att föreslå en lagstiftning, innefattande viss kontroll av förvärv av jordbruksfastighet.

Förslagets huvudgrunder.

Det av utredningen framlagda förslaget bygger på principen, att tillstånd av viss myndighet skall erfordras för rätten att förvärva jordbruksfastighet. Den första huvudfråga, som härvid uppstår, är om denna inskränkning i den fria fastighetshandeln lämpligen bör gälla för köpare i allmänhet eller endast för sådana köpare, som kunna betecknas som spekulanter. Det kunde vid första påseende förefalla som om det senare alternativet vore att föredraga. Kontrollen från det allmännas sida skulle då begränsas till dem, som enligt vunnit erfarenhet i första rummet böra kontrolleras, och de lojala förvärvaren, vilka äro de ojämförligt vanligaste, skulle icke beröras av lagstiftningen. Vid försök att utforma lagen efter detta alternativ visar det sig emellertid vara mycket svårt att i lagtexten uppdraga en tillräckligt skarp gräns med avseende å de grupper av olämpliga jordägare, som kunna betraktas som spekulanter. Inbördes förete dessa grupper mer eller mindre stora olikheter och i förhållande till andra köpare är det ofta endast syftet med förvärvet som karakteriserar dem. Särskilt gäller detta sådana kapitalstarkare köpare utom jordbruksbefolkningens led, om vilka i det föregående talats, vilka vilja förvärva fastigheterna för att i dem placera kapital eller av andra jämförliga orsaker. Den grundläggande bestämmelsen om lagens tillämpningsområde bör vara så enkel och klar, att köpare och säljare såvitt möjligt är icke behöva sväva i tvivel om huruvida ett visst förvärv för sin giltighet är beroende av tillstånd. Med hänsyn härtill synes det vara nödvändigt, att lagstiftaren avstår från att låta bestämningen av begreppet spekulant vara avgörande för lagens tillämpningsområde. Utredningen har av dessa skäl ansett sig böra föreslå, att tillstånd till förvärvet skall fordras med avseende å alla köp av jordbruksfastigheter.

Utredningen har särskilt upptagit till övervägande, huruvida icke från huvudregeln om skyldigheten att söka och erhålla tillstånd till fastighetsförvärvet skulle kunna göras det mycket betydande undantaget, att sådant tillstånd icke skulle erfordras vid köp jordbrukare emellan. Emellertid är även spörsmålet, huruvida en köpare är att anse som jordbrukare, i viss grad en bedömningsfråga. Det synes knappast vara lämpligt att överlåta åt parterna att verkställa denna bedömning samt att bära riskerna av en felbedömning. För parterna själva torde det fastmera i tveksamma fall vara en fördel att kunna

hänskjuta frågan till den tillståndsbeviljande myndigheten för att erhålla ett definitivt avgörande. Det bör även bemärkas, att tillstånd i undantagsfall bör kunna vägras även om köparen är yrkesjordbrukare, exempelvis då fånet uppenbarligen är ett spekulationsköp eller då köparen uppträder som bulvan för annan, som icke är lämplig som jordägare. Det förenämnda undantaget skulle således i sin ordning behöva förses med inskränkande bestämmelser. På grund av nu anförda skäl har utredningen funnit sig böra avstå från att undantaga yrkesjordbrukarnas fastighetsförvärv från lagens tillämpning.

Till stöd för den ståndpunkt utredningen intagit i de nu berörda frågorna må ytterligare anföras, att inskrivningsdomarens granskningsplikt icke bör alltför mycket utökas. Vid varje ansökan om lagfart måste inskrivningsdomaren visserligen pröva, huruvida förvärvet är sådant att tillstånd bör sökas. Men om man valt det första ovan nämnda alternativet eller man från huvudregeln gjort undantag för köp jordbrukare emellan, hade alla fång måst av inskrivningsdomaren underkastas en ingående granskning i fråga om sitt förhållande till den nya lagstiftningen. Angelägenheten av att lagens tillämpningsområde blir klart fastställt är följaktligen av vikt även därför, att inskrivningsdomarens prövningsplikt icke skall bli alltför betungande eller rent av omöjlig att på ett tillfredsställande sätt fullgöra.

Som av ovanstående framgår, ha svårigheterna att klart avgränsa olika kategorier av köpare från varandra föranlett utredningen att låta lagförslaget omfatta köpare i allmänhet. Enligt utredningens mening bör det emellertid vara möjligt för den prövande myndigheten att verkställa en gallring och ett särskiljande mellan de olika huvudkategorier av köpare, varom i det föregående flerstädes nämnts. En sådan till myndigheten förlagd gallring av köparna är något helt annat än en på allmänheten ankommande bedömning av lagens tillämplighet. I överensstämmelse härmed upptager det här framlagda lagförslaget bestämmelser av den innebörd, att olika huvudgrupper av köpare vid tillståndsprövningen skola falla under olika i författningen inskrivna regler.

Till en första huvudgrupp kunna hänföras alla de lojala köpare, beträffande vilka i det vida övervägande antal fall någon verklig övervakning icke är påkallad. Såsom kännetecken på de köpare, vilka enligt förslaget skola föras till denna grupp, har upptagits att de tillhöra den jordbruksidkande befolkningen. Förslagets innebörd är, att tillstånd till förvärvet utan ytterligare utredning så gott som regelmässigt skall beviljas så snart det klarlagts, att köparen tillhör den jordbruksidkande befolkningen; enstaka sådana särskilda fall som ovan antytts undantagna. I praktiken kommer sålunda förslagets genomförande icke att innebära något hinder för de talrika köpen jordbrukare emellan. Visserligen kan det icke undvikas, att även dessa köpare få underkasta sig visst besvär och vissa mindre kostnader, men utredningen utgår från att köpare, som tillhöra den jordbruksidkande befolkningen, utan svårighet skola kunna styrka detta förhållande. Det torde också kunna förväntas, att ansökningarna från denna stora grupp av köpare icke skola vålla vederbörande myndighet nämnvärt arbete.

Utredningen har övervägt, huruvida icke för nyssnämnda huvudgrupp av köpare skulle upptagas villkoret att köparen hade för avsikt att själv driva jordbruket å den fastighet, han önskade förvärva. En sådan fordran har likväl icke ansetts böra uppställas. Det torde ej sällan förekomma att en jordbrukare vill anskaffa ett jordbruk åt en anhörig men i eget namn och det torde även finnas fall, då en jordbrukare av andra naturliga och lojala skäl vill förvärva mera än en jordbruksfastighet.

Med avseende å de köpare, vilka icke tillhöra den jordbruksidkande befolkningen, skall enligt lagförslaget en närmare undersökning äga rum rörande de med det avsedda förvärvet sammanhängande omständigheterna. För denna huvudgrupp av köpare måste i främsta rummet köparens syfte med förvärvet utredas. Detta köparens syfte är nämligen av väsentlig för att icke säga avgörande betydelse för utfallet av prövningen. Man torde främst med hänsyn till dessa köparens avsikter med förvärvet kunna uppdelade dem i två kategorier. Den första av dessa utgöres av sådana spekulanter, som icke ha för avsikt att behålla den förvärvade fastigheten utan endast att bereda sig hastig vinst genom realisation av själva fastigheten eller å densamma befintliga naturtillgångar, byggnader eller inventarier. Dessa spekulanter eller s. k. fastighetsjobbare i egentlig mening böra helt utestängas från förvärv av jordbruksfastighet och något undantag från förvärvsförbudet med avseende å dem finnes icke intaget i lagförslaget.

Den andra kategorien av köpare, som icke tillhöra den jordbruksidkande befolkningen, omfattar alla sådana kapitalstarkare personer från städerna eller med dem jämförbara, vilka icke kunna betecknas som fastighetspekulanter eller jobbare och vilka i det föregående flerstädes berörts. Denna grupp av köpare är med hänsyn till sina syften med förvärven och även eljest ingalunda enhetlig. Dit höra köpare med ganska olikartade avsikter och växlande personliga kvalifikationer. I lagtexten har som ett kännetecken å denna grupp upptagits, att dessa köpare icke ha för avsikt att själva driva jordbruket. Någon enkel regel, huruvida en köpare av denna kategori skall kunna erhålla tillstånd till fastighetsförvärvet eller förvägras sådant tillstånd, har icke ansetts kunna uppställas, utan det bör ankomma på prövningsmyndigheten att med beaktande av lagstiftningens allmänna grunder avgöra varje ärende efter omständigheterna i det särskilda fallet. Utredningen har vid lagens avfattning utgått från att tillstånd må beviljas allenast när sökanden kan åberopa särskilda skäl, vilka väga tyngre än det allmänna intresset att jordbruksfastigheterna stanna i den jordbruksidkande befolkningens händer. I författningstexten ha vissa omständigheter angivits, som kunna föranleda bifall till ansökningar av sådana köpare.

Emellertid är utredningen på det klara med att denna prövningsmyndighetens uppgift i många fall kan möta vissa svårigheter, när det gäller denna senast berörda kategori av köpare. Redan köparens motiv och avsikter kunna icke alltid med säkerhet bedömas. Man har också att räkna med sådana köpare, vilka dölja och förkläda sina verkliga planer. Även köpare, vilkens förvärv godkänts på giltiga grunder, kan sedermera få lust att utnyttja fastig-

heten på ett mot lagstiftningens principer stridande sätt. Med hänsyn till dessa omständigheter har utredningen i lagstiftningen lämnat viss möjlighet för det allmänna att, efter det tillstånd till förvärvet givits, utöva kontroll över köparens sätt att sköta fastigheten. Därest denna kontroll reserveras endast för sådana särskilda fall, där avslag å ansökningen närmast skulle ifrågakomma men tvekan likväl råder, synas befogade invändningar mot densamma icke kunna resas. En sådan kontrollmöjlighet påfordrar införandet i lagförslaget av en föreskrift om villkorligt tillstånd, d. v. s. att tillstånd skall kunna beviljas allenast under förutsättning att viss åtgärd av köparen vidtages eller viss användning av fastigheten kommer till stånd. Prövningsmyndigheten skall i enlighet härmed utsätta viss tidpunkt, före vilken föreskriven åtgärd skall ha vidtagits, eller viss tidrymd, under vilken föreskrift rörande användningen skall gälla. Utredningen föreslår även, att prövningsmyndigheten skall kunna utsätta särskilt vite för tredska att efterkomma vad som sålunda av myndigheten föreskrivits.

Det kan förutses att invändningar kunna komma att resas jämväl mot denna punkt i utredningens förslag. Man kan finna föreskrifter som de angivna innebära ett ytterligare irriterande ingrepp i den fria handeln med jordbruksfastigheter. Det kan även tänkas, att dylika förelägganden och vitespåföljder närmast kunna anses komma att ha sin plats i en kommande vanhävdslagstiftning. Utredningen vill häremot åter framhålla, att ingen lagstiftning av annan natur än den här föreslagna kan innebära ett så effektivt hinder mot den utveckling på fastighetshandelns område, för vilken i det föregående redogjorts och vilken leder till den egentliga bondebefolkningens försvagande. Vad närmast angår det villkorliga tillståndet med åtföljande föreskrifter av prövningsmyndigheten, är den här föreslagna lösningen i själva verket långt mindre ingripande än andra alternativ utredningen haft under övervägande.

Av olika skäl torde det vara nödvändigt att förlägga tillståndsprövningen till någon redan befintlig myndighet. I och för sig kunde det ha varit önskvärt och ägnat att förenkla förfarandet, om granskningen kunnat verkställas av inskrivningsdomaren. Tydligt är emellertid, att det här är fråga om avgöranden, vilka icke lämpligen kunna läggas å denne. Sociala och ekonomiska synpunkter spela vid prövningen en så dominerande roll, att ärendena torde böra överlämnas åt förvaltningsmyndighet och icke åt domstol. Ehuru vissa skäl torde tala för att anförtro prövningen åt jordbrukskommissionerna, har utredningen icke funnit sig böra förorda en sådan lösning. Det lämpligaste synes vara, att länsstyrelserna få sig ålagda att upptaga och avgöra ifrågavarande ärenden. Det bör erinras om att vissa jordförvärv redan nu äro beroende av länsstyrelsernas godkännande. Enligt stadgande i 1925 års bolagsförbudslag (3 §), må bolag, förening eller stiftelse förvärva fast egendom, som prövas äga sitt huvudsakliga värde i åbyggnaden eller huvudsakligen vara avsedd till tomt, upplagsplats eller dylikt eller att nyttjas till stenbrott, grustag m. m. En motsvarande bestämmelse ingår i lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (4 §).

Den prövning, som i dessa båda lagrum stadgas, åligger länsstyrelserna. Många beröringspunkter finnas mellan den prövning, som länsstyrelserna således redan ha sig anförtrodda, och den granskning, som blir en följd av det förevarande förslagets genomförande.

Påföljden av att tillstånd vägras torde böra vara att förvärvet är ogiltigt. Denna verkan bör följa omedelbart av avslaget på ansökningen. Någon särskild talan för att åvägabringa eller konstatera ogiltigheten lärer således icke böra krävas. Samma påföljd måste stadgas för det fall att tiden för ingivande av ansökan försuttits. Sedan tidsfristen utlöpt, utan att ansökan blivit gjord, är fånget således att anse som ogiltigt. I ett sådant fall föreligger dock intet hinder för att parterna i avtalet, därest de fortfarande äro ense, träffa ett nytt avtal om samma fastighet samt att detta nya avtal lägges till grund för en ansökan om tillstånd till förvärvet. Den nu förordade påföljden finnes redan upptagen i 1916 och 1925 års nyssnämnda lagar. Den s. k. femårslagen den 28 juni 1918 innehöll likaledes föreskrift, att överlåtelse skulle vara ogiltig, om godkännande å densamma icke erhöles eller om tiden för sökande av godkännande försuttits.

Utredningen har i motiveringen till behovet av en lagstiftning som den här föreslagna såväl hänvisat till en för den självständiga jordbruksbefolkningens upprätthållande sedan flera årtionden pågående ogynnsam utveckling som även till de särskilda förhållandena under tider av kriser som den nuvarande. Det kan med hänsyn härtill tagas under övervägande, huruvida den här föreslagna lagstiftningen bör erhålla definitiv natur eller huruvida densamma bör givas formen av en provisorisk lagstiftning med begränsad giltighetstid. Då lagstiftningen emellertid innefattar en ganska väsentlig inskränkning i fysiska personers hittills bestående frihet att förvärva fast egendom och densamma, även i vad det gäller de av krisförhållandena mindre påverkade fastighetsförvärven, kan behöva prövas till sina verkningar, innan ståndpunkt tages till en lagstiftning av bestående karaktär, förordar utredningen lagen som ett provisorium.

Med avseende å lagförslagets innehåll i övrigt och detaljerna i detsamma hänvisas till specialmotiveringen.

Speciell motivering.

1 §.

Frågan huruvida den fastighet köpet gäller skall anses såsom jordbruksfastighet torde i det övervägande antalet fall icke vålla några svårigheter. Det förutsättes att bedömningen sker enligt samma grunder som tillämpas vid fastighetstaxeringen. Enligt kommunalskattelagen den 28 september 1928 skall en fastighet taxeras såsom jordbruksfastighet, då den användes för jordbruk eller skogsbruk. På motsvarande sätt skall vid tillämpningen av den föreslagna lagen fastighet som användes för skogsbruk anses såsom jordbruksfastighet och således följa samma regler som fastigheter, vilka användas enbart för jordbruk eller för såväl jordbruk som skogsbruk. Användes en fastighet delvis för jordbruk eller skogsbruk och delvis för annat ändamål, skall enligt kommunalskattelagen den del som användes för jordbruk eller skogsbruk taxeras såsom jordbruksfastighet, under det att den del som användes för annat ändamål skall taxeras såsom annan fastighet. Samma regel synes lämpligen böra gälla vid tillämpningen av förevarande lagstiftning. För frågan om en fastighets natur är användningen, närmare bestämt den hittillsvarande användningen, avgörande. Ligger en fastighet oanvänd skall den betraktas som jordbruksfastighet, såframt det ej är påtagligt, att den är avsedd att användas för annat ändamål än jordbruk och skogsbruk.

Den föreslagna lagen avser i första hand förvärv genom köp. Enligt särskild bestämmelse i 16 § av lagförslaget skola emellertid liknande regler gälla för byte. Lagen avser endast frivilliga försäljningar, däribland överlåtelser genom frivillig auktion. Försäljning å exekutiv auktion faller däremot icke under den föreslagna lagen. Detta gäller jämväl de exekutiva försäljningar som ske jämlikt 70 § konkurslagen eller 7 § lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. eller 8 § lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom. Syftet med den föreslagna lagstiftningen, att förhindra att jordbruksfastigheter komma i händerna på olämpliga ägare, kunde visserligen i och för sig motivera kontroll även över de förvärv som ske å exekutiv auktion. Emellertid torde det vid en exekutiv auktion vara nödvändigt, att man redan vid auktionstillfället kan avgöra om inroparens förvärv är giltigt; för en efterföljande prövning av inroparens kvalifikationer finnes knappast utrymme. Därtill kommer, att särskild hänsyn måste tagas till inteckningshavarnas rätt.

Antydd begränsning av lagens tillämplighet lämnar tydligen vissa möjlig-

heter öppna för jordspekulanter; dessa kunna göra försök att lägga under sig jordbruksfastigheter vilka tvångsvis försäljas. Emellertid torde utsikterna till hastig vinst å sådana förvärv i regel icke vara särskilt gynnsamma. Ofta torde de jordbruksfastigheter som säljas i exekutiv ordning icke representera sådana sparade tillgångar, vilka locka de typiska jordspekulanterna. Dessutom finnas vanligen inteckningshavare, från vilkas sida konkurrens är att vänta.

