

## Regeringens proposition

1983/84: 141

med förslag till ändringar i förköpslagen (1967: 868) m. m.;

beslutad den 8 mars 1984.

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

HANS GUSTAFSSON

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag som förbättrar möjligheterna till kommunala förköp enligt förköpslagen.

Två nya förköpsgrunder föreslås. Dels skall förköpsrätten omfatta egendom som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Dels skall förköp kunna ske för att säkerställa bostäder (småhus) åt permanentboende inom områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidshus. Till det sist nämnda förslaget har kopplats ett förslag om statliga lån.

För att underlätta för kommunerna att ta sitt ansvar för bostadsförsörjning och stadsförnyelse föreslås också att fastigheter som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den skall omfattas av förköpsrätten. Förslaget innebär en utvidgning av den nuvarande möjligheten att förköpa fastigheter som behöver rustas upp.

Möjligheterna till förköp inom detaljplaneområden utvidgas. Förköp skall enligt förslaget få ske dels av tomtmark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med planen, dels av mark som är avsedd för något annat ändamål än enskilt bebyggande.

Även möjligheterna till förköp för att tillgodose friluftslivet förbättras. Förköp skall enligt förslaget få ske av fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv.

Slutligen stärks genom en ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt kommunernas ställning i förhållande till bostadsrättsföreningar som har bildats av hyresgäster.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 1984.

## 1 Förslag till

## Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967: 868)<sup>1</sup>  
dels att 1, 3 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse,  
dels att till lagen skall fogas en bilaga av nedan angivna lydelse.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 1 §

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

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning *som omfattar*

1. fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen *krävs* för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning,

2. fast egendom som behöver rustas upp *eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den,*

3. fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv,

4. fast egendom med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt,

5. fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.

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

*Förköpsrätt enligt första stycket 5 föreligger inom de kommuner som anges i bilaga till denna lag. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om inom vilka områden av kommunerna som förköpsrätten föreligger.*

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1974: 815.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

3 §<sup>2</sup>

Förköpsrätt får ej utövas, om

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

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

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

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

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

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

*Första stycket 1 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.*

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

9 §<sup>3</sup>

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

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

*2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 1–4 samt försäljningen endast avser egendom som anges i 3 § första stycket 1,*

*3. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 5 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad,*

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

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1979: 895.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1979: 895.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984. I fråga om köp eller byte som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

*Bilaga*

Östhammars kommun  
Nyköpings kommun  
Borgholms kommun  
Mörbylånga kommun  
Gotlands kommun  
Sölvesborgs kommun  
Kungälv kommun  
Lysekils kommun  
Orusts kommun  
Sotenäs kommun  
Strömstads kommun  
Tanums kommun  
Tjörns kommun  
Uddevalla kommun  
Öckerö kommun  
Sundsvalls kommun  
Örnsköldsviks kommun  
Åre kommun

## 2 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 6 §

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1984-02-16

**Närvarande:** statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Thunborg

**Föredragande:** statsrådet Gustafsson

**Lagrådsremiss med förslag till ändringar i förköpslagen (1967: 868) m. m.**

---

## 1 Inledning

Inom justitie- och bostadsdepartementen har gjorts en översyn av förköpslagen (1967: 868). Resultatet av översynen, som också berör expropriationslagen (1972: 719) och lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, har redovisats i promemorian (Ds Ju 1983: 11) Förbättrade möjligheter till kommunala förköp. Promemorian har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels en sammanfattning av promemorian som *bilaga 1*, dels promemorians lagförslag som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena har gjorts inom justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 1546-83).

## 2 Allmän motivering

### 2.1 Allmänna utgångspunkter

Under den senare delen av 1960-talet kännetecknades samhällsbyggnaden i åtskilliga tätorter och tätortsregioner av en stark expansion. Detta ledde till att markpriserna steg kraftigt.

Förköpslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1968 (prop. 1967: 90, 3LU 54, rskr 362), utgjorde ett led i ett reformarbete vars huvudsyfte var att dämpa markprisstegringen och att tillgodose önskemålet att dra in oförtjänt värdestegring till det allmänna. Genom förköpslagen vidgades kommunernas möjligheter att föra en aktiv markpolitik. Förköpsrätten är ett av instrumenten för att åstadkomma ett erforderligt samhällsinflytande över markanvändningen.

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

Förköpslagen var till en början främst inriktad på mark som behövdes för nyexploatering (se prop. 1967: 90 s. 73). Förköpsrätt förelåg ursprungligen endast vid sådana försäljningar som omfattade fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävdes för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Därefter har förköpsrätten utvidgats till att omfatta även försäljningar dels av tomträtt (prop. 1973: 22, CU 18, rskr 207, SFS 1973: 544), dels av sådan egendom som behöver rustas upp (prop. 1974: 152, CU 36, rskr 372, SFS 1974: 815).