Lagen skulle visserligen kunna kringgå på så sätt, att en spekulant å viss jordbruksfastighet i samförstånd med dennas ägare arrangerar en exekutiv försäljning. Denna utväg att komma åt en åtrådd fastighet torde dock vara förenad med så mycket besvär och sådana risker, att man ej behöver frukta att den blir försökt annat än i undantagsfall. Skulle emellertid försök att kringgå lagen förekomma, lärers frågan om lämpliga åtgärder häremot kunna upptagas till förnyat övervägande och lösas med ledning av gjorda erfarenheter.

2 §.

Från lagens tillämpning ha de minsta jordbruksfastigheterna syntts böra undantagas. Den tanke som ligger till grund för förevarande lagstiftning, nämligen att jorden bör bevaras åt den jordbruksidkande befolkningen, kan ej utan vidare sägas äga tillämpning beträffande dessa fastigheter. En stor del av dem ägas av personer vilka huvudsakligen erhålla sin bärgning från annan verksamhet än jordens brukande. Beträffande en del av dessa små jordbruksfastigheter gäller också, att de äro resultat av en fastighetsbildning, som icke lämpats efter jordbrukets behov, och därför sannolikt i längden icke kunna bestå såsom självständiga brukningsdelar. Då de minsta fastigheterna i regel ej heller äro lämpliga spekulationsobjekt, synes något allmänt intresse knappast bli lidande om handeln med dessa fastigheter liksom hittills lämnas fri.

Vid avskiljandet av de minsta fastigheterna äro olika metoder tänkbara. En möjlighet vore att, med utgångspunkt från fastighetens areal och dennas fördelning på olika ägoslag, från lagens tillämpning undantaga alla de jordbruksfastigheter, vilkas totala ägovidd eller vilkas areal av odlad jord understege visst angivet mått. Emellertid skulle en sådan gränsdragning kunna vålla svårigheter vid tillämpningen, enär det ofta förekommer att fastighetsägare saknar kännedom om den exakta storleken av den odlade jorden eller av fastigheten i dess helhet. Med hänsyn härtill synes det vara lämpligare att anknyta gränsdragningen till fastighetens taxeringsvärde, i vilket värde fastighetens betydelse i produktivt hänseende kan sägas komma till uttryck. Beträffande jordbruksfastighet är taxeringsvärdet sammansatt av ett jordbruksvärde, ett skogsvärde samt ett tomt- och industrivärde. Det enklaste är att endast låta det sammanlagda taxeringsvärdet komma i betraktande och således icke upptaga särbestämmelser exempelvis för det fall, att fastighetens hela värde till väsentlig del består av ett skogsvärde. Utredningen har också bestämt sig för denna linje och föreslår att jordbruksfas-

tighet, vars taxeringsvärde icke uppgår till tiotusen kronor, icke skall falla under lagens regler. Mot förslagets ståndpunkt i denna del kan måhända invändas, att möjlighet lämnas öppen att i vissa fall förvärva ganska stora arealer, såsom då en taxeringsenhet är obebyggd och till övervägande del består av skogsmark. Anses detta förhållande påkalla ett korrektiv, är emellertid enligt utredningens mening en nedsättning av värdegränsen att föredraga framför uppställandet av särskilda komplicerade regler.

Enligt kommunalskattelagen skall i regel varje jordregisterfastighet behandlas såsom taxeringsenhet och åsättas särskilt taxeringsvärde. Emellertid stadgas flera avvikelser från denna huvudregel. I särskilda fall kan sålunda en jordregisterfastighet uppdelas i flera taxeringsenheter. Detta är förhållandet, om en sådan fastighet är uppdelad mellan olika ägare, vilka äga var sitt på marken bestämda område, eller om ett visst område av en fastighet stadigvarande brukas särskilt eller stadigvarande användes för annat ändamål än fastigheten i övrigt. Vidare skall skogsområde, vilket är att anse såsom brukningsenhet, samt vid skifte avsatt samfällighet, som står under särskild förvaltning, behandlas såsom enhet för sig vid taxeringen. Å andra sidan skall komplex av jordregisterfastigheter behandlas såsom en taxeringsenhet, därest fastigheterna tillhöra samme ägare och ligga i oskift samfällighet eller i sambruk med gemensamma byggnader eller av annan anledning icke kunna till sina inbördes värden tillförlitligen bedömas. I fråga om den föreslagna lagen torde det vara lämpligast att icke röra sig med jordregistrets fastighetsbegrepp utan i stället anknypa till de enheter, som äro åsatta särskilda taxeringsvärden. Bestämmelse härom har upptagits i andra stycket av förevarande paragraf. Härmed vinnes också en nära anslutning till de bestående brukningsdelarna.

För att icke lagens bestämmelser skola kunna kringgås, har det syntts erforderligt att bereda samma skydd för del av fastighet som för hel fastighet. Även om den fransålda delen icke har ett värde som uppgår till tiotusen kronor, skall sålunda enligt förslaget tillstånd sökas, därest hela fastighetens taxeringsvärde uppgår till nämnda belopp. Emellertid ligger det i sakens natur att vid länsstyrelsens prövning av förvärv av mindre områden av en fastighet delvis andra synpunkter måste läggas på ärendet, än då tillståndet skall gälla hel fastighet. Liksom för bolag och föreningar medgivits rätt att förvärva tomt, upplagsplats, stenbrott, grus- eller lerlag, torvmosse m. m., bör en enskild näringsidkares förvärv av dylika begränsade områden eller områden, som icke äro av väsentlig betydelse för jordbruksdriften, i regel icke möta hinder. Likaledes kan beredande av rekreationsmöjligheter åt stadsbefolkningen ske genom överlåtelse av mindre områden för uppförande av erforderliga bostäder. Uttryckliga bestämmelser i detta ämne ha emellertid icke ansetts behöva upptagas i lagen.

3 §.

Från lagens tillämpning synas böra undantagas förvärv som göras av kronan eller av kommun. Begreppet kommun bör här fattas i vidsträckt be-

märkelse, så att därunder falla även kommunalförbund, municipalsamhäl-
hällen, vägdistrikt, landsting och andra sådana sammanslutningar.

Särskilda förvärvsförbud äro upptagna i lagen den 30 maj 1916 om vissa
inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier
i vissa bolag samt i lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för
bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom. För främmande tros-
bekännare finnes ett liknande förbud intaget i förordningen angående främ-
mande trosbekännare och deras religionsövning. Beträffande de fall, då till-
stånd att förvärva fast egendom skall sökas enligt annan författning, har
det icke synts erforderligt eller lämpligt att därjämte anordna kontroll en-
ligt den nu föreslagna lagen. Med anledning härav har särskild bestämmelse
om undantag upptagits i andra stycket av förevarande paragraf.

1916 och 1925 års lagar innehålla vissa undantag, då tillstånd enligt dessa
lagar icke erfordras. Bland annat äro vissa sammanslutningar och stiftelser
ställda helt utanför lagarnas tillämpningsområden. De förvärv, som sålunda
icke äro beroende av tillstånd enligt någon nu gällande författning, kom-
ma in under den föreslagna nya lagen. Ehuru den nya lagen i första hand
föranletts av och tager sikte på den spekulation som bedrivs av enskilda
personer, har den dock synts lämpligen böra erhålla en något vidare räck-
vidd, så att den — med i första stycket nämnt undantag — täcker hela det
område som faller utanför de nu gällande koncessionsreglerna.

Ett härmed sammanhängande spörsmål är, huruvida från lagens tillämp-
ning bör undantagas sådan jord som icke för närvarande är i bondebefolk-
ningens ägo. Utredningen har för sin del icke ansett ett dylikt undantag
lämpligt. Goda skäl tala nämligen för att statlig myndighet övervakar sär-
skilt de försäljningar av bolagsjord, som numera äro vanliga i vissa trakter
av landet. I åtskilliga andra fall är en statlig kontroll över förändringar i
jordäganderätten påkallad, fastän det gäller jord som redan gått ur bonde-
klassens ägo. Om exempelvis någon fått tillstånd att köpa en viss jordbruks-
fastighet för placering av kapital, bör han knappast äga rätt att utan
länsstyrelsens medgivande försälja densamma till en fastighetsjobbare eller
skogsspekulant.

1925 års bolagsförbudslag gör undantag bland annat för det fall, att en-
kelt bolag är köpare. Då enkla bolag enligt svensk rätt icke kunna förvärva
rättigheter eller ikläda sig skyldigheter, måste de fastighetsförvärv som gö-
ras i sådana bolags namn vara underkastade samma regler, som eljest gälla
då två eller flera personer samfällt förvärva fastighet. Då köp skett för flera
personers gemensamma räkning, måste tillståndsprövningen tydligen avse
förvärvet såsom en helhet. Om det beträffande någon av samägarna före-
ligger sådana omständigheter, att tillstånd icke skulle givits därest han en-
sam köpt fastigheten, torde fånget böra underkännas i sin helhet. Eljest
skulle lagstiftningens effektivitet kunna äventyras.

4 §.

Såväl för köpare och säljare som för det allmänna är det av vikt, att det osäkerhetstillstånd, som måste råda innan frågan om köparens rätt att förvärva fastigheten blivit avgjord, får så kort varaktighet som möjligt. Denna synpunkt talar således för att tidsfristen för ansökningen bör vara kort. Å andra sidan måste köparen ha erforderlig tid på sig att åvägbringa den utredning han önskar åberopa. Liksom i 1916 och 1925 års lagar torde fristen lämpligen kunna sättas till tre månader. Denna tid skall räknas från det fångnet skedde, varmed avses att fristen — i den händelse dubbel köpehandling kommer till användning — börjar löpa den dag då köpekontraktet upprättas. Emellertid bör möjlighet stå öppen för den, som är intresserad av att köpa viss fastighet, att redan innan något fång skett vinna prövning av sin rätt att förvärva fastigheten. En sådan möjlighet kan vara av värde för köparen och densamma torde icke medföra väsentliga olägenheter vid tillståndsprövningen eller eljest. Har, sedan ett förhandstillstånd meddelats, avsevärd tid förflutit utan att något köp kommit till stånd, kunna förhållandena tydligen ha undergått sådan förändring, att det beviljade tillståndet bör anses utan verkan. Då det emellertid förefaller osannolikt, att något praktiskt behov av en reglering av denna fråga skall framträda, ha särskilda bestämmelser i detta avseende icke upptagits i förslaget. Hinder synes icke böra möta att länsstyrelsen, samtidigt med att en före köpet skedd ansökan bifalles, föreskriver att tillståndet skall anses förfallet, därest köp ej kommer till stånd före angiven dag.

Har fast egendom inom olika län förvärvats genom samma fång och föreliggande sådana omständigheter, att tillståndsprövningen måste avse egendomen i dess helhet, torde ansökan böra ställas till och avgöras av den länsstyrelse, där huvuddelen av egendomen ligger.

5 §.

Sedan köpeavtal slutits kommer regelmässigt viss tid att förflyta innan frågan om förvärvets giltighet avgöres. Så länge tidsfristen för sökande av tillstånd ännu löper är avtalet naturligen bindande för parterna. Sökes tillstånd inom föreskriven tid äro parterna därutöver bundna, så länge ansökningen är beroende på prövning. Denna parternas bundenhet torde innebära att de äro skyldiga att göra vad på dem ankommer för att tillstånd till förvärvet skall meddelas.

Om tillstånd icke sökes i fall då så bort ske eller om gjord ansökan avslås, skall enligt förslaget den påföljden inträda, att fångnet blir ogiltigt. Motsvarande påföljd finnes upptagen i 1916 och 1925 års lagar, där hithörande stadganden avfattats efter förebild i den s. k. norrländska förbudslagen. Beträffande den närmare innebörden av regeln må därför hänvisas till förarbetena till sistnämnda lag. I princip innebär ogiltigheten, att part icke är skyldig att fullgöra vad han enligt köpeavtalet åtagit sig samt att, om fullgörande redan kommit till stånd, återbäring skall äga rum. Ogiltigheten torde icke utesluta att endera parten enligt allmänna rättsgrundsatser kan

vara skyldig att utgiva skadestånd på grund av särskild utfästelse eller rättsstridigt förfarande. För parterna bindande kunna också vara i avtalet intagna stadganden rörande uppgörelsen dem emellan för fall av vägrat tillstånd, såsom föreskrift att erlagd handpenning icke skall återbäras. Till följd av ogiltigheten kunna särskilda spörsmål uppkomma rörande rätten till avkastning, ersättning för nedlagda kostnader m. m. Det torde få överlämnas åt rättstillämpningen att lösa dylika spörsmål enligt gängse normer.

Skulle det i ett särskilt fall visa sig, att parterna vid köpet oriktigt utgått från att tillstånd enligt denna lag icke erfordrades — de ha exempelvis felaktigt antagit att fastigheten ej borde anses såsom jordbruksfastighet — synes det rimligt, att part skall kunna göra gällande rätt att häva avtalet utan att behöva göra ansökan om tillstånd.

6 §.

Det har syns lämpligt att i lagtexten i huvuddrag angiva den utredning som erfordras i ett ärende rörande tillstånd till förvärv av jordbruksfastighet. Materialet för prövningen bör givetvis i främsta rummet omfatta nödiga uppgifter rörande fastigheten. Av hänsyn till kostnaderna synes man böra avstå från att fordra att sökanden alltid skall förete karta över fastigheten. Däremot böra i den mån så kan ske uppgifter lämnas om ägovidden samt om dennas fördelning å åker, äng och skogsmark m. m. Uppllysning om fastighetens värde skall alltid finnas i ärendet. Finnes taxeringsvärde åsatt, skall detsamma styrkas genom taxeringsbevis eller annat sådant bevis, exempelvis vederbörlig debetsedel. Har särskilt taxeringsvärde icke blivit åsatt den ifrågakomna fastigheten, torde sökanden böra förete intyg från trovärdiga personer angående det värde vartill fastigheten kan uppskattas.

Eftersom länsstyrelsen skall pröva, huruvida sökanden bör tillåtas att förvärva fastigheten, är det tydligt att viss utredning rörande sökandens person måste företas. Sålunda bör i varje ärende lämnas uppgift om sökandens ålder och yrke. En omständighet, som särskilt bör beaktas vid prövningen huruvida sökanden förvärvat fastigheten i spekulationssyfte, är arten av hans yrke eller verksamhet. Till uppllysning i detta avseende kunna tjäna åldersbetyg, mantalsskrivningsbevis eller annan sådan handling. I viss utsträckning torde länsstyrelsen emellertid böra godtaga uppgifter, vilka icke blivit på sådant sätt styrkta.

Såsom av lagförslaget framgår, kan sökandens syfte med förvärvet ofta vara avgörande för frågan om ansökningen skall bifallas eller avslås. Det är därför av vikt att fullständiga och tillförlitliga uppgifter i detta hänseende äro för länsstyrelsen tillgängliga. I första hand är det sökandens egen sak att uppgiva det ändamål, för vilket han vill förvärva jordegendom. Kan det på grund därav, att sökanden icke tillhör bondebefolkningen, eller av annat skäl antagas, att sökanden icke ämnar själv driva jordbruket, bör närmare utredning i denna del krävas. Länsstyrelsen skall tillse att sökandens verkliga avsikter såvitt möjligt bliva klarlagda.

Av särskild betydelse vid prövningen är den omständigheten, att sökanden tidigare varit ägare av en eller flera jordbruksfastigheter. Ett dylikt förhållande kan i och för sig göra det sannolikt att spekulationsköp föreligger, i synnerhet om de övriga fastigheterna varit föremål för hastig om-sättning. Å andra sidan kan ett tidigare långvarigt innehav av jordbruks-fastighet utvisa, att sökanden kan anses tillhöra jordbruksbefolkningen. Av det sätt, varpå sökanden utnyttjat av honom förut förvärvade fastigheter, kan man således ofta sluta sig till hans avsikt beträffande den egendom ansökningen gäller. Om en person, som icke tillhör den jordbruksidkande befolkningen, redan äger fastighet på landet torde för bifall till ansökningen regelmässigt böra krävas starkare skäl än eljest.

Såsom redan antytts, kan i lagtexten endast angivas vad utredningen i hu-vudsak skall omfatta. I övrigt ankommer det på sökanden själv att för läns-styrelsen framlägga det material som han önskar få beaktat vid prövningen. Länsstyrelsen har dock att själv taga nödiga initiativ för att utredningen skall bli fullständig. Därvid kan den antingen förelägga sökanden att styrka sina uppgifter eller eljest komplettera utredningen eller också själv införskaffa de upplysningar som erfordras.

Därest köpekontrakt eller annan köpehandling upprättats, skall avskrift av densamma fogas vid ansökningen. Köpeskillningens storlek och särskilda bestämmelser i kontraktet kunna ju vara av intresse vid ärendets gransk-ning.

7 §.

Bedömningen av ärendena torde emellanåt kräva sådana insikter i jord-bruksfrågor som icke äro för handen hos den prövande myndigheten. I dylika fall bör biträde av sakkunnig anlitas. I synnerhet då bifall till an-sökningen kan medföra, att självständigt jordbruk bringas att upphöra eller att bondgård frångår den jordbruksidkande befolkningen, kan det vara önskvärt att myndighet som äger överblick över jordbrukets förhållanden i orten beredes tillfälle att uttala sig. I regel torde ansökningen i fall av nu nämnd art icke böra bifallas utan att sakkunnig myndighet avgivit ytt-rande. Myndigheter, vilkas hörande särskilt kan komma i fråga, äro skogs-vårdsstyrelse, hushållningssällskaps förvaltningsutskott, egnahemsnämnd och jordbrukskommission. Jämväl från kommunala myndigheter bör yttrande kunna inhämtas. Ortsbefolkningens intressen och synpunkter kunna där-igenom komma till uttryck.

8 §.

Såsom i den allmänna motiveringen redan berörts, avser förslaget icke att den stora massan av köp jordbrukare emellan skall vara underkastad någon verklig övervakning i den meningen, att köparens kvalifikationer i dessa fall skulle granskas. Att dessa köp medtagits beror i stället därpå, att det ansetts böra ankomma på länsstyrelsen att verkställa gallringen, d. v. s. att avgöra

när ett köp hör till den nu angivna typen och att frånskilja övriga fång. Länsstyrelsens prövning kan därför här bli starkt förenklad. I regel gäller det endast att fastställa, huruvida köparen tillhör den jordbruksidkande befolkningen, och i de allra flesta fallen torde detta konstaterande icke vålla några svårigheter.

Till den jordbruksidkande befolkningen torde anses höra icke endast personer som bruka eller tidigare brukat eget eller arrenderat jordbruk utan även åtskilliga andra kategorier. Hit torde sålunda böra räknas alla de som vuxit upp i jordbrukarhem, såvida de icke varit borta från jordbruksnäringsen under så lång tid att de förlorat förtrogenheten med densamma. Lantarbetare och andra, som genom arbete å jordbruk eller genom särskild utbildning lärt sig bondens yrke, äro också att räkna till den jordbruksidkande befolkningen. Den som under längre tid ägt och själv utövat ledningen av ett jordbruk bör jämväl betraktas som jordbrukare, även om han i väsentlig mån ägnat sig åt annan sysselsättning.

Emellertid torde förvärv i rent spekulationssyfte böra förhindras, även om spekulanten är jordbrukare till yrket. Paragrafen har med hänsyn härtill erhållit en avfattning, som möjliggör för länsstyrelsen att avslå en ansökan, där det finnes uppenbart att spekulationsköp föreligger.

9 §.

Såsom i den allmänna motiveringen framhållits kunna de köpare, vilka icke tillhöra den jordbruksidkande befolkningen, indelas i två kategorier.

Vad beträffar den första av dessa, de egentliga spekulanterna, kan deras verksamhet framträda under skilda former. En form av spekulation hänför sig huvudsakligen till själva fastighetsomsättningen. Dessa spekulanter förvärva jordegendomar icke för att bruka dem utan för att åter försälja dem så snart tillfälle till vinst gives. De ha såsom huvudsakligt syfte att tillgodogöra sig en väntad eller pågående prisstegring. Följden av deras verksamhet blir oftast att en ökad skuldbelastning vilar å fastigheten när den slutligen åter kommer i en jordbrukares hand. Under tiden har vanligen jordens skötsel blivit försummad och befintlig skog hårt utnyttjad. Då dessa spekulanters verksamhet i stort sett måste betecknas såsom för landet skadlig, bör densamma icke tillåtas.

En annan form av spekulation är den som särskilt tar sikte på skogens utnyttjande. År 1938 genomfördes visserligen vissa ändringar i skogsvårdslagen, vilka ändringar avsett att förhindra skövling av skogen men jämväl varit ägnade att minska lockelsen till spekulationsaffärer med skogsegendomar. Ändringarna innebära nämligen att särskilda begränsningar i rätten att avverka skog införts i fråga om nytillträdande fastighetsägare. Dessa nya regler på skogsvårdslagstiftningens område kunna dock icke hindra skogsspekulanter att konkurrera med bondebefolkningen när en med skog försedd brukningsdel är till salu. Goda skäl synas emellertid tala för att sådana spekulanter, vilkas egentliga syfte med ett fastighetsförvärv är att tillgodogöra sig ett av föregående ägare samlat skogskapital, böra helt hållas borta från fastig-

hetsmarknaden. Det är sedan gammalt väl bekant att just skogsspekulanterna ha en utpräglad benägenhet att försumma jordbruket. De för samhället ogynnsamma verkningarna av skogsspekulanternas innehav av jordbruksfastigheter hänföra sig således icke endast till utnyttjandet av skogen och torde därför ej heller kunna mötas enbart genom åtgärder på skogsvårdens område. Inskri-dande med stöd av vanhävdslagstiftning torde kunna ske först på ett sent stadium av misskötsel beträffande jordbruket. Då intet samhällsintresse synes gagnas därav, att jordbruksfastigheter förvärfvas av skogsspekulanter, torde tillstånd till dylika fång icke böra beviljas. Något hinder för skogens ändamålsenliga utnyttjande torde de föreslagna bestämmelserna icke innebära. Bondebefolkningens intresse att äganderätten till bondgårdarna bevaras åt densamma samt skogsintressenternas anspråk på tillgång till skogsprodukter synas kupna tillgodoses jämsides med varandra.

Under den av förra världskriget vållade krisen tog spekulativen även sådana former, att jordbruksfastigheter förvärvades av personer, vilka ämnade utnyttja husdjur, gröda, inventarier och annan sådan egendom såsom spekulationsobjekt. De då förekommande häftiga prisstegringarna öppnade tillfällen till realisationsvinster, vilka tillfällen hänsynslöst utnyttjades. Det förekom till och med att åbyggnaderna å jordbruk nedrevos och avyttrades för den tillfälliga vinstens skull. Följden blev att många fastigheter såsom organiserade brukningsdelar mer eller mindre ödelades. Det torde icke råda mer än en mening därom, att, därest denna form av spekulativen ånyo skulle komma att framträda, densamma bör förhindras och dylika spekulanter icke beredas möjlighet att förvärva jordbruksfastigheter.

Tänkbart är, att även andra former av spekulativa fastighetsförvärfv än de nu angivna kunna uppstå. Med hänsyn härtill har lagtexten erhållit en avfattning, som möjliggör en analog tillämpning även på fall som icke direkt falla under de ovan berörda särskilt kännetecknade formerna av spekulativen.

Det gemensamma draget hos alla de olika formerna av spekulationsförvärfv kan sägas ligga däri, att köparen icke ämnar behålla fastigheten för att tillgodogöra sig den avkastning som ett på lång sikt bedrivet jordbruk eller skogsbruk ger eller för att på annat sätt stadigvarande begagna fastigheten, utan i stället är inriktad på att genom vissa inom kort tidrymd utförda transaktioner bereda sig en tillfällig vinst genom att på sig överföra en del av det kapital som fastigheten representerar. Genom nedsättning av fastighetens produktionsförmåga, genom ökad skuldbelastning å fastigheten eller på annat sätt medföra dessa transaktioner regelmässigt ogynnsamma verkningar för samhället. Finnes anledning antaga, att sökanden med förvärfvet huvudsakligen åsyftar att bedriva spekulativen i någon av här antydda former skall enligt förslaget länsstyrelsen avslå hans ansökan.

På fastighetsmarknaden uppträda även personer som endast äro bulvaner för andra intressenter. En bulvan bör naturligtvis icke komma i åtnjutande av ett gynnsammare bedömande än den som han representerar. Sålunda bör en bulvan icke beviljas tillstånd till förvärfv av jordbruksfastighet, därest den, för vars räkning fångtet huvudsakligen sker, icke själv skulle

kunna erhålla tillstånd. Det är emellertid berättigat att gå ett steg vidare, så att tillstånd alltid vägras, så snart bulvanskap föreligger. Att bulvanköp i fråga om jordbruksfastigheter icke böra godkännas har ansetts överflödigt att uttala i lagtexten.

Efter avskiljandet av de fall, där tillstånd regelmässigt skall beviljas eller avslås, återstår en mellangrupp, där utfallet av prövningen, såsom i den allmänna motiveringen redan berörts, måste bli olika alltefter omständigheterna i de särskilda ärendena. I förevarande paragrafs tredje stycke antydes, vilka köpare som böra hänföras till denna mellangrupp.

Sedan lång tid tillbaka ha invånare i städer plägat inköpa jordbruksfastigheter i ändamål att använda dem som sommarbostäder eller eljest huvudsakligen för rekreation. Förutom rekreationssynpunkterna har, i tider av knapphet på livsmedel, intresset att säkra köparens tillgång till jordbruksprodukter gjort sig gällande. Såsom ett ytterligare skäl till förvärv av lantfastigheter har under den nu rådande krisen tillkommit behovet att äga tillgång till bostad i händelse av evakuering. Ur allmän synpunkt kunna sådana förvärv väcka betänklighet i så måtto, att därigenom jordbruksfastigheter för lång tid framåt frångå jordbruksbefolkningen. Ganska vanligt är också att dessa jordägare låta jordbruket mer eller mindre förfalla. Trots att skäl således föreligga att förhindra förvärv av denna art, torde man likväl icke kunna förorda att alla dylika förvärv skola förbjudas. Köparens önskemål att disponera en fastighet å landet kan ofta äga ett sådant berättigande, att det bör tillmötesgå. Icke sällan leda dessa köp därtill, att den nye ägaren nedlägger pengar å sådana förbättringar å egendomen, som särskilt intressera honom. Även om köparens omvårdnad kanske mest gäller bostadsbyggnad, trädgård och dylika anläggningar, kan dock även jordbruket komma att förbättras i en sådan ägares hand. Jämväl beträffande sådana förvärv av jordegendomar, där köparens huvudsyfte är att uppnå en säker kapitalplacering, kunna skäl anföras både för och emot fångens berättigande. Dessa förvärv äro ofta till gagn såtillvida, att nytt kapital tillföres jordbruket och förbättringar komma till utförande. Avkastningen av ett extensivt skött jordbruk kan på så sätt höjas och ökade arbetstillfällen beredas orsbefolkningen. I viss utsträckning torde därför dessa förvärv kunna betecknas såsom önskvärda ur samhällets synpunkt. Om de ske i stor omfattning, särskilt om de bli vanliga beträffande bondgårdar, ligger det dock en fara däri, att den självägande bondeklassen försvagas. Utredningen har därför stannat vid att föreslå, att tillstånd skall kunna beviljas, när särskilda omständigheter kunna åberopas till stöd för ansökningen. Såsom sådana omständigheter skall enligt lagförslaget anses, att sökandens innehav av fastigheten kan väntas medföra nytta för jordbruket eller eljest för näringslivet i orten eller att fastigheten för sökanden har ett särskilt värde utöver det ekonomiska. Då förvärvet exempelvis avser en gård som tidigare varit i släktens ägo, torde hinder mot förvärvet icke böra resas.

Vid ärendenas prövning skall i främsta rummet beaktas vad samhällets bästa kräver. Av vikt för det allmänna är icke blott att jordens avkastningsförmåga fullt utnyttjas utan även att värdefullt folkmaterial bevaras. Det är ett helt naturligt förhållande, vilket även bekräftats av erfarenheten, att odlad jord blir bäst utnyttjad då den äges av personer för vilka brukandet av jorden är huvudintresset. En synpunkt som vid prövningen bör ägnas särskild uppmärksamhet är att brukningsdelar av lämplig storlek vidmakt hållas eller åstadkommas. Ha svårigheter yppat sig för personer, vilka vilja ägna sig åt jordbruk, att förvärva lämpliga gårdar, bör konkurrensen från utomstående hållas starkt tillbaka. Där köparen huser ett positivt intresse för jordbruksnäringen och där utsikter finnas att köparen kan göra en nyttig insats, torde tillräckliga skäl för bifall i allmänhet vara för handen. Såsom förut berörts måste det även finnas plats för tillgodoseende av mera personliga önskemål från köparnas sida, i synnerhet som dessa önskemål ofta torde kunna tillmötesgåas utan verkligt förfång för bondeklassen.

10 §.

Av i den allmänna motiveringen angivna skäl har under denna paragraf i förslaget upptagits stadgande av innebörd, att villkorligt tillstånd skall kunna meddelas i sådana fall, då sökandens förvärv måste underkännas om trygghet icke vinnes mot olämplig användning. Läget skall således vara sådant, att tillstånd kan beviljas allenast under förutsättning att viss åtgärd vidtages eller viss användning kommer till stånd eller underlåtes. Det skall i det enskilda fallet finnas särskild anledning att göra tillståndet villkorligt.

I villkorligt tillstånd skall utsättas vad som åligger köparen. Dessa åligganden kunna vara av positiv eller negativ natur. Beträffande positiva åtgärder torde föreläggandet icke böra sträcka sig längre än vad köparen själv erbjudit eller eljest gått med på. Såsom exempel kan anföras att köparen till stöd för sin ansökan åberopat, att han vill utföra ett för orten nyttigt arbete — dikning, skogsplantering eller dylikt — och att länsstyrelsen beviljar ansökningen under villkor att arbetet verkligen utföres. I fråga om användningen torde det kunna åläggas köparen, att inköpt gård skall begagnas för självständigt jordbruk eller att full kreatursbesättning skall hållas på gården. I vilken utsträckning och under vilka former det villkorliga tillståndet kan komma till användning måste överlämnas åt de tillämpande myndigheterna att avgöra.

Har särskilt föreläggande givits rörande fastighetens vård och nyttjande, skall länsstyrelsen också bestämma tiden för dess giltighet. Går föreläggandet ut på att viss åtgärd skall vidtagas, skall en tidpunkt angivas då den senast skall vara utförd. Om däremot föreskriften gäller fastighetens användning, skall länsstyrelsen fastställa för hur lång tidrymd den skall vara gällande. Huru långa tidrymder som härvidlag kunna komma i fråga, har icke angivits i lagtexten. Tydligen bör man icke kunna gå utöver lagens giltighetstid.

För att föreskrifter av nu angiven art skola bli effektiva krävs det, att särskild påföljd inträder vid deras åsidosättande. Förslaget upptager bestämelse, att länsstyrelsen skall utsätta vite för tredska att efterkomma vad som stadgats. Vitets storlek bör bestämmas med ledning av omständigheterna i det särskilda fallet, såsom fastighetens värde, köparens ekonomiska ställning, kostnaderna för viss åtgärd och dylikt. Vitet torde böra betraktas som tvångsmedel och skall således icke utsättas i dagsböter.

11 §.

Den ogiltighet som i 5 § stadgas inträder omedelbart på grund av lagstadgandet och någon särskild domstolsförklaring, att fånget är att anse såsom ogiltigt, kräves således icke. Därav följer att inskrivningsdomaren, liksom andra myndigheter, av eget initiativ skall beakta ogiltigheten. Då lagfart sökes å fastighet eller del av fastighet, varå lagen äger tillämpning, måste således inskrivningsdomaren kontrollera, att lagens föreskrifter blivit iakttagna. Det normala förfaringssättet bör vara, att part först underställer fånget länsstyrelsens prövning och därpå, om tillstånd erhålles, med företeende av bevis om beviljat tillstånd inlämnar fångeshandlingen för lagfart. Denna regel har ansetts böra komma till uttryck i lagtexten.

Någon skyldighet för köparen att söka lagfart, medan hans rätt att förvärva fastigheten ännu är svävande, torde icke föreligga. Däremot är han berättigad att till sitt eget skyddande göra sådan ansökan. Andra stycket i förevarande paragraf innehåller vissa föreskrifter rörande behandlingen av köparens lagfartsansökan i de fall, då bevis om tillstånd icke företetts. Är det känt att köparen gjort ansökan om tillstånd och fått densamma avslagen eller har tiden för ansökningens ingivande utgått utan att tillstånd sökts, måste tydligen inskrivningsdomaren avslå lagfartsansökningen. Är frågan om köparens rätt att förvärva fastigheten ännu icke avgjord, kan lagfartsansökningen tydligen icke avslås på den grund, att bevis icke blivit företett. Eftersom man ännu icke vet hur det kan gå med fångets giltighet, kan naturligtvis lagfart icke heller beviljas. Med hänsyn till arten av lagfartshindret och till den korta tid inom vilken frågan om giltigheten kan väntas bli avgjord, synes det lämpligaste förfaringssättet vara, att den slutliga prövningen av lagfartsärendet uppskjutes till viss inskrivningsdag samt att lagfartssökanden förelägges att styrka, att tillstånd till förvärvet meddelats. Att lagfartsansökningen förklaras vilande torde böra undvikas av det skäl, att en vilandeförklaring har bestående rättsverkningar.

Att å inskrivningsdomaren lägges en kontrollskyldighet av den begränsade omfattning, som här föreslagits, torde knappast möta betänklighet. I följd av sin befattning med stämpeluppbörden måste inskrivningsdomaren redan under nuvarande ordning erhålla uppgift rörande taxeringsvärdet å den fastighet varå lagfart sökes. När bevis härom företes eller av inskrivningsdomaren anskaffas lärers få tillses, att uppgift jämväl lämnas därom, huruvida fastigheten är taxerad såsom jordbruksfastighet eller icke. Sådan uppgift kan erhållas från taxeringslängderna. Lämpligast vore emellertid,

om lagfartssökanden själv lämnade dylik uppgift genom företeende av kronodebetsedel. I de särskilda fall då egendomen ännu icke blivit åsatt taxeringsvärde, torde det kunna åläggas sökanden att förebringa nödig utredning, exempelvis ett intyg av trovärdiga män att fastigheten icke är jordbruksfastighet.

För frågan om fångets giltighet är lagfarten utan betydelse.

12 §.

I fall då tillståndet är villkorligt och särskilda föreskrifter blivit meddelade angående fastighetens vård och nyttjande, är tydligen en viss tillsyn över föreskrifternas efterlevnad påkallad. Denna kontrollverksamhet synes lämpligen kunna anförtros jordbrukskommissionerna. Enligt 1927 års lag angående uppsikt å vissa jordbruk utöva dessa myndigheter tillsyn därå, att fastigheter som falla under den sociala arrendelagstiftningen icke ut sättas för vanhävd. De praktiska jordbruksfrågor, vilka kunna uppkomma vid utövandet av uppsikt enligt den nu föreslagna lagen, kunna sägas ligga på samma plan som jordbrukskommissionernas nuvarande uppgifter.