År 1970 inträffade en nedgång i bostadsproduktionen och denna har därefter ytterligare sjunkit och hållit sig på en betydligt lägre nivå än under 1960-talets senaste år. Detta beror bl. a. på att den kvantitativa bostadsbristen i stort sett har avvecklats. Under senare år har vidare en allt större del av byggandet kommit att ske inom den befintliga bebyggelsemiljön och en allt mindre del genom nyexploatering. Intresset av att bevara den befintliga bebyggelsemiljön har också ökat.

I motiven till 1974 års lagändring underströks att förköpslagen skulle bygga på kommunens obetingade företrädesrätt till mark som avses för ny eller förändrad tätbebyggelse. Den principiella utgångspunkten för förköpslagstiftningen angavs vara den att förköpsrätt skulle kunna utövas närhelst det behövs för att en kommun skall kunna genomföra sina markpolitiska intentioner (prop. 1974: 152 s. 28 och CU 1974: 36 s. 26).

Enligt promemorian bör den nämnda målsättningen för förköpslagstiftningen fortfarande gälla. Mot bakgrund av det ökade intresset att bevara befintlig bebyggelsemiljö bör vidare, framhålls det, målsättningen vidgas så att även bevarandointressena kan tillgodoses inom ramen för förköpslagstiftningen. I promemorian har därför föreslagits att förköp skall kunna ske för att tillgodose bevarandointressena.

I promemorian har vidare föreslagits att förköpslagen justeras i vissa avseenden för att den bättre skall svara mot de målsättningar som statsmakterna angav i anslutning till 1974 års lagstiftning. Förköpsinstitutet bör enligt promemorian bli mer användbart i stadsförnyelsearbetet. Möjligheterna till förköp inom detaljplaneområden och för att tillgodose det rörliga fritidslivets intressen anses också böra förbättras.

Promemorian innehåller även ett förslag om en särskild förköpsrätt för att ge kommunerna möjligheter att säkerställa bostäder åt permanentboende i områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidshus. Förslaget i den delen har tillkommit mot bakgrund av fritidsboendekommitténs betänkande (Ds Bo 1981: 3) Fritidshus eller permanentbostad? och remissinstansernas synpunkter på betänkandet. Till detta förslag har kopp-

lats ett förslag om förbättrade finansieringsmöjligheter vid förvärv för permanentboende av fastigheter som har förköpts inom områden med stor efterfrågan på fritidshus.

Förslagen i promemorian har fått ett blandat mottagande hos remissinstanserna. Flertalet remissinstanser är dock positiva till att förköpsinstitutet förbättras i enlighet med intentionerna i promemorian. Bl. a. är länsstyrelserna med några undantag positiva till förslagen. De negativa remissinstanserna är i allmänhet emot samtliga de förslag som har lagts fram.

Jag delar den uppfattning som har kommit till uttryck i promemorian att den principiella utgångspunkten för förköpslagstiftningen alltjämt måste vara den att förköpsrätten skall kunna utövas när det behövs för att en kommun skall kunna genomföra sina markpolitiska intentioner. Förköpsrätten är ett viktigt instrument för den kommunala markpolitiken.

Av utredningen framgår att förköpslagstiftningen i dag inte till alla delar svarar mot den nämnda målsättningen. Bl. a. är möjligheterna till förköp inom den befintliga bebyggelsemiljön alltför begränsade. Jag anser därför att det finns skäl att vidga kommunernas förköpsmöjligheter.

Jag förordar att förköpslagen ändras i huvudsak på det sätt som har föreslagits i promemorian. Vissa jämkningar och förtydliganden av förslagen bör dock göras med anledning av remissinstansernas synpunkter. Bl. a. av rättssäkerhetsskäl är det viktigt att man så tydligt som möjligt anger de förutsättningar under vilka förköpsrätten får utövas. Expropriationslagen kan här utgöra en förebild. Det finns dock inte skäl att helt begränsa förköpsmöjligheterna till sådana fall där expropriation eller annan inlösen får ske. Vid den avvägning av olika intressen som det här är fråga om måste beaktas att ett förköp utgör ett väsentligt mindre intrång i enskildas rättsförhållanden än t. ex. en expropriation.

Jag kommer i fortsättningen att närmare redogöra för mina förslag. Frågan om förbättrade finansieringsmöjligheter vid förvärv av fastigheter som förköpts för att bevara permanentbostäder avser jag att anmäla senare.