Länsstyrelsen skall tillställa vederbörande jordbrukskommission avskrift av beslut, varigenom villkorligt tillstånd meddelats. Varje jordbrukskommission torde böra hålla särskild förteckning över alla gällande villkorliga tillstånd, upptagande fastighetens beteckning, ägarens namn, de föreskrifter som meddelats m. m.

13 §.

När det gäller att reglera det förfaringsätt, jordbrukskommissionen skall begagna sig av för att komma till rätta med en tredskande jordägare, synas bestämmelserna i 1927 års uppsiktslag icke böra tagas till förebild. Från flera håll, jämväl från jordbrukskommissionernas egen sida, har det påtalats,¹ att proceduren enligt uppsiktslagen är onödigt omständlig och kostsam. Vidare har det uppgivits, att det visat sig möjligt för jordbrukskommissionerna att i stor utsträckning genomdriva sina krav utan tillgripande av den vidlyftiga apparat som uppsiktslagen skapat. Med hänsyn härtill synes det lämpligen kunna överlämnas åt jordbrukskommissionerna att själva i första hand bedöma, vad som bör göras för att åstadkomma rättelse, då en jordägare eftersatt meddelade föreskrifter. Det är givetvis önskvärt, att kommissionerna därvid komma att förfara på ett smidigt och ändamålsenligt sätt. Talan vid domstol om utdömande av det stadgade vitet skall tjäna som ett yttersta medel. Man torde äga förutsätta, att rättelse i det övervägande antalet fall kan vinnas utan anlitan av domstolsförfarandet. Rätten att besluta om åtal synes böra förbehållas jordbrukskommissionerna ensamma; arten av de överväganden på vilka beslutet skall grundas torde nödvändig-göra detta. Talans anhängiggörande och utförande skall däremot ankomma

¹ Se andra lagutskottets utlåtande nr 17 år 1941; bilaga sid. 48, 52, 61, 65, 66, 79.

på allmän åklagare. Finner domstolen, att jordägaren gjort sig skyldig till tredska, utdömes vitet. Nytt vite må, om så erfordras, utsättas av länsstyrelsen.

14 §.

Bestämmelsen i 1927 års uppsiktslag, att vite vid bristande tillgång till dess gäldande ej må förvandlas till frihetsstraff, synes böra erhålla en motsvarighet i denna lag.

15 §.

Mot beslut, enligt vilket ansökan om tillstånd avslagits eller villkorligt tillstånd beviljats, måste talan kunna föras. Förslaget avser icke att någon annan än kontrahenterna skall äga rätt att anföra besvär. Att lämna någon myndighet befogenhet att på det allmännas vägnar överklaga länsstyrelsens beslut, lär knappast vara erforderligt, då länsstyrelsens prövning avser att tillgodose det allmännas intresse.

Med hänsyn till ärendenas natur och de synpunkter som böra vara vägledande vid deras avgörande, torde besvären böra upptagas och avgöras av Kungl. Maj:t i statsrådet.

16 §.

Samma regler som gälla för köp böra naturligen också tillämpas å förvärv genom byte. Möjligen skulle undantag kunna göras för det fall, då jord går i byte mot jord utan att mellanavgift i annan form förekommer. Tillräckliga skäl för en sådan särbestämmelse synas dock icke vara för handen.

Slutbestämmelsen.

Lagen är avsedd att gälla allenast för vissa år. Vid bestämmandet av giltighetstiden bör det tillses, att den icke göres alltför kort. Om så bleve fallet torde fara uppstå, att köpare och säljare underlåta att följa lagen och i stället inrätta sig med tanke på att förhållandena nog kunna redas upp sedan lagen upphört att gälla. Enligt utredningens mening utgöra tre år en lämplig period för lagens giltighet. — Lagen bör icke gälla för andra fång än dem som ske efter lagens ikraftträdande.

BILAGOR

Sammanfattning av svar på rundfråga rörande handeln med jordbruks- och skogsfastigheter under tiden efter hösten 1939.

Av Carl Svennegård.

Utredningen har genom skrivelser den 11 mars 1941 till skogsvårdsstyrelserna, hushållningssällskapens förvaltningsutskott, egnahemsnämnderna och jordbrukskommissionerna ävensom till vissa enskilda sammanslutningar, nämligen Riksförbundet landsbygdens folk, Sveriges lantbruksförbund och Sveriges fastighetsmäklares riksförening u. p. a. utsänt ett formulär med vissa frågor rörande handeln med jordbruks- och skogsfastigheter i den öppna marknaden under tiden efter hösten 1939.

Det utsända frågeformuläret upptog först spörsmålet, om handeln med jordbruks- och skogsfastigheter i den öppna marknaden under tiden efter hösten 1939 och särskilt under senaste tiden tagit en vid jämförelse med åren dessförinnan påfallande stor omfattning. Svaren på denna fråga stämma i stort sett väl överens och synas kunna sammanfattas sålunda, att någon påfallande ökning icke kunnat påvisas; ofta har till och med minskning i fastighetshandeln ansetts föreligga. Från vissa trakter rapporteras dock att en stegring kunnat iakttagas. Från Stockholms län har det sålunda uppgivits att, med undantag av skärgården och de mera markerade jordbruksområdena, en viss stegring i försäljningarna av jordbruks- och skogsfastigheter kunnat förmärkas under år 1940. Särskilt hade inom vissa distrikt med av-sides belägna gårdar, lämpliga att utnyttjas vid evakuering, stor efterfrågan rått. Här hade handeln med fastigheter uppgått till mer än det dubbla mot normalt. För länet i dess helhet torde däremot ökningen av försäljningarna icke ha överstigit tio procent. Även beträffande trakten kring Göteborg har det upplysts, att stadsbor förvärvat egendomar mot rätt höga inköpspris. Speciella omständigheter synas hava påverkat fastighetshandeln i Värmlands län. I yttrande från detta län har det framhållits, att handeln med jordbruks- och skogsfastigheter i den öppna marknaden under hösten 1939 och särskilt under tiden före den 9 april 1940 tagit en förhållandevis stor omfattning, särskilt i västra Värmland. Detta torde i stor utsträckning ha haft sin orsak i att en del personer, särskilt i Stockholm, vid tiden för rysk-finska kriget ansett de västra delarna av Värmland vara jämförelsevis säkra vid vårt lands indragande i detta krig. Efter den tyska ockupationen av Norge syntes emellertid dessa fastighetsköp helt ha upphört. En viss ökning i fastighetsomsättningen har konstaterats jämväl i svar från vissa andra trakter.

I de inkomna svaren ha i flera fall berörts de faktorer som bestämt tendensen på fastighetsmarknaden. Emellanåt framhålles det, att spekulanter icke saknas men att utbudet är ringa. Det uppgives att ägarna under nu rådande förhållanden anse innehavet av jordbruks- eller skogsfastigheter tryggare än försäljning, även om höga pris erbjudas. Under sista året ha jordägarna blivit mera återhållsamma och obenäga för försäljning på grund av svårigheten att placera köpeskillingen betryggande, och farhågor för bränslebrist och höga levnadsomkostnader, sedan gården sålts, ha även inverkat minskande på utbudet, förklaras det i ett svar. I ett annat svar heter det, att efterfrågan på jordbruks- och skogsfastigheter kan betecknas som livlig, men en minskning i affärerna har förmärkts, närmast beroende på färre utbud. Det har någon gång uttryckligen uttalats, att jämväl beträffande jordbruksfastig-

heter vore efterfrågan relativt stor. Från Skaraborgs län har uppgivits, att efterfrågan på fastigheter, särskilt sådana med skog, nog varit större än under de närmast föregående åren, men att bristen på utbud medfört, att fastighetsaffärerna icke tagit någon större omfattning; efterfrågan hade gällt fastigheter både för kapitalplacering och för säkerställande av livsmedel, bränsle och dylikt. Beträffande Gotlands län har det betonats, att fastighetsmarknaden vore påfallande trög och olustig. Orsakerna därtill vore de svåra förhållandena inom det gotländska jordbruket; fem svaga skördeår i följd, varav de två sista kunde betecknas som missväxtår, hade givetvis starkt minskat såväl jordbrukarnas köpkraft och förmåga som deras håg att taga nya risker genom ombyte av egendomar eller startande av nya företag. Ehuru jordpriserna varit och vore betydligt lägre på Gotland än på fastlandet, hade de ogynnsamma skördarna och av tidsförhållandena betingade svårigheter med arbetskraft och kommunikationer säkerligen förorsakat, att icke heller företagare från andra orter funnit gotlandsegendomarna vara begärliga spekulationsobjekt. Att det sedan hösten 1939 varit ovanligt stilla på fastighetsmarknaden har uppgivits jämväl från Norrbottens län. I skogsbygden hade dock under det senaste året förekommit köp av skogshemman i spekulationssyfte. Något jobberi med jordbruksfastigheter utöver det normala kunde det dock icke bliva tal om inom Norrbottens län. Detta torde bero på att man i dessa osäkra tider ej ville avhända sig jordbruksfastigheter. Penningtillgången hade även tack vare de goda arbetstillfällena varit förhållandevis god, varför något behov eller tvång att sälja icke förelegat. Från Gävleborgs län har följande uttalande gjorts: På grund av den rikliga förekomsten av skog inom länet med god tillgång till flottleder hade spekulativen i bondehemman alltifrån 1850-talet varit alltför förhärjande och förödande för bondehemmanen, särskilt i Hälsingland. Detta sorgliga förhållande hade fortgått i ganska rask takt tills lagen om bolags förvärv av jord trätt i kraft. Efter denna tid hade spekulativ pågått med oförminskad fart från enskilda trävaruhandlare, som inköpt hemman, avstyckat och sålt inägojorden utan skog samt behållit skogen i egen ägo. Efter tillkomsten av den nya jorddelningslagen, vilken ytterligare skärpts 1937, hade hinder mött att avskilja annat än överloppsskog från jordbruken, varför intresset för spekulativ i bondehemman avsevärt minskat eller nästan upphört inom länet.

En skogsvårdsstyrelse har förklarat, att en något ökad köplust beträffande skogsfastigheter förmärkts under hösten 1939 och våren 1940, men egendomshandeln syntes sedan ha stagnerat, beroende på dels överdrivet höga priser på gårdarna, dels den rådande osivsheten om framtida värden m. m. och dels åtstramningen på penningmarknaden och reducerade lånemöjligheter. I ett annat svar har det uttalats, att jordbrukarna med erfarenheterna från förhållandena under förra världskriget torde vänta, att priserna på lantmannas- och skogsprodukter skola komma att undergå avsevärd stegring. De sålde därför icke sina fastigheter annat än till priser som låge betydligt över 1939 års priser. Av samma anledning syntes utpräglade jordbruksfastigheter i någon utsträckning vara eftertraktade av jordbrukarna själva. Till minskningen av fastighetsförsäljningarna uppgives även hava bidragit dels de förbättrade priserna på jordbruksprodukter, varigenom skapats möjlighet till högre avkastning från jordbruket, och dels den av statsmakterna tillämpade prisregleringen, vilken åstadkommit en ej ringa hämsko på fastighetsmarknaden, då fråga varit om förvärv av jordbruks- och skogsfastigheter i syfte att utnyttja hastiga prisstegringar. Läget på fastighetsmarknaden i Jönköpings län har karakteriserats sålunda: Någon mera betydande ökning av handeln med jordbruks- och skogsfastigheter kunde icke sägas hava förmärkts inom länet under den senaste tiden. Detta, med hänsyn till erfarenheterna från förra världskriget och därav följande hejdlösa jobberi med jordbruksfastigheter, rätt anmärkningsvärda förhållande kunde troligen förklaras därmed, att genom statsmakternas på ett tidigare stadium än under förra kriget tillämpade ingrepp med ransonering av livsmedel och samtidigt genomförda

prisregleringar å produkterna, utsikten till ett lönande jobberi med jordbruksfastigheter i väsentlig mån avtrubbats. Avspärrningen från utlandsmarknaden och den sjunkande byggnadsverksamheten hade givetvis även haft den inverkan på trävarupriserna, att någon spekulation i skogsfastigheter ej heller med fördel kunnat bedrivas. Visserligen hade en viss benägenhet yppats, särskilt under tiden strax efter krigsutbrottet, hos stadsbor och andra icke jordbrukare att söka komma över jordbruksfastigheter, kanhända mest i känsla av att i händelse vårt land komme att indragras i kriget och städer och samhällen hotas av bombardemang ha en lugnare tillflyktsort att tillgripa, men denna benägenhet syntes på senare tid ha nästan helt upphört. Frånsett dessa yttringar hade dessutom kunnat förmärkas att en eller annan spekulant på jordbruksfastigheter uppenbarat sig i avsikt att spekulera i förmodad framtida prisstegring på fastigheterna eller med tanke på att ha en säkrare placering av sitt kapital, än vad banker och andra penningplaceringsmöjligheter i denna oroliga tid kunde skänka.

I viss motsättning till påståendena om ringa utbud står ett uttalande från Stockholms län, att åtskilliga utbud av större egendomar förekommit, men att affärer sållan kommit till stånd, antagligen beroende därpå att skogstillgången å fastigheterna varit för liten.

Riksförbundet landsbygdens folk har sammanfattningsvis anført, att hittills icke framkommit några mera framträdande tecken på en ökning av fastighetsaffärerna. Undantag tycktes vara en del inköp för evakueringsändamål samt i en del bygder en viss tendens till jobberi med skogsfastigheter. Det framginge emellertid av de svar som förbundet erhållit från sina underorganisationer, att vissa tecken kunde tyda på att en omsvängning till ökade spekulationsköp lätt kunde uppstå, och att åtgärder till förhindrande av en sådan utveckling torde vara väl motiverade. Restriktiva åtgärder i denna riktning behövde finnas, innan en sådan handel komme igång och icke sedan en del skadegörelse redan skett.

Sveriges fastighetsmäklares riksförening har uppgivit, att beträffande rena jordbruksfastigheter efterfrågan ökats under den senaste tiden, medan köpsluten snarast visat nedåtgående tendens. Vad anginge skogsfastigheter och jordbruk med tillhörande större skogsområde med avsaluskog hade handeln därmed visat stigande kurva efter hösten 1939 och särskilt under senaste tiden.

Ett särskilt spörsmål som emellanåt beröres i svaren är, huruvida någon förskjutning skett så, att bland köpare eller spekulanter antalet jordbrukare sjunkit i förhållande till andra kategorier. Därvid har det påstått så såväl nu som under åren före krisen konstaterats, att antalet icke-jordbrukare ökats bland köparna. I ett fall har uttalandet skärpts därhän, att en påfallande stor del av alla köpare tillhörde kategorien icke-jordbrukare, närmare bestämt utgjordes av personer, vilka köpa egendomar såsom kapitalplacering eller för att säkerställa tillgången på livsmedel eller för andra dylika ändamål. Detta svar hänför sig till Stockholms län. Såsom ett exempel därifrån har anförts att i ett skogsvårdsdistrikt under år 1940, utöver sådana fastigheter som överlåtits i samband med arvskifte, försållts 30 egendomar; av de nya köparna ämnade endast 7 stycken själva bruka sina gårdar. Det har sagts att endast ett fåtal jordbrukare sedan krigsutbrottet köpt jordbruk. Såsom anledning härtill har uppgivits, att bondebefolkningen hölle sig avvaktande, enär den ansåge sig icke kunna gå i land med sådana priser som betalas av skogsspekulanter och andra icke-jordbrukare. Från Jönköpings län har berättats, att i själva verket torde en stagnation i fråga om nyförvärv av jordbruksfastigheter för tillfället råda i länet inom jordbrukarkåren. Osäkerheten i tidsläget och inkallelserna till försvaret samverkade till att jordbrukarsöner ej vågade sig på att just nu sätta igång med eget jordbruk. De toge hellre ett arrende, om sådant stode att få. Inkallelsernas inverkan har understrukits även i ett annat svar. En hel del jordbrukare uppträda icke såsom spekulanter på egendomsmarknaden av den anledningen, att de flytta in till städer och samhällen eller slå sig på textilindustri ute på själva

landsbygden, berättas det från Älvsborgs län. Blekinge läns egnahemsnämnd anför, att den med en viss oro måste konstatera en tendens till spekulation i skogsfastigheter, vilken om den skulle leda till affärer i större omfattning, måste anses i skilda avseenden skada den bygd (skogsbygdskommunerna), där fastigheterna äro belägna. Ett motsvarande uttalande har gjorts av jordbrukskommissionen i samma län, vilken anför, att beträffande skogsfastigheterna ingen större förändring förekommit; dock syntes här, med början redan de närmaste åren före 1939, en viss spekulationslystnad göra sig gällande, vilken ytterligare ökat efter nämnda år och syntes få tendens att bliva osund om förhållandena ostört finge pågå.

Utredningens rundfråga gällde även huruvida fastighetsförsäljningarna omfattat större egendomar (herrgårdar) eller mindre jordbruksfastigheter (bondgårdar) eller båda dessa slag av fastigheter. Det övervägande antalet svar på denna fråga går ut på att försäljningarna huvudsakligen omfattat mindre och medelstora jordbruksfastigheter. Det har sålunda angivits, att försäljningar endast till mycket liten del omfattat större egendomar; det vore nästan uteslutande småbruk samt egentliga bondejordbruk av olika storlekar som gått i handel. I ett uttalande från Jönköpings län har anförts, att de något ökade fastighetsförsäljningarna främst ifrågakommit för de mindre jordbruken och bondejordbruken. Detta kunde måhända förklaras därav, att de större jordbruken med bättre möjlighet till rationaliserad drift bära sig bättre än de mindre och dessutom hava större fördel av prisregleringarna, vilka båda orsaker gjort att dessa ej utbjudits i nämnvärd grad till försäljning, då däremot de mindre jordbrukens och bondejordbrukens ägare, kanske främst på grund av inkallelserna till försvaret, kommit i en sådan situation, att försäljning av fastigheten i vissa fall rentav framtvingits. Från Jämtlands län, där inga egendomar av herrgårdstypen finnas, har berättats, att de försäljningar som förekommit till största delen omfattat ofullständiga jordbruk med en areal odlad jord av 2—5 hektar. En del bolagsfastigheter hade under det gångna året försålts till arrendatorerna. Denna senare del av fastighetsmarknaden tenderade emellertid att avstanna, möjligen beroende på att nu icke försålda arrendefastigheter icke vore avstyckade. Emellanåt har det direkt utsagts, att större egendomar under ifrågavarande tid i anmärkningsvärt få fall försålts.

Antalet av de svar, som innehålla uttalanden att försäljningarna på normalt sätt fördela sig på större och mindre egendomar, är ganska stort. I svaren från vissa län påpekas det, att egentliga herrgårdar icke finnas inom länet.

I enstaka fall har det påståtts, att fastighetsaffärerna i första hand gällt storbruken. Sålunda har det från Östergötlands län anförts, att de fastighetsförsäljningar som ägt rum företrädesvis avsett större och medelstora fastigheter, medan små jordbruksfastigheter märkbart mindre efterfrågats.

I svaren har det ofta understrukits, att det särskilt är skogsfastigheter, varmed då avses jämväl jordbruk med avsevärd skogsmark, som försäljas. I regel rör det sig om sådana medelstora fastigheter med goda skogsarealer som kunna betecknas som skogsfastigheter, eller med andra ord bondgårdar i skogsbygden, förklaras det i ett uttalande. Ett annat svar innehåller, att skogsgårdar i allmänhet äro mera eftersökta, särskilt rena skogsfastigheter med större skogstillgång. Fastigheter med liten åkerareal och stor skogsmark ha varit efterfrågade enligt ett tredje svar.

Den tredje frågan i utredningens formulär avsåg att utröna, huruvida saluvärdena å jordbruks- och skogsfastigheter under den nuvarande kristiden och särskilt under senaste tid visat en stegring vid jämförelse med saluvärdena under åren dessförinnan. Formuläret innehöll jämväl en uppmaning att ange prisstegringens ungefärliga storlek beträffande å ena sidan jordbruksfastigheter utan större skogstillgång och å andra sidan fastigheter med större skogstillgång eller rena skogsfastigheter. Att en prisstegring i stort sett är för handen, är den vanligaste upp-

fattningen bland uppgiftslämnarna. Många av dessa ha icke ansett sig kunna angiva något procenttal för stegringen. Bland dem som angivit visst procenttal ha de flesta uppskattat stegringen till 10—25 procent för fastigheter i allmänhet. De som uppgiva stegringen till mindre än 10 procent äro talrikare än de som uppgiva den till mera än 25 procent.

En ganska stor grupp bildas av dem som anse att saluvärdena under kristiden i stort sett förblivit oförändrade. Ett svar, härrörande från Kalmar län, innehåller att ingen prisstegring inträtt beträffande skoglösa egendomar; för dylika fastigheter hade snarare en prissänkning förekommit.

Svaren giva belägg för att den allmänna tendensen är, att prisstegringen är mera markerad i fråga om skogsfastigheter. I de fall då tal för stegringen angivits, ha dock även härvidlag de flesta stannat för 10—25 procent. Det givs dock även exempel på att prisstegringen ansetts likformig beträffande jordbruks- och skogsfastigheter. Örebro läns skogsvårdsstyrelse har sålunda anfört, att saluvärdena å jordbruks- och skogsfastigheter otvivelaktigt visat en stegring vid jämförelse med saluvärdena under tiden strax före krigsutbrottet. Stegringen syntes vara ungefär lika stor för alla slag av fastigheter med eller utan skogstillgång. Det torde ligga i sakens natur, att prisstegringen dock vore procentuellt större å små fastigheter än å stora sådana. I motsats härtill uppges i andra svar, att stegringen är väsentlig när det gäller skogsfastigheter. Såsom belysande kan anföras ett uttalande av skogsvårdsstyrelsen i Uppsala län, enligt vilket en viss stegring från tiden efter hösten 1939 onekligen uppstått beträffande jordbruksfastigheternas handelsvärden. Denna torde för jordbruksfastigheterna ha uppgått till 10—20 procent, och för skogsfastigheterna vara mera obestämd, beroende på tillgången på olika slag av skog. Sålunda hade skogsområden med större tillgång på vedskog varit föremål för jämförelsevis stor stegring, vilken i många fall uppgått till 50 procent och däröver. Uppgifter av motsvarande innebörd föreligga från andra trakter. Saluvärdena ha hittills, när det gäller rena jordbruksgårdar, i allmänhet icke företett större stegring än som kan anses skälig med hänsyn till det sjunkande penningvärdet, under det att stegringen är mera framträdande för skogsegendomar, uppges det från Skaraborgs län. Ett annat uttalande är att rena skogsfastigheter och andra fastigheter med större skogstillgång under den senaste tiden utvisat en markant prisstegring.

Yttrandet från Sveriges fastighetsmäklares riksförening innehåller, att saluvärdena å såväl jordbruks- som skogsfastigheter under senaste tiden visat någon stegring, i allmänhet dock icke mera än cirka 10 procent vid jämförelse med saluvärdena under åren före den nuvarande kristiden. På grund av statens reglerande åtgärder med avseende å skogs- och lantbruksprodukter hölle sig prisstegringen inom snäva gränser.

En fjärde fråga i utredningens frågeformulär hänförde sig till förhållandet mellan saluvärdena och de år 1938 åsatta taxeringsvärdena. Enligt flertalet svar ha saluvärdena stegrats över de vid 1938 års allmänna fastighetstaxering bestämda taxeringsvärdena. Inte sällan har det tillagts, att priserna redan före krisen legat högre än taxeringsvärdena eller att de numera i vissa fall äro avsevärt högre än dessa värden. I enstaka fall, exempelvis i fråga om Öland, har påståtts att saluvärdena i allmänhet ligga under taxeringsvärdena. I övrigt må följande uttalanden anföras såsom belysande för uppfattningen. Under åberopande av sifferuppgifter har skogsvårdsstyrelsen i Jönköpings län anfört, att saluvärdena i regel överstege taxeringsvärdena med cirka 20 procent för jordbruksfastigheter och upp till 60 procent eller mera för skogsfastigheter. När taxeringsvärdena överstege 100 000 kronor syntes skillnaden minskas och å mycket stora gårdar understege till och med saluvärdena de åsatta taxeringsvärdena. Blekinge läns egnahemsnämnd har uppgivit, att saluvärdena särskilt under innevarande vinter stegrats avsevärt. För lägenheter, mindre jordbruk och skogsgårdar torde saluvärdena för närvarande med ungefär 50 pro-

cent överstiga 1938 års taxeringsvärden, medan saluvärdena för bondejordbruk och större jordbruk utan nämnvärd skogstillgång (slättbygdsgårdar) torde överstiga dessa taxeringsvärden med 20—25 procent. Lägenheter och mindre jordbruk, särskilt sådana med skog, betingade redan före hösten 1939 priser som med 20—25 procent överstego taxeringsvärdena. Från Kristianstads län har framhållits, att taxeringsvärdena å jordbruksfastigheterna inom länet vore mycket otillförlitliga mätare för dessas saluvärden. Normalt torde det vara så, att taxeringsvärdena i medeltal läge 10—15 procent under saluvärdena, men mycket stora variationer föreläge i förhållandet mellan taxeringsvärden och saluvärden olika orter emellan. För saluvärdet å skogsfastigheter vore taxeringsvärdet icke alls något rättesnöre. Egnahemsnämnden i Malmöhus län har förklarat, att skillnaden mellan saluvärde och taxeringsvärde syntes vara beroende av lokala förhållanden, jordens bördighet, byggnadernas beskaffenhet m. m. och varierade inom mycket vida gränser. Saluvärdena för egendomar med bra läge, god jord och väl underhållna byggnader hade i vissa fall överstigit taxeringsvärdena med högst avsevärda belopp. En annan egnahemsnämnd har uttalat, att saluvärdena å fastigheter med ett i förhållande till fastigheternas areal större realiserbart skogskapital liksom också å små jordbruksfastigheter torde ligga avsevärt över taxeringsvärdena, ett förhållande som varit rådande även före den nuvarande krisen men som måhända i fråga om fastigheter med skog, vilken enligt gällande lagstiftning kunde realiseras, något accentuerats. Saluvärdena å små jordbruksfastigheter närmade sig understundom de dubbla taxeringsvärdena. Från Jönköpings län har anförts, att inom länet jordbruks- och skogsfastigheterna alltsedan förra kriget och den stegring som då skedde varit orimligt högt i pris, och att det knappast kunde påstås, att stegringen sedan hösten 1939 varit nämnvärd mot åren dessförinnan. Den mindre prisstegringstendens, som dock kunde antagas föreligga, vore då huvudsakligen att konstatera å sådana fastigheter, där skogen representerade mervärdet av salupriset. Detta gällde emellertid icke främst fastigheter med mera avverkningsbar skog utan snarare sådana med tämligen stor areal tillväxande skog, vilka köparen tillhandlat sig för kapitalplacering eller för annat sådant ändamål.

För Uppsala län har med ledning av domsagornas lagfartsböcker gjorts en undersökning rörande de gårdar som försålts 1939, 1940 och första kvartalet 1941. I förhållande till 1938 års taxeringsvärden utvisade saluvärdena en stegring, vilken 1939 uppgick till allena 1 procent men 1940 steg till cirka 11 procent och för första kvartalet 1941 uppgick till cirka 20 procent.

I åtskilliga fall har i de inkomna svaren ägnats uppmärksamhet åt vissa faktorer, som inverka på prisutvecklingen eller föranleda att saluvärdena avlägsna sig från taxeringsvärdena. Sålunda har det betonats, att fastighetspriserna måste ses i samband med förändringarna i penningvärdet. Ett uttalande går ut på att saluvärdena på jordbruksfastigheter under innevarande kristid förblivit påfallande oberörda av den allmänna prisstegringen. I andra fall har det påståtts, att stegringen i saluvärdena står ungefär i proportion till den allmänna prisstegringen.

En annan faktor vars betydelse emellanåt understrukits är de stegrade byggnadskostnaderna på landsbygden. Sålunda har det framhållits att ökningen beträffande välbyggda gårdar motiverats av höga byggnads- och reparationskostnader. Ett uttalande innehåller, att saluvärdena å jordbruksfastigheter stegrats något, dock ej så mycket som förorsakades av stegringen i byggnadskostnaderna därest byggnaderna skulle förnyas; själva jordvärdet kunde därför snarare sägas ha minskat än stigit. Saluvärdenas stegring förefaller att vara något större på väl bebyggda än på dåligt bebyggda fastigheter, heter det i ett annat fall.

En viktig omständighet är prisutvecklingen på skogsprodukter, särskilt stegringen av vedpriserna. Uttalanden ha gjorts, att saluvärdenas ökning beror bland annat på vedens och kolvedens ökade värde, att de priser på vilka taxeringen baserats ligga avsevärt under den nuvarande prisnivån, att skogsfastigheter stigit i värde ungefär i

proportion till skogsprodukterna eller att det vore en normal företeelse att fastigheter med skog till avsalu kommit att stiga i pris med hänsyn till de sedan 1939 stegrade priserna på flertalet virkessortiment. Från Västernorrlands län har det berättats, att beträffande fastigheter med skog de vikande konjunkturerna för trävaruindustrin medfört en viss avmattning av intresset för inköp av dylika fastigheter. Denna tendens hade emellertid i viss mån för smärre fastigheter uppvägs av de särskilda inkomstmöjligheter som de pågående vedavverkningarna innebure. Ett motsvarande uttalande från samma län är, att den ökade efterfrågan och de höjda priserna på vedskog delvis utjämnades av en minskad efterfrågan på kvalitetsskog.

Slutligen har det i flera fall framhävts, att taxeringsvärdena i fråga om växande skog icke skola överensstämma med saluvärdena. En skogsvårdsstyrelse har förklarat, att i de fall då saluvärdena väsentligt överstigit 1938 års taxeringsvärden, hade detta i de flesta fall varit betingat av god tillgång på avverkningsbar skog. Då taxeringsvärdena å skog grundades på de virkespriser som varit gällande under den femårsperiod som föregått taxeringen och dessutom avsåge att motsvara värdet vid uthållig hushållning, vore detta, under en period då virkespriserna voro högre än de varpå taxeringen grundats, en fullt normal företeelse. Från Värmlands län föreligger ett uttalande, att med hänsyn till det sätt varpå den växande skogens värde inräknas i taxeringsvärdet hade det inom länet alltid varit ett allmänt konstaterat förhållande, att fastigheter med god tillgång på saluduglig skog saluvärderades avsevärt — i en del fall till och med mångdubbelt — högre än taxeringsvärdet. Några speciella ändringar i detta förhållande hade icke inträffat under de senare åren. Att det här är fråga om två särskilda omständigheter vilka samverka till att saluvärdena avlägsnat sig från taxeringsvärdena, kommer klart till uttryck i ett svar, där det anföres att enär värdet på skogen vid de allmänna fastighetstaxeringarna beräknades som värdet vid uthållig avkastning, låge saluvärdena på fastigheter med relativt god tillgång på skog följdriktigt högre än taxeringsvärdena. Därtill komme, att de å-priser på vilka senaste fastighetstaxering baserats låge avsevärt under nuvarande prisnivå, vilket ytterligare föranlett höjning av saluvärdena över 1938 års taxeringsvärden.

Den femte frågan i det utsända formuläret lyder: Har det iakttagits att jordbruksfastigheter och skogsfastigheter under innevarande kristid och särskilt senaste tid i större omfattning än tidigare förvärvats av: a. personer, som avse att göra sig vinst genom beräknad hastig prisstegring å fastigheten eller genom realisation av gröda och inventarier (jobbare), b. skogsspekulanter, c. andra enskilda personer, vilka köpa egendomar såsom kapitalplacering eller för att säkerställa sig tillgång på livsmedel eller för andra dylika ändamål? Svaren på denna fråga lämna viktiga upplysningar rörande den utsträckning i vilken olika kategorier av köpare uppträtt.

Vad först angår personer, som avse att göra sig realisationsvinster genom återförsäljning av fastigheten eller genom avyttring av gröda och inventarier, synes det med ledning av svaren kunna fastslås, att någon motsvarighet till jobberiet under förra krisen (1914—1919) icke förekommit. Ibland göres dock den reservation som ligger i tillägget, att de *ännu icke* uppträtt. Att förhållandet bör sättas i samband med prisutvecklingen har emellanåt utsagts. Förhållandena äro nu vida sundare än under kristiden 1914—1919, framhålles det sålunda i ett svar. I flera svar har det endast uttalats, att jobbare under senaste tid icke uppträtt i större omfattning än förut. Vissa uppgiftslämnare ha däremot uttryckligen förklarat, att jobbare numera förekomma mycket sällan eller icke alls. Det saknas emellertid icke helt uttalanden av den innebörd, att egendomsförvärv skett därför att köparen väntat prisstegring på fastigheten. Beträffande jobbarna anföres sålunda från Gotlands län, att sådana förvärv under innevarande kristid icke förmärkts i större omfattning än tidigare. Jobberi med fastigheter och särskilt skogsfastigheter förekomme ständigt. Ett stävande av detsamma vore önskligt och lyckligt, då sådana fastigheter bliva i hög grad

försämrade. Från Kristianstads län har rapporterats, att jobbare och skogsspekulanter i ganska stor utsträckning förvärvat skogsfastigheter eller skogrika jordbruksfastigheter till mycket höga priser.

I anslutning till uttalanden angående skogsspekulanterna har jämväl berörts effekten av en år 1938 införd bestämmelse i skogsvårdslagen (5 § 2 mom.). Enligt detta lagrum gäller i fråga om fastighet som genom köp, byte eller gåva övergår till ny ägare, vilken icke med den föregående ägaren är gift eller i den skyldskap att efter lag kan följa rätt till arv efter denne, att intill dess fem år förflutit från det lagfart sökts, avverkning av äldre skog icke må utan tillstånd av skogsvårdsstyrelsen ske i andra fall än för husbehov eller då den föranlåtes av skogens beskaffenhet eller eljest en god skogsvårds fordringar.

Det har i flera svar framhållits, att fastigheter som haft god skogstillgång visat sig vara särskilt begärliga och att skogsspekulanter uppträtt i större utsträckning än förut. Någon gång har det tillagts, att skogsspekulationen ännu icke tagit oroande omfattning. Ehuru skogsfastigheter ofta torde ha förvärvats såsom lämpliga objekt för kapitalplacering, har det dock kunnat påvisas, att efterfrågan på bränn- eller kolved många gånger legat bakom dessa förvärv. I en uppgift har det intagits, att en viss tendens till ökning av skogsspekulanternas antal möjligen kunde konstateras; därvid torde spekulationen om långvarig avspärrning och ökade svårigheter för frambringande av gengasbränsle ha varit det främsta motivet för skogsfastigheternas förvärvande. Från Kristianstads län har det gjorts gällande, att under den allra senaste tiden förmärkts en viss spekulering i skogsfastigheter av personer, som genom en kraftig avverkning ämnade skaffa sig vinst å fastigheterna, ävensom att denna senare kategori dock främst sökte att köpa skogar för avverkning utan att därvid förvärva själva fastigheten. Ett annat uttalande är, att det förefölle som om fastigheter med tillgång till skog av klenare dimensioner virke, vilket kunde användas för tillverkning av brännved och träkol, vore mera begärliga nu än tidigare.