## 2.2 Förköp för att genomföra en detaljplan

**Mitt förslag:** Förköpsrätten utvidgas inom områden med stads- eller byggnadsplan så att förköp får ske dels av tomtmark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med planen, dels av mark som är avsedd för något annat ändamål än enskilt bebyggande. Lagtekniskt innebär förslaget endast smärre ändringar i nuvarande 1 § första stycket första meningen förköpslagen.



**Promemoriaförslaget:** Överensstämmer i sak med mitt förslag. Lagtekniskt innebar promemoriaförslaget en omarbetning av 1 § första stycket första meningen förköpslagen och 2 kap. 1 § första stycket expropriationslagen (se promemorian s. 25–26).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser, bl.a. i stort sett samtliga länsstyrelser samt kommunförbundet, är positiva till promemoriaförslaget. Många remissinstanser avstyrker dock lagstiftning. Så t. ex. anser Sveriges fastighetsägareförbund att man inte bör genomföra de föreslagna ändringarna innan man vet vilka förändringar som en ny plan- och bygglag kommer att medföra. Flera remissinstanser, bland dem hovrätten för Nedre Norrland, är kritiska till den valda lagstiftningstekniken och anser bl. a. att expropriationslagen inte bör ändras.

**Skäl för mitt förslag:** Som jag tidigare har nämnt har en kommun förköpsrätt vid försäljningar som omfattar sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning (se den nu gällande lydelsen av 1 § första stycket första meningen förköpslagen). Regeln har en motsvarighet på expropriationsområdet (se 2 kap. 1 § första stycket expropriationslagen).

Trots att de ifrågakommande bestämmelserna stämmer överens till ordalagen, anses i praxis att expropriation men inte förköp kan användas för att genomföra en stadsplan. Den rådande situationen har bl. a. uppmärksammats i riksdagen (se CU 1981/82: 14).

Praxis på förköpsområdet har sin grund i ett uttalande i förarbetena, där det sägs att mark, beträffande vilken någon förändring av användningen inte kan förväntas, faller utanför förköpsrätten (prop. 1967:90 s. 77). Genomförandet av en plan har inte ansetts som en förändring av markanvändningen utan endast som ett fullföljande av den markanvändning som medges i planen. Förköp har mot bakgrund av det sagda inte ansetts kunna ske t. ex. för att obebyggd mark skall bli bebyggd i enlighet med planen. Inte heller har under senare år förköp ansetts kunna ske för att i kommunens ägo överföra mark som enligt en stadsplan är avsedd för något annat ändamål än enskilt bebyggande, t. ex. för allmän plats.

Praxis på expropriationsområdet har sin grund i bl. a. att 2 kap. 1 § expropriationslagen ersatte bestämmelser som gav kommunen rätt att inlösa mark som inte var bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med en stadsplan (se prop. 1971: 122 s. 159).

Inom tätbebyggt område får enligt 2 kap. 1 § tredje stycket expropriationslagen expropriation för tätbebyggelse ske endast om det med skäl kan antas att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av ett planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över

marken. Någon motsvarighet till den bestämmelsen finns inte i förköpslagen.

Enligt den nu gällande byggnadslagstiftningen har kommunen i princip rätt och i vissa fall t. o. m. skyldighet att lösa mark som enligt en stadsplan är avsedd för något annat än enskilt bebyggande (se 41 och 48 §§ byggnadslagen, 1947:385). Inom byggnadsplaneområden har kommunen inte någon motsvarande lösningsrätt. I en den 20 oktober 1983 beslutad lagrådsremiss med förslag till ny plan- och bygglag m. m. föreslås att dagens stadsplan och byggnadsplan ersätts av en enda planform, som kallas detaljplan. För detaljplaner skall bestämmas en genomförandetid som i tiden begränsar markägarnas rätt att bygga i enlighet med planen. Olika regler föreslås som ger kommunen rätt att lösa mark inom detaljplan. Bl. a. föreslås en rätt att efter genomförandetidens utgång lösa mark som inte har bebyggts i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen. Den nya plan- och bygglagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1987.

I likhet med flertalet remissinstanser ansluter jag mig till förslaget i promemorian att förköpsrätten inom områden med stadsplan eller byggnadsplan skall vidgas. Förköp bör kunna ske dels för att få till stånd en planenlig bebyggelse av tomtmark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med planen, dels för att i kommunens ägo överföra mark som är avsedd för något annat ändamål än enskilt bebyggande. En sådan utvidgning av förköpsrätten är motiverad med hänsyn till det starka kommunala intresset av att antagna planer verkligen blir genomförda. En utvidgad förköpsrätt innebär också den fördelen att expropriation eller inlösen kan undvikas i vissa fall.

Enligt min mening finns det inte några bärande skäl att avvakta med den ifrågavarande utvidgningen av förköpsrätten till dess att den nya plan- och bygglagen har fått sin slutliga utformning. Jag anser inte heller att det är befogat att i förköpslagen införa en motsvarighet till 2 kap. 1 § tredje stycket expropriationslagen.