Svaren innehålla emellertid ofta, att skogsspekulanternas förvärv icke ökat i förhållande till den närmast föregående tiden.

Den återhållande verkan som 1938 års nyssnämnda lagstiftning utövar har i flera svar understrukits. Sålunda har en skogsvårdsstyrelse anført, att skärpningen av skogsvårdslagen hämmat köplusten i spekulationssyfte med tanke på den äldre skogens exploatering på kort tid och gårdens försäljning på nytt till den högstbjudande; här förefunnes dock möjligheter till transaktioner vid och innan köpeavtalet, svåra att utreda och förhindra. En annan skogsvårdsstyrelse har förklarar, att den sedan år 1938 gällande inskränkningen i rätten för en ägare att avverka skog å nyförvärvad fastighet givetvis utgjort en värdefull regulator mot skogsspekulanter. Att i en del fall försök till jobberi i förefintliga mer eller mindre sparade skogstillgångar förekommit, vore dock otvivelaktigt. Dylika affärer hade emellertid icke varit talrika, och styrelsen hade, så snart den blivit underkunnig om förhållandet, givetvis vidtagit påkallade åtgärder. Vidare har det sagts, att den ökade efterfrågan på skogsfastigheter hänförde sig till en allmän åsikt, att en snabb exploatering av vedskog vore lönande.

Sveriges fastighetsmäklares riksförening har yttrat, att skogsspekulanternas antal sedan hösten 1939 varit större än tidigare, vilket tillskrivits skilda orsaker, såsom skogens ökade användning inom industrin, skogens lämplighet såsom placeringsobjekt ur skattesynpunkt m. m.

Tillsammans giva svaren ett bestämt intryck, att kategorien kapitalplacereare gjort sig starkare gällande på fastighetsmarknaden under den senaste tiden än förut. Det har till och med påståtts att en påfallande stor del av alla köpare tillhöra denna grupp eller dem som förvärva fastigheter för att säkerställa sig tillgång på livsmedel eller för andra sådana ändamål. Såsom sannolik anledning till denna utveckling har uppgivits, att de kapitalägande, med hänsyn till inflationsrisken och det osäkra läget på penningmarknaden, ansett placering i lantegendomar förmånlig. En annan

förklaring är, att grunderna för skogs taxering lämna ett taxeringsvärde, som under normala förhållanden i allmänhet endast uppgår till cirka 50 procent av skogens verkliga värde, och att detta förhållande kan tänkas intressera för kapitalinvestering i skogsfastigheter för att såmedelst erhålla minskad beskattning. Av åtskilliga uttalanden framgår, att kapitalplaceringarna föredraga fastigheter med stora skogstillgångar framför rena jordbruksfastigheter. Från skogssocknarna på Dal har det sålunda rapporterats, att spekulanter där uppträtt och förvärvat egendomar med större skogstillgång; avsikten med dessa förvärv syntes vara dels kapitalplacering och dels ren spekulation.

Enstaka uppgiftslämnare ha givit uttryck åt den åsikten, att förvärv i kapitalplaceringssyfte förekommit även före den nuvarande krisen, eller att inga köp stå i samband med risk för inflation. Att olika syften samtidigt blivit tillgodosedda genom fastighetsköp och att därvid önskan att erhålla en god kapitalplacering medverkat, har i några svar poängterats.

Såsom exempel på olämplig fastighetshandel har egnahemsnämnden i Gävleborgs län anfört följande: I början av 1930-talet försålde Marma-Långrör ett avsevärt antal arrendefastigheter i västra Hälsingland, vilka fastigheter så gott som undantagslöst med hjälp av jordbruksegnahemslån förvärvades av vederbörande arrendator. Prisen voro så låga, att egnahemsnämnden vanligen utan tvekan lämnade egnahemslån på hela köpeskillingen, och skogsarealen tillmättes vid avstyckningen utan något knussel. Säljarna handlade alltså dessa ärenden med ett påtagligt tillmötesgående. Medan i fråga om andra bolags samtidiga försäljningar av arrendegårdar dessa sedan knappast i något fall ånyo försålts, har ett flertal av de av Marma-Långrör försålde arrendegårdarna på sistone bytt ägare, varvid köpeskillingarna ibland höjts till det dubbla. Fyra eller fem av dessa fastigheter ha förvärvats av en järnhandlare — tydligen ur kapitalplaceringssynpunkt — varvid säljarna, egnahemslåntagarna, troligen lockats av utsikten att kontant erhålla ett eller flera tusen kronor.

Bland de ändamål för vilka fastigheter på landet förvärvats har säkrandet av evakueringsbostad i många fall beaktats. Från skilda trakter har det uppgivits att sådana köp förekommit. Enligt vissa uppgifter skulle dock dessa köp under den allra sista tiden ha upphört. Att det härvidlag huvudsakligen varit förmögna personer och större inkomsttagare från städerna som uppträtt såsom köpare, har direkt utsagts i ett svar.

I åtskilliga fall har det också uppgivits, att enskilda personer köpt egendomar på landsbygden för att tillförsäkra sig tillgång på livsmedel. Uttalanden i motsatt riktning, att köp av sådana motiv icke kunnat påvisas, föreligga dock också, varvid det emellanåt tillfogats, att förutsättningarna för dylika förvärv hittills icke förelegat. Vid sidan av livsmedelsbehovet har någon gång ställts säkrandet av bränsletillgången. Det har sålunda påståtts att mindre skogsfastigheter i viss omfattning inköpts för att säkra skogstillgången till småindustrier och skoglösa jordbruk.

I övrigt finnas bland svaren spridda uppgifter om olika slag av köpare, vilka icke tillhöra den jordbrukande befolkningen. Från Stockholms län föreligger ett uttalande, att de fastigheter som sålts i regel varit sådana med sjöläge. Saluvärdet hade visat en tendens till stegring, i synnerhet i de fall där det varit fråga om sommarnöjen. Priserna hade i en del fall varit ganska höga; i enstaka fall 50 procent eller mera över taxeringsvärdet. Enligt ett annat svar ha fall förekommit, då industriarbetare som råkat i arbetslöshet inköpt en mindre fastighet för att bedriva jordbruk.

Utredningen framställde jämväl frågan, huruvida jordvärdena drivits upp så att bondebefolkningen fått konkurrera med en köpstark publik, som inte hade för avsikt att driva jordbruket såsom näring och därpå försörja sig, utan endast syftade till att med utnyttjande av konjunkturen dra största möjliga ekonomiska vinst

av penningplaceringen. Genom svaren på denna fråga belysas verkningarna i olika avseenden därunder, att jordbruksbefolkningen fått konkurrera med personer som förvärvat lantegendomar i annat syfte än att själv ägna sig åt jordbruk.

Beträffande verkningarna å prisläget har det från Stockholms län uppgivits, att inom skärgården och en ganska stor räjong runt Stockholm hade egnahemsbolagen och andra tomtstyckare sedan länge drivit upp fastighetsvärdena så, att den jordbrukande befolkningen icke haft någon möjlighet att konkurrera med dem. Även inom övriga delar av detta län syntes många fastigheter ha övergått till andra än jordbrukare. Här hade konkurrensen härrört jämväl från köpare, vilka önskat förvärva lantfastigheter såsom sommarbostad eller för kapitalplacering. Motsvarande iakttagelser ha inrapporterats från andra län. Det har därvid uppgivits, att bondebefolkningen i viss mån fått konkurrera med andra köpare då det gällt gårdar med skönhetsvärden, belägna vid sjö eller i vacker bygd, eller ock där herrgårdsstilen dominerat i byggnader och park. Jämväl stora och goda skogsmarker vore eftersökta och högt betalda av icke-jordbrukare. Rena jordbruksfastigheter syntes däremot icke vara av större intresse för andra spekulanter än lantbrukare. Utan tvivel hade jordvärderna i många fall drivits upp, så att egentliga jordbrukare ej haft möjlighet att konkurrera med andra köpare. I ett svar från Hallands län har antecknats, att efterfrågan på jordbruk vore relativt stor. Jordbrukarsöner som ville förvärva sig ett jordbruk hade i många fall svårighet att komma över lämplig jordbruksfastighet till skäligt pris. Svårigheten för dem att förvärva jordbruk kunde i viss mån bero på den omständigheten, att en del fastigheter, särskilt mindre sådana, inköpts av icke-jordbrukare för att användas för sommarvistelse och sedan hösten 1939 även för evakuering samt för att säkerställa tillgång på livsmedel. Dylika köpare betalade ofta ett pris som vore högre än vad en köpare, vilken skulle hava sin utkomst av jordbruket, kunde betala. Egnahemsnämnden i Älvsborgs läns södra område har beskrivit situationen på följande sätt: Där stegring i egendomens pris förekommit vore denna icke beroende av den odlade jorden eller jordbruket såsom försörjningsmöjlighet, utan hänförde sig till egendomens byggnader, skog, läge o. s. v. Personer som haft för avsikt att själva driva jordbruk hade endast i normal utsträckning förvärvat egendomar. Det vore möjligt att de, om de i större utsträckning uppträdde som spekulanter, finge konkurrera med de kapitalstarka köpare, som i första hand förvärva jordbruksfastigheter ur andra synpunkter än jordbrukarens. Jordbruksfastigheter, vilka icke lockade denna grupp av köpare och vilka ur arbets- och försörjningssynpunkt kunde vara mycket goda, torde fortfarande kunna erhållas till normala priser.

Att bondebefolkningen när det gäller skogrika egendomar eller skärgårdsfastigheter är utsatt för en viss konkurrens från stadsbors sida, har ansetts vara en vanlig företeelse vilken gjort sig gällande långt före den nuvarande krisen. I den mån skogsfastigheter salubjudas uppträda alltid skogsspekulanter, heter det sålunda i ett svar. Meningarna gå isär huruvida denna konkurrens ökat eller icke. I enstaka fall har det förekommit tidigare att bondebefolkningen fått konkurrera med en köpstark publik, men det har säkerligen blivit mera vanligt på senaste tiden, lyder ett uttalande i denna fråga. Ett motsatt påstående är att konkurrensen icke nämnvärt ökat vid fastighetsmarknaden å landsbygden. Jordbrukskommissionen i Göteborgs och Bohus län har till och med uttalat, att konkurrensen tidigare varit hårdare. Ofta hade hemvändande svensk-amerikanare utan hänsyn till förräntning på sitt kapital betalat dubbla taxeringsvärdet och ännu mera. Detta förhållande, som bidragit till att stegra det allmänna saluvärdet, vore numera i stort sett slut.

Åtskilliga svar innehålla uppgift, att bönderna icke behövt vidkännas någon konkurrens av betydelse från en mera köpstark publik. I ett fall har vederbörande ansett sig kunna svara obetingat nej på utredningens fråga. Andra svar äro icke så bestämda. Såsom exempel härpå kan anföras ett uttalande från Västerbotten, att köpen från utomstående icke vore av den omfattning, att de hade något nämn-

vårt inflytande på fastighetsmarknaden. De utgjorde följaktligen icke heller för närvarande något påtagligt hinder för lantbefolkningen att förse sig med jord för jordbruksändamål. Ibland ha vissa omständigheter som inverkat på konkurrens framhävts, såsom att konjunkturen hittills icke varit sådant, att en köpstark publik genom placering av penningar i jordbruket haft möjligheter till ekonomisk vinst av placeringen, eller att, när bondgårdar sålts till icke-jordbrukare, orsaken ofta varit den, att bonden icke haft någon inom familjen som önskat övertaga gården.

Utän att direkt svara ja eller nej på den framställda frågan ha flera myndigheter uttalat sig om den rådande situationen på fastighetsmarknaden. Vissa myndigheter ha sålunda givit uttryck åt den åsikten, att en viss stegring av jordvärdena visserligen inträtt, men att någon för bondebefolkningen skadlig konkurrens dock icke förefunnits. Från vissa trakter har det upplysts, att ehuru någon oskäligen uppskrivning av jordvärdena — till men för bondebefolkningen — hittills icke ägt rum, en viss tendens i denna riktning dock förefölle att kunna skönjas. En annan formulering av samma tanke är, att ännu hade någon för bondebefolkningen besvärande konkurrens från utomstående spekulanter knappast gjort sig gällande, fastän tendensen vore tydligt märkbar att dylika element ville tränga sig fram. Det har även sagts, att prisutvecklingen på vanliga jordbruk icke varit till nackdel för den jordbrukande befolkningen, om än i fråga om jordbruk med större skogstillgång priser förekommit, som bondebefolkningen ansett vara för höga. Beträffande konkurrensen har det någon gång påståtts, att de utomståendes köp bidragit till saluvärdenas höjning men dock icke kunde göras ansvariga för hela eller ens den väsentliga delen av prisstegringen. Jordbrukskommissionen i Jönköpings län har beskrivit läget på följande sätt: Någon vidare konkurrens med en köpstark publik icke-jordbrukare, som drivit upp priserna för jordbrukarna, kunde icke sägas ha förekommit i länet under tiden efter krigsutbrottet. Därmed ville kommissionen dock icke ha sagt, att ej en sådan konkurrens sedan flera år före 1939 vore till finnandes. Onekligen hade sedan ett par årtionden tillbaka en del kapitalstarka personer utanför jordbrukets krets inköpt jordbruks- och skogsfastigheter dels av en inneboende lust att äga dessa som hobby och dels med beräkning på en god penningplacering för framtiden i skogstillgången å fastigheterna. Att jordvärdena härigenom i viss grad kommit att påverkas i stegrande riktning vore antagligt, även om kommissionen måste finna att konkurrensen mellan jordbrukarna själva vore avgörande för de höga fastighetspriserna.

Från Kalmar län föreligga två uttalanden av mera allmän karaktär. Jordbrukskommissionen inom länets södra område har understrukit, att i och med att kapitalstarka köpare uppträdde på fastighetsmarknaden stege givetvis jordvärdena. För bondebefolkningens egna söner och döttrar uppstode i samband därmed svårigheter att förvärva ett eget jordbruk. De i skogsbygderna befintliga jordbruket kunde icke lämpligen existera utan samband med skogen. Såsom arrendejordbruk bleve de i regel för svaga. Man kunde i många fall i vissa bygder tala om ett arrendatorsproletariat, som uppstått på grund av att ägarna icke haft intresse för jordbruket utan endast sökt att få ut det mesta möjliga av förvärvet av fastigheten. Skogsvårdsstyrelsen inom samma område har anfört, att om en mera bestämd ökning beträffande köpen från icke-jordbrukare uppstode kunde följden bliva, att den verkligt jordbrukande befolkningen icke kunde konkurrera med den köpstarka publiken. Jordbruksbefolkningen finge då i vissa fall övergå till arrendatorsklassen eller rent av bliva jordbruksarbetare. En sådan utveckling vore givetvis icke önskvärd, varför det torde vara påkallat, att statsmakterna hade sin uppmärksamhet riktad på dessa spörsmål.

På fråga huruvida fastighetshandeln under innevarande kristid lett till ökad skuldsättning av de fastigheter som gått i handeln, har i det vida övervägande antalet fall lämnats nekande svar. Undantagsvis har man rent av ansett sig kunna

skönja en viss lättnad i detta hänseende, vilken satts i samband med de under kris-tiden företagna avverkningarna. Icke sällan har det emellertid direkt framhållits, att spörsmålet om skuldsättningen vid ägarebytena måste ställas i samband med den inträdda förskjutningen bland köparna. Då fastigheter förvärfvas av skogsspekulan-ter eller personer, som önska placera kapital i jord och skog, är det helt naturligt att någon ökad skuldsättning icke äger rum. I detta sammanhang har dock den re-flexionen framkommit, att då dessa fastigheter som nu förvärfvas av kapitalstarka köpare åter en gång skola övergå till bondebefolkningen, kommer givetvis en större skuldsättning att göra sig gällande. De nyssnämnda nekande svaren synas gälla skuldsättningen i allmänhet eller i genomsnitt. Då särskilda uppgifter lämnats huru saken ställer sig, då jordbrukare förvärva gårdar för att därå försörja sig, blir in-nehållet ofta ett annat. I sådana fall har det framhållits, att fastigheten nog hårdare belastats med lån, detta gällde icke minst då unga jordbrukarsöner skulle skaffa eget jordbruk. Detta förhållande rådde dock, enligt vad ibland utsagts, redan i nor-mala tider. Den som startade eget jordbruk hade som regel mindre förmögenhet än den, som efter en längre tids drivande av dylikt på grund av ålder eller andra skäl slutade därmed, och därför bleve den förstnämndes skuldsättning i regel större än den sistnämndes. Att härvidlag även stegringen i jordvärdena inverkade har sär-skilt beaktats.

Icke sällan ha i svaren mera fristående skuldsättningsproblem upptagits till be-handling. Det har bland annat gjorts gällande, att den ökade efterfrågan på egen-domar verkat därhän, att skuldsättningen ökat på egendomar som icke gått i han-deln utan överlåtits i samband med arvskiten. Dödsbodeläggarna hade nämligen satt priset på egendomen så högt, att den som fått övertaga densamma tvingats att söka höjda lån. Vidare har det påståtts, att skuldsättningen vid jordbruket över huvud taget ökat vare sig det gällde försålda eller icke försålda fastigheter. Såsom orsaker härtill hava uppgivits de stigande priserna på jordbruksinventarier samt ökade byggnadskostnader jämte höjda krav på byggnadsbeståndet. Följande uttalande av jordbrukskommissionen i Jönköpings län må återopas: Om kommissionen skulle tillåta sig ett uttalande i frågan om jordbrukets skuldsättning över huvud, så skulle detta bli, att den nuvarande kristiden visserligen ännu icke torde hava inverkat i högre grad till förvärrandet av läget, men att detta läge redan förut varit och allt fortfarande på grund av byggnadskostnaderna vore sådant, att om icke en snar ändring här kunde åstadkommas, en alltjämt fortlöpande skuldsättning vore att befara, en skuldsättning som måste bli ödesdiger i varje fall för de mindre jord-bruken och bondejordbruket.

Såsom förut antytts ha ett mindre antal myndigheter angivit, att den genomsnitt-liga skuldsättningen ökat på grund av fastighetshandeln under innevarande kristid. Ibland har det dock tillfogats, att ökningen icke varit avsevärd.

Frågan om förhållandet mellan fastighetens värde och avkastningen har särskilt berörts i två uttalanden. Därvid har det framhävts, att i den mån egendomens salu-värde stege utan att räntabiliteten hos jordbruket ökades, svårigheten för den mindre bemedlade köparen bleve större på grund av ökad skuldsättning vid fastig-hetsförvärvet. Därtill komme att han saknade utsikter att minska den ökade skuld-bördan. Vid ökad räntabilitet hos jordbruket inträdde givetvis förr eller senare en jordvärdestegring, vilken eliminerade den bättre räntabiliteten, en olägenhet av så-dan räckvidd att den förr eller senare måste bli föremål för åtgärder från stats-makternas sida.

Vederbörande myndigheter ha slutligen genom utredningens frågeformulär till-sports rörande sina erfarenheter beträffande följderna för jordbruket och skogs-skötselns av fastighetsförsäljningar till jobbare, skogsspekulanter och andra enskilda personer, vilka icke hade för avsikt att driva jordbruket som näring och därpå för-sörja sig.

Ett genomgående drag hos de uttalanden som belysa verkningarna av dessa förvärv på jordens hävd och skogens vård synes vara, att de huvudsakligen grunda sig på erfarenheter från den tid som ligger före den nuvarande krisen. Ganska ofta har det direkt förklarats, att denna kris och de av densamma föranledda förvärven ännu icke givit upphov till sådana speciella förhållanden, att några omdömen kunna grundas därpå.

Av svaren framgår att man vid behandlingen av hithörande spörsmål bör göra skillnad icke blott mellan jordbrukets skötsel och skogens vård utan även mellan jobbare och skogsspekulanter å ena sidan samt kapitalplacere och andra dylika köpare å den andra.

Vad angår jordens hävd råder det samstämmighet bland svaren däruti, att jobbares och skogsspekulanter förvärv av jordbruksfastigheter icke leda till jordbrukets förbättring. I bästa fall har man uttalat, att ingen förändring eller försämring kunnat konstateras. Även detta relativt gynnsamma bedömande är emellertid undantag och icke regel. Ett sådant uttalande är, att jorden oftast utarrenderas och att någon försämring i dess skötsel i allmänhet ej kan förmärkas.

Vanligast är att det klart utsäges, att jobbare och skogsspekulanter försumma och förstöra jordbruken. Ibland givas omdömen som äro mycket bestämda. Följande exempel må anföras: Vid spekulationsköp blir ej sällan lantbruket försummat och byggnaderna icke underhållna, enär hela intresset synes vara koncentrerat till en hastig vinstgivande försäljning av skog, gröda och inventarier m. m. Beträffande skogsspekulanter synas även dessa eftersätta jordbruket, enär det helt får ligga i lägrvall eller och träffas korta arrendeavtal för den tid skogen skall exploateras, varav följer en utsugning av jorden, enär arrendatorn söker taga ut mesta möjliga av gården med minsta möjliga utlägg i arbete och kostnader. Så snart en fastighet en gång sålts till person av typen jobbare eller skogsspekulant har det visat sig, att egendomen vandrat ur hand i hand, ofta som bytesobjekt mot stadsfastigheter, varvid var och en av de tillfälliga ägarna sökt draga mesta möjliga vinst av egendomen före försäljningen, för så vitt gården icke råkar stanna hos någon verklig jordbrukare med stadgad ekonomi. Då gårdar som köpts på spekulation, i avvaktan på försäljning eller exploatering, ofta korttidsarrenderas helt eller i lotter av kapitalsvaga brukare, som icke hålla kreatur på gården och endast nödortfigt bruka och skörda — icke sällan säljas grödorna på rot — blir följden en ren utsugning av jorden och förfall av byggnaderna. När fastigheterna om några år efter ny försäljning åter skola användas i normal jordbruksdrift kan detta endast ske efter nedläggande av dryga engångskostnader. Skogsjobbarna synas alltjämt hålla sig i främsta ledet, när det gäller att vanvårda eller förstöra en jordbruksegendom. Att återupprätta sådana jordbruk har visat sig mycket svårare än att återställa försummade jordbruk å hemman i bolags ägo.

Att verklig vanhävd förekommit, har berättats från skilda håll. En egnahemsnämnd har upplyst, att det inträffat att nämnden för sin jordanskaffningsverksamhet erbjudits och även inköpt sådana fastigheter, som innehafts av skogsspekulanter, sedan vederbörande av jordbrukskommissionen ålagts så betydande byggnadsskyldighet, att den beräknliga vinsten av att vidare exploatera fastigheterna ändå skulle ha gått förlorad.

I två svar, båda från Stockholms län, har det särskilt betonats, att fastigheter som köpts för tomtstyckning i allmänhet bliva illa skötta.

Om man därefter tar del av uttalandena rörande jordens hävd å de fastigheter som förvärfvas för kapitalplacering eller för andra sådana ändamål, finner man att den allmänna uppfattningen är en helt annan. Även här finnas visserligen svar som gå ut på att förvärven leda till försämring, men de äro ganska fåtaliga. Detsamma gäller dem som anse att ingen förändring plägar inträda. Ett svar innehåller, att då andra enskilda personer än jobbare och skogsspekulanter förvärfvat jordbruksfastigheter både goda och dåliga erfarenheter kunnat göras. Mången kapitalstark köpare

hade försatt en tidigare sämre skött egendom i ett mönstergillt skick. Andra köpare åter hade på grund av bristande kunskaper och odugliga medhjälpare skött jordbruken på ett mindre tillfredsställande sätt.

De allra flesta omdömena äro emellertid, som nyss antytts, gynnsamma, ibland till och med påfallande förmånliga. Från Uppsala län har rapporterats, att ett flertal gårdar inom länet, som av gammalt ansetts drivas synnerligen extensivt, ofta på grund av brukarens dåliga ekonomiska resurser, sedan de övergått i annan, kapitalstark persons ägo blivit satta i gott stånd och brukade enligt rationella principer. Ett hushållningssällskap har anfört, att i de av sällskapet kända fallen sköttes jorden avsevärt bättre än tidigare. Dessa gårdar voro mycket förfallna och de nya ägarna hade, i den mån man hunnit med det, rustat upp och förbättrat avsevärt. Ytterligare förbättringsarbeten vore planerade. Här kunde det icke bli fråga om köp i spekulationssyfte. Det har framhållits att förbättringarna särskilt gällt byggnaderna, men även omfattat täckdikning, beteskultur, skogskultur, skogsdikning och dylikt. Från Värmlands län härrör ett yttrande, att i de fall då enskilda personer köpt fastigheter för kapitalplacering och med avsikt att där bosätta sig, bleve dessa fastigheter i regel föremål för avsevärda förbättringar både beträffande åbyggnaderna och åkerjord eller skog. Icke så få gårdar inom länet hade därigenom under senare år blivit väl bebyggda, fått åkerjorden dränerad och försatt i god kultur samt skogsvården förbättrad. Dylika upprustningar hade utöver köpesumman krävt betydande kapitalinvesteringar, vilka ofta endast på lång sikt kunde antagas bli räntabla.

Icke sällan har de nu berörda köpens effekt, sedd på längre sikt, blivit särskilt uppmärksammas i svaren. Det har sagts att nedläggandet av kapital i jord, hus och elektrifiering m. m. kunde bliva till gagn för yrkesutövande jordbrukare, när egendomen senare komme i deras händer, ett förhållande som rätt ofta torde inträda. Å andra sidan har det påpekats, att emellanåt nedlagts kostnader vilka från strikt ekonomisk synpunkt knappast kunde försvaras, exempelvis å onödigt stora och dyrbara byggnader, ävensom att sådana anläggningar kunde komma att tynga en framtida ägares ekonomi.

Slutligen har det i en del svar kommit till uttryck, att den självägande bondeklassens försvagande i och för sig kunde vara till skada för samhället, eller att det ur olika synpunkter vore lyckligast att jorden i största möjliga utsträckning stannade i de verkliga jordbrukarnas ägo.

Vidkommande skogsskötselns gå uttalandena i stort sett i samma riktning som när det gäller jordbruket. De flesta anse således att jobbares och skogsspekulanter förvärv av skogsmark i regel leder till ett utnyttjande på kort sikt, under det att kapitalplacering och vissa andra förvärvare mera taga hänsyn till en rationell skogsvårds krav. Sålunda har det i flera svar framhållits, att jobbare och skogsspekulanter i regel söka taga ut så mycket av skogen som kan ske utan direkt konflikt med skogsvårdslagen. I andra fall har det förklarats, att skogsspekulanterna numera vanligen uppträda lojalt mot skogsvårdsstyrelserna och att utstämplingarna oftast ske genom dessas försorg. Andra uttalanden gå i delvis annan riktning i det att det göres gällande, att den nye ägaren önskar göra största möjliga virkesuttag, varför den största påpasslighet från skogsvårdsstyrelsens sida måste iakttagas för att i tid stävja de tendenser till avverkning i strid mot bestämmelserna som relativt ofta förekomma. Skogsvårdslagen gäve tillräckligt skydd för såväl yngre som äldre skog under förutsättning att köpet och avsikten med detsamma komme till vederbörande länsskogvaktares kännedom, innan avverkningarna fått för stor omfattning. Gällande skogsvårdslag torde förhindra att någon större misskötsel av skogen förekomme.

Att kapitalplaceringarna hysa ett positivt intresse för en god skogsvård har ofta vitsordats. Skogsvårdsstyrelsen i Kronobergs län har anfört, att skogsskötseln mestadels bleve föremål för en bättre omvårdnad. Den nye ägaren begärde biträde av antingen skogsvårdsstyrelsen eller annan sakkunnig person vid planläggning av skogliga åtgärder eller innan avverkning verkställdes. Styrelsen hade ej haft anledning att

ingripa i något fall mot skogsskötseln å fastigheter som försålts under nuvarande kristid. Ett annat uttalande är, att ofta förmärktes stor villighet och ekonomisk förmåga hos sådana fastighetsägare att utföra de skogsvårdande arbeten som rekommenderades av skogsvårdsstyrelsen, eller att köparna vore angelägna att få sin skog vårdad på bästa sätt för att öka egendomens värde.

I ett par fall har uppmärksamheten fästs på det samband som på många orter bör råda mellan jordbruk och skogsskötsel. Jordbrukskommissionen i Blekinge län har uttalat, att de köpare som här avsåges, de kunde vara jobbare, skogsspekulanter, penningplacerare eller andra enskilda personer, bosatte sig som regel icke å fastigheterna, utan hade endast begäret att på mest ekonomiska sätt utnyttja desamma. I regel bortarrenderades själva jordbruken med byggnaderna och i de allra flesta fallen visade det sig, att arrendatorerna icke någon längre tid kunde klara sig på dessa jordbruk, hur låga arrendena än vore. Detta gällde jordbruken å skogsfastigheterna, vilka i nuvarande tid icke kunde bestå utan att jordbruksarealen sambrukades med skogsarealen, enär jordbruket och skogsbruket måste stödja varandra för att icke jordbruk och byggnader skulle falla i vanhävd. Följden bleve alltså, att hur väl skogen och skogsarealerna komme att skötas, så vore starkt att befara, att jordbruk och byggnader komme att eftersättas å dylika fastigheter, som utarrenderades och icke beboddes av ägarna själva. Från jordbrukskommissionen i Kalmar läns södra område föreligger följande uttalande: I en del fall sköttes skogen väl, särskilt gällde detta då inköpet av fastigheten skett för att placera kapital på längre sikt. I en del andra fall hade rena rofferiet förekommit. I vissa fall hade skogsvårdsstyrelsen måst meddela avverkningsförbud. Frågan ställde sig annorlunda, när det gällde jordbrukets skötsel. Den relativt ringa inkomst, som arrendet av en sådan fastighet utgjorde, tilläte icke den nye ägaren att underhålla husen eller att utföra de förbättringar å jordbruket, som kunde vara nödvändiga. Husen förfölle så småningom. Jordbruket försämrades mer och mer. Där förut funnits en välsituerad bondefamilj, funnes nu ofta en arrendator som endast med största möda och försakelse kunde draga sig fram. Vid eventuell skogsavverkning skattade ägaren inom kommunen, men sedan droges inkomsten från gården till den ort — oftast närmaste stad — där köparen vore bosatt. I en hel del fall hade köparen snart nog funnit, att det icke lönade sig att behålla jordbruket. Han hade därför lyckats avstycka jordbruket med ett tillhörande mindre område skogsmark. Köparen av jordbruket hade emellertid icke fått tillräckligt stöd av skog för att kunna existera. Det avstyckade jordbruket hade blivit för svagt. Fall funnes, då jordbruket måst läggas ned, husen hade bortförts och ett av våra jordbruk, fullt tillräckligt i sitt ursprungliga skick att försörja en familj, hade försvunnit.

Bilaga II.

Genom skrivelse den 14 maj 1941 har Ni anhållit om undersökning rörande vissa uppgivna försäljningar av jordbruksfastigheter inom Södra Unnaryds socken.

Länsstyrelsen får med anledning härav anföra:

Södra Unnaryds socken ligger i södra delen av länet på gränsen till Kronobergs län och skild från Hallands län endast genom Femsjö socken. Den är nästan uteslutande en skogs- och jordbrukssocken (endast en på skogsbruket grundad industri — snickerifabrik — finnes inom den). Gränsande intill Bolmen, med ett flertal sjöar och vattensystem inom sina gränser och i övrigt känd för en omväxlande natur är socknen härigenom samt genom sitt på grund av läget å höglandet ur flera synpunkter såsom hälsobringande ansedda klimat uppskattad och eftersökt såsom uppehållsort under fritid. En del av de fastighetsförvärv, som förekommit inom socknen, torde måhända också få ses mot bakgrunden av dessa förhållanden. Att fastigheter annorstädes i orten av liknande skäl äro begärliga är för övrigt en icke sällsynt företeelse och särskilt markerad framträder denna i trakten av den för sin fågring kända, hittills ej slutligt exploaterade och ännu alltså i stort sett oberörda sjön Bolmen.

Angående den omfattning, vari förvärv av fastigheter inom socknen under de i utredningens skrivelse förutsatta förhållanden förekommit, får länsstyrelsen hänvisa till vidfogade sammanställning.

Enligt den allmänna uppfattningen på orten måste övervägande antalet av de i sammanställningen omförmälda försäljningar på lång sikt bliva till skada för dem, vilka skola söka sin utkomst på fastigheterna i orten. Genom de undan för undan stegrade prisen för dessa komma fastigheterna nämligen omsider så högt i pris, att det bliver uteslutet för den, som skall hava fastigheterna såsom sin enda förvärvskälla, att ränta och amortera lånen för dem. I övrigt är att märka, att fastigheterna i orten i regel äro för små för att dessa skola kunna genom jordbruket allenast bereda sina ägare nödig utkomst, då den öppna jorden till fastigheterna oftast nämligen är mycket liten (endast fem jordbruk finnas sålunda inom socknen med en areal öppen jord av 10 hektar eller däröver). En förutsättning för denna möjlighet utgör förekomsten å fastigheterna av skog.

Slutligen kan tilläggas, att försäljningar av åsyftade slaget tidigare än år 1935 icke, såvitt från orten kunnat utrönas, förekommit.

Jönköping i landskansliet den 31 maj 1941.

O. EKBLOM.

A. Bergelin.

S a m m a n-

över jordbruksfastigheter inom Södra Unnarýds socken av Jönköpings

Beteckning	Areal av olika ägoslag	Taxerings- värde kronor	Tid för fastighets- förvärv	Köpe- skilling kronor
3/16 mtl 1 ² 3/32 » 1 ⁴ Södra Hyltan	13 har åker 106 » skogsmark	16 400	1935	18 000
3/16 mtl Boda Västra nr 2 (3/4 av 2 ⁴) jämte till hemmanet 1/2 mtl Boda Västra nr 2 hörande 1/14 av rätten till Boda såg	3 har åker 36 » skog	6 400	1939	Omkring 11 000
5/32 mtl 1 ⁸ Rangalsnäs	3 har åker 63 » skog	7 700	1939	17 500
En avsöndring Rangals- näs 1 ⁹	Upplysning härom har ej kunnat vinnas	—	1939	9 500
4/15 mtl 1 ² Åkerbo; och 1/15 » 1 ³ Åkerbo	5·1 har åker 90 » skogsmark	14 000	1939	27 000
1/8 mtl Saxhult 1 ³	Ungefär 3 har odlad jord samt 97 har skogs- och mossmark	8 600	1940	23 000
1/4 mtl 1 ¹¹ Unnarýd Södra	6·5 har åker 82 » skogs- och hag- mark	17 500	1940	Ungefär 27 000
1/8 mtl Realsbo 1 ² jämte en avsöndring 1 ¹²	4 har odlad jord 34 » skogsmark	5 600	1940 eller 1941	14 000
9/64 mtl Säfsås Norre- gård 1 ⁸	3 har odlad jord 42 » skogs- och moss- mark	7 200	1941	14 000
1/4 mtl Ushult 1 ² och lägenheten Ushult 1 ⁴ (Carlsro), avsöndrad från 1/4 mtl Ushult nr 1	11 har åker 105 » skogs- och mossmark	14 000	1941	27 000
3/32 mtl Vallsnäs 1 ⁶ samt 3/32 Vallsnäs 1 ⁷	3·5 har åker 36 » skogsmark.	9 300	1941	Okänd, men förmodas uppgå till 15 000

s t ä l l n i n g

län, vilka från och med år 1935 sålts till personer utom kommunen.

Köpare	Sannolikt ändamål med köpet	Anmärkning
Provincialläkaren i Unnaryds distrikt R. Thelander och bankkassören Lars Lundell i Lund	Köparna ha påkostat gården mycket, så att gården numera torde kosta dem 25 000—30 000 kronor	Ny arrendatorsbyggnad uppförd å gården, som efter förvärvet försatts i bättre skick än tillförne och som skötes väl. Köparen Thelander har varit provinsialläkare i Unnaryds distrikt sedan 1917. Han är sväger med köparen Lundell, som är bördig från Södra Unnaryds socken och som, f. n. 57 år gammal, förmodas hava för avsikt att efter uppnådd pensionsålder bosätta sig i födelseorten
E. o. hovrättsnotarien Torsten Liljedahl i Malmö	Torde få anses såsom penningplacering men kan möjligen avse förvärv allenast för användning såsom sommarbostad	Fastigheterna äro utarrenderade sedan 1935 och skötas utmärkt Inägorna utarrenderade till en granne, som väl sköter dem
Byggmästaren Anders Edvard Nevsten i Malmö	För användning såsom sommarnöje	D:o. D:o. Arrendatorn har erhållit förbättringsbidrag
Veterinären Carl Sören Norén i Stockholm	Penningplacering	Ett skogsskifte utan odlad jord
Rektor O. Ekelund, Svalöv	Spekulationsköp ifrågasättes	Särskild sommarbostad finnes å fastigheterna. Dessa äro vackert belägna. De äro utarrenderade till förre ägaren av dem och skötas väl
Direktören T. Nilsson, Gullbrandstorp	Ej känt något härom	Jorden utarrenderad. Nuvarande ägaren bebor ej fastigheten, vilken tidigare varit föremål för spekulationsköp
Direktören D. Wennerholm, Halmstad, samt en handlande Johnsson, Vrå, av Kronobergs län	Såvitt man kan förstå — spekulation	Ingen av ägarna bebor fastigheten, å vilken hotell- och pensionatförelse i mindre omfattning bedrivs
Direktören I. Eklom, Kävlinge	Intet känt härom	Jorden utarrenderad till en i orten bosatt lantbrukare med egen gård Inköptes först av person i orten. Ehuru lantbrukare skötte denne ej jorden för egen del utan avyttrade fastigheten efter endast kort innehav — ej utan en ganska god förtjänst
Egendomsmäklaren Ernst Larsson i Unnaryd	Spekulation	Fastigheten, som är vackert belägen vid sjö och väl lämpar sig för friluftsliv, är utarrenderad och skötes väl Köparen bebor icke fastigheten, där förutvarande senaste ägare kvarbor. Ännu ej slutligt avgjort, huru brukningen av gården skall ske
Trävaruhandlaren Gustaf Hylén, Halmstad	Spekulation (typiskt fall)	Den nuvarande ägaren behor icke fastigheten. Utarrenderad på ett år
Fabrikören Adolf Mogling i Kulltorp av Jönköpings län.	Sommarnöje och spekulation En, vad naturskönheten beträffar, av de vackraste gårdarna i socknen.	Vid förre ägarens frånfalle inköptes fastigheten av en utav dennes sterbhusdelägare. Köparen — nuvarande ägaren — som äger och brukar annan fastighet inom socknen, har ägt fastigheten ett par år samt därunder dels själv brukat den och dels haft den utarrenderad.

Vissa tidigare genomförda eller föreslagna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom.

Av Carl Svennegård.

Lagen den 4 maj 1906 angående förbud i vissa fall för bolag och förening att förvärva fast egendom avsåg ursprungligen bolag och ekonomiska föreningar men utsträcktes sedermera till att gälla alla slag av föreningar. Från början utgjordes lagens tillämpningsområde av de fyra nordligaste länen jämte vissa delar av Gävleborgs och Kopparbergs län. Senare utvidgades lagens tillämpningsområde till vissa andra delar av norra och mellersta Sverige. Det i lagen upptagna förbudet för bolag och föreningar att förvärva fast egendom gällde odlad och odlingsbar mark samt stödskog.

Lagen den 4 maj 1906, vanligen kallad den norrländska förbudslagen, hade icke avseende å enskilda skogsspekulanter förvärv av fast egendom. Vid förarbetena till lagen hade man dock uppmärksamheten riktad på dessa spekulanter. Den s. k. norrlandskommittén, som avgav det betänkande, som lagts till grund för lagen, företrädde uppfattningen, att anledning icke förelåge att inbegripa enskilda skogsspekulanter under förvärvsförbudet.¹

Enligt beslut av Kungl. Maj:t den 30 december 1911 verkställdes genom särskild utredningsman en undersökning rörande den norrländska förbudslagens verkningar. Utredningsmannen behandlade i sitt den 16 juni 1913 avgivna betänkande även spörsmålet om den norrländska förbudslagens utsträckning till att omfatta jämväl enskilda skogsspekulanter förvärv och fann sig icke kunna förorda en sådan utsträckning.²

Samtidigt med sistnämnda utredning pågick genom särskilda sakkunniga, den s. k. jordundersökningen, en undersökning rörande omfattningen av bolags jordförvärv i mellersta och södra delarna av riket samt i vad mån berörda förvärv i olika avseenden kunde anses verka till men för jordbrukets utveckling. Denna undersökning berörde även enskilda personers större jordinnehav. Jordundersökningen hemställde i ett den 30 december 1915 avgivet betänkande, att den norrländska förbudslagen måtte kompletteras med föreskrifter, genom vilka enskilda skogsspekulanter i likhet med bolag och ekonomiska föreningar måtte inbegripas under lagen.³ Undersökningens hemställan ledde icke till något resultat.

Sedan det visat sig att den av förra världskriget skapade krisen föranlett en stark stegring av handeln med jordbruksfastigheter, tillkallades i mars 1918 särskilda sakkunniga för att utreda frågan angående provisorisk lagstiftning till stävjande av spekulation i handel med jordbruksegendom. Dessa sakkunniga avgåvo den 2 maj 1918 ett betänkande, innefattande bland annat förslag till lag om inskränkning för

¹ Underdånigt betänkande, avgivet den 27 oktober 1904, av kommittén för utredande av frågan huruledes den självägande jordbrukande befolkningens ställning i Norrland och Dalarna må kunna vidmakthållas och stärkas och jordbrukets utveckling i nämnda landsdelar befrämjas. Del 1. sid. 81.

² Den norrländska förbudslagstiftningen och dess verkningar. Undersökning verkställd på uppdrag av chefen för Kungl. justitiedepartementet. Sid. 119.

³ Jordundersökningens betänkanden. II. Jordförhållandena i Värmlands län. Del 1. Allmän utredning samt förslag och framställningar. Sid. 256.

viss tid i rätten att överlåta fast egendom.¹ Detta förslag låg till grund för en den 28 juni 1918 utfärdad lag om inskränkning för viss tid i rätten att överlåta fast egendom, nedan kallad femårslagen.

Enligt huvudstadsgandet i femårslagen gällde, att den som genom köp, skifte eller gåva åtkommit fastighet icke ägde rätt att, innan fem år förflutit från det lagfart beviljats å hans fång, avhända sig fastigheten utan att godkännande av överlåtelsen vunnits i angiven ordning. Därest skälig anledning förekomme till antagande, att överlåtaren förvärvat fastigheten i huvudsakligt syfte att bereda sig hastig vinst genom avverkning av skog, avyttrande av gröda, fastighetens uppdelning i smärre lotter eller dylikt, finge godkännande av överlåtelsen meddelas allenast när det med visshet kunde antagas, att den nye ägaren komme att väl hävda fastigheten, eller eljest synnerliga skäl för bifall finnes. Överlåtelsen skulle vara ogill icke blott i fall då sökt godkännande av överlåtelsen vägrades utan även om godkännande icke söktes inom tre månader från det överlåtelsen skedde.

Femårslagen gällde till en början till och med den 30 juni 1919 och erhöll därefter med i huvudsak oförändrat innehåll förlängd giltighet på ett år eller till och med den 30 juni 1920. Statsmakterna beslöte emellertid att lagen skulle upphävas redan före sistnämnda dag. En särskild lag härom utfärdades den 4 juni 1920. Denna lag upptog jämväl särskilda föreskrifter i syfte att bereda giltighet åt vissa överlåtelser, vilka blivit ogiltiga på grund av förbiseende i fråga om femårslagens stadganden.

Enligt Kungl. Maj:ts beslut hade år 1918 igångsatts en utredning med uppgift att undersöka omfattningen av bolags jordförvärv och enskilda personers större jordinnehav särskilt i mellersta och södra delarna av riket samt i vad mån dessa jordförvärv i olika avseenden kunde anses verka avsevärt till men för jordbrukets utveckling och ortsbefolkningens berättigade intressen. Denna utredning omhänderhades av den s. k. jordkommissionen. Såsom ett av resultaten av sitt utredningsarbete avgav jordkommissionen den 15 december 1921 ett betänkande med förslag till lag med bestämmelser angående rätt att förvärva och besitta fast egendom.² Ett av kapitlen i lagförslaget innehöll bestämmelser om tillstånd i vissa fall för svenska medborgare att besitta fastighet. I huvudsak inneburo bestämmelserna följande. Enskild person, som genom köp, byte eller gåva förvärvade jordbruksfastighet skulle, bortsett från vissa undantag, inom tre månader från den i fångeshandlingen utsatta tillträdesdagen, dock sist inom ett år från det förvärvet skedde, på ett stadigvarande sätt bosätta sig på fastigheten ävensom under fem år i följd, räknat från tillträdesdagen, vara där bosatt. Ville förvärvare, utan att iakttaga vad sålunda stadgats, behålla förvärvat fastighet, finge det icke ske utan tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd skulle icke beviljas med mindre särskilda omständigheter föranledde därtill. Vissa myndigheter hade att anmäla hos länsstyrelsen, då anledning finnes att antaga, att fastighetsägare eftersatte vad som ålåge honom. Funne länsstyrelsen giltiga skäl föreligga skulle den föranstalta om att talan mot fastighetsägaren utfördes vid domstol. Om domstolen funne, att fastighetsägaren eftersatte vad som ålåge honom, skulle den förelägga honom antingen, därest han ville behålla fastigheten och icke redan till länsstyrelsen ingivit ansökan om tillstånd därtill, att inom tre månader från det föreläggandet vunnit laga kraft ingiva sådan ansökan, eller ock att avyttra fastigheten. När ett år förflutit efter det föreläggandet vunnit laga kraft, skulle överexekutor till prövning företaga frågan om fastighetens försäljning. Befunnes då, att fastighetsägaren icke inom den i föreläggandet utsatta tiden ingivit ansökan om tillstånd att behålla fastigheten eller, därest så skett, att ansökningen avslagits, skulle överexekutor förordna, att fastigheten skulle säljas å offentlig auktion.

¹ Betänkande med förslag till tillfälliga åtgärder för stävjande av spekulationen vid handel med jordbruksegendom m. m., utarbetat inom justitiedepartementet av särskilt tillkallade sakunniga.

² Jordkommissionens betänkanden. Del I. Förslag till lag med bestämmelser angående rätt att förvärva och besitta fast egendom.

Det förslag som sålunda framlagts av jordkommissionen blev så gott som enhälligt avstyrkt av de myndigheter och sammanslutningar, vilka avgåvo yttrande öfver detsamma, och blev icke av Kungl. Maj:t förelagt riksdagen.

I stället för den norrländska förbudslagen gäller numera lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom. I motsats till den norrländska förbudslagen gäller denna lag riket i dess helhet. Enligt densamma må bolag, förening eller stiftelse icke i andra fall än de i lagen särskilt angivna förvärva fast egendom på landet eller i stad utanför det till bebyggande planlagda området. Bolag, förening eller stiftelse må förvärva fast egendom, som i särskild ordning prövats äga sitt huvudsakliga värde i åbyggnaden eller huvudsakligen vara avsedd till tomt, upplagsplats, idrottsplats eller dylikt eller att nyttjas till stenbrott, grustag m. m. Vidare äger Konungen giva bolag, förening eller stiftelse tillstånd i särskilda fall att förvärva fast egendom av annan beskaffenhet än nyss sagts. Vissa förvärv äro undantagna från lagens tillämpning, likaså vissa bolag, föreningar och stiftelser.

Samtidigt med förenämnda lag utfärdades en lag om bulvanförhållande i fråga om fast egendom i syfte att förhindra, att i lag stadgat förbud att förvärva eller behålla fast egendom kringgås därigenom, att den som har fång till viss egendom är bulvan för någon, mot vilken dylikt förbud är gällande. Bulvanlagen innehåller stadganden av följande innebörd. Befinnes att i lag stadgat förbud att utan tillstånd eller särskilt godkännande förvärva eller behålla fast egendom kringgås därigenom, att den som har fång till viss egendom är bulvan för någon, mot vilken förbud är i fråga om egendomen gällande, i det att egendomen huvudsakligen innehaves för dennes räkning, skall domstol på talan av allmän åklagare förordna, att sedan sex månader förflutit efter det att domstolens beslut vunnit laga kraft, överexekutor skall pröva, huruvida egendomen skall säljas å offentlig auktion. Förordnande om försäljning skall av överexekutor meddelas, där det ej framgår av lagfartsprotokollet, att egendomen avyttrats. Visar det sig sedermera, att avtal varigenom egendomen avyttrats icke blivit bestående, har överexekutor att ånyo pröva, huruvida förordnande om försäljning skall meddelas.

Vid 1937 års riksdag framställdes särskilda interpellationer rörande spörsmålen om enskilda skogspekulanter förvärv av jord samt om provisorisk lagstiftning med förbud mot sådana förvärv. I skrivelse den 19 augusti 1937 framlade därefter centralrådet för skogsvårdsstyrelsernas förbund ett förslag till lagstiftning till förhindrande av spekulation med skogsfastigheter. Sedan ytterligare utredning förebragts blev frågan om åtgärder till motverkande av spekulation med skogsegendom genom proposition (nr 262) förelagd 1938 års riksdag. Det av Kungl. Maj:t sålunda framlagda förslaget innebar, att genom tillägg till skogsvårdslagen begränsning skulle införas i fråga om vissa nytillträdande fastighetsägares rätt att avverka äldre skog. Jordbruksutskottet, som behandlade propositionen, tillstyrkte Kungl. Maj:ts förslag, ehuru utskottet förklarade sig anse, att full effektivitet i fråga om förebyggande av spekulationen med jordbruksegendomar icke kunde vinnas genom den föreslagna lagstiftningen.¹ Sedan propositionen bifallits av riksdagen utfärdades den 17 juni 1938 en lag om ändrad lydelse av 5 § skogsvårdslagen, varigenom till sagda paragraf fogades ett nytt moment. Enligt det nya lagrummet gäller numera i fråga om fastighet som genom köp, byte eller gåva övergår till ny ägare, vilken icke med den föregående ägaren är gift eller i den skyldskap att efter lag kan följa rätt till arv efter denne, att intill dess fem år förflutit från det lagfart sökts, avverkning av äldre skog icke må utan tillstånd av skogsvårdsstyrelsen ske i andra fall än för husbehov eller då den föranlåtes av skogens beskaffenhet eller eljest en god skogsvårds fordringar.

¹ Jordbruksutskottets utlåtande 1938 nr 88.

Statens offentliga utredningar 1941

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Åtgärder för bekämpande av homosexualitetens samhällsfarliga yttringar. [3]
Förslag till rättegångsbalk. [7]
Lagberedningens förslag till lag om aktiebolag m. m.
1. Lagtext. [8] 2. Motiv. [9]
Statistisk utredning rörande fri rättegång. [21]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

1938 års pensionsakkunniga. Betänkande med förslag till allmänna tjänste- och familjepensionsreglementen. [10]
Betänkande ang. revision av tjänsteförteckningen i vad avser allmänna civilförvaltningen. Del 1. Lönegraderna A 1—A 29. [17]
Betänkande med förslag till ändrad lydelse av § 16 regeringsformen. [20]

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Betänkande med allmänna riktlinjer för åstadkommande av tidigare inbetalning av utskylder. Del 1. [5]
Del 2. [6]
Domänstyrelsens förslag till grunder för värdering av skog vid taxering av fastighet m. m. [23]

Politi.

Betänkande med förslag om inrättande av en statlig brandkola m. m. [11]

Nationalekonomi och socialpolitik.

Utredning ang. byggnadskostnaderna. [4]
Statsmakterna och folkhushållningen under den till följd av stormaktskriget 1939 inträdda krisen. Del 1. Tiden augusti 1939—juni 1940. [18]

Hälso- och sjukvård.

Betänkande rörande bekämpande av vägghyra. [15]

Allmänt näringsväsen.

Betänkande med förslag till livsmedelsstadga m. m. [22]

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Betänkande ang. fiskarens ekonomiska organisation och reglering av fiskmarknaden. [19]
Betänkande med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet. [24]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Betänkande ang. vattenförening. 2. Tekniska och biologiska utredningar. [16]

Industri.

Betänkande med utredning och förslag till åtgärder för främjande av hantverk och småindustri. [14]

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen

Betänkande med förslag till förstatligande av den allmänna väghållningen på landet m. m. [12]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Betänkande med förslag rörande restaureringen av Uppsala domkyrka. [2]
Förslag till revision av den svenska evangelieboken. [13]

Försvarsväsen.

Sociala försvarsberedskapskommittén. Betänkande. Del 3. Förslag till krigspensionsförordning m. m. [1]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.