Den föreslagna förköpsrätten torde i första hand komma att få betydelse inom stadsplaneområden. Det finns dock inget som hindrar att förköpsrätten används även för att t. ex. genomföra en byggnadsplan. I vissa fall kan förhållandena också vara sådana att kommunen bör äga mark som enligt en byggnadsplan är avsedd för allmän plats. I sådant fall bör kommunen kunna utöva sin förköpsrätt om marken säljs.

I ett ärende om tillstånd till förköp av mark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med en stadsplan eller en byggnadsplan bör det inte ske någon avvägning mellan kommunens och den enskilde fastighetsägarens möjligheter att genomföra planen. Det bör vara tillräckligt att planen inte är genomförd och att kommunen gör gällande sin förköpsrätt. Däremot kan kommunen givetvis vid sitt avgörande av frågan om förköpsrätt skall utövas eller inte bl. a. ta hänsyn till om ett genomfö-

rande kan garanteras utan ingripande av kommunen (jfr prop. 1967: 90 s. 75 och 1974: 152 s. 29).

Den utvidgning av förköpsrätten som jag nu har förordat medför vissa lagtekniska problem. Utvidgningen ryms således i och för sig redan inom den nu gällande ordalydelsen av 1 § första stycket första meningen förköpslagen, men strider mot den praxis som har utvecklats mot bakgrund av motiven till bestämmelsen. Den lämpligaste utvägen är enligt min mening att byta orden "kräves" respektive "anordning" i den nuvarande lydelsen mot orden "behövs" respektive "anordningar" samt att låta vad jag nu anfört utgöra motiv till dessa ändringar. Jag är alltså inte beredd att förorda att den ifrågavarande bestämmelsen omarbetas i så stor utsträckning som har föreslagits i promemorian.

Jag är då inte heller beredd att följa promemorieförslaget att nu ändra 2 kap. 1 § expropriationslagen. Frågan om en samordning av ordalydelsen av de ifrågavarande bestämmelserna i expropriationslagen och förköpslagen får tas upp i annat sammanhang. En omarbetning av bestämmelserna kan behöva övervägas i arbetet med följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen.

### 2.3 Förför och stadsförnyelse

**Mitt förslag:** Den nuvarande förköpsrätten beträffande fast egendom som behöver rustas upp utvidgas så att den omfattar även egendom som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den.

**Promemorieförslaget:** Förför rätten utvidgas så att den omfattar även egendom som behöver byggas om (se promemorian s. 28–29).

**Remissinstanserna:** Majoriteten av remissinstanserna, bl. a. flertalet länsstyrelser, tillstyrker förslaget i promemorian. Det finns dock en stor grupp remissinstanser som avstyrker. I den ingår Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC). Många instanser anser att förutsättningarna för förför måste anges tydligare. Enligt dessa instanser är uttrycket "byggas om" inte tillräckligt preciserat.

**Skäl för mitt förslag:** Som jag tidigare har nämnt var förköpslagen till en början främst inriktad på mark som behövdes för nyexploatering. År 1974 infördes emellertid en möjlighet för kommunerna att förför även sådan fast egendom som behöver rustas upp (se den nu gällande lydelsen av 1 § första stycket andra meningen förköpslagen). Denna utvidgning av förför rätten bygger på att kommunerna har ansvar för saneringsverksamhe-

ten. Förköpsrätten, som kan göras gällande även beträffande andra fastigheter än bostadsfastigheter, får inte utövas om upprustningsbehovet är obetydligt från kvalitativ och kvantitativ synpunkt (se prop. 1974: 152 s. 29).

Vid stadsförnyelse är det många gånger inte fråga om att ändra markanvändningen eller att rusta upp bostadshus till lägsta godtagbara standard. Det kan i stället vara fråga om att sanera gårdar eller att tillskapa anläggningar för gemensamma behov eller att ändra lägenhetsindelningen i en fastighet. Det sistnämnda kan vara av stor betydelse ur bostadsförsörjningssynpunkt.

I vissa av de nu nämnda fallen har det visat sig att tillstånd till förköp inte har kunnat erhållas. Bl. a. har förköp inte ansetts kunna ske för att man skall få till stånd en ändring av lägenhetsindelningen i en fastighet. Denna fråga har också diskuterats i riksdagen (se senast CU 1981/82: 14).

Enligt promemorian bör möjligheterna till förköp för saneringsändamål m. m. utvidgas. På så sätt underlättar man för kommunerna att ta sitt ansvar för bostadsförsörjning och stadsförnyelse. Dessutom förbättras kommunernas möjligheter att föra en aktiv saneringspolitik och att motverka segregation i boendet.

För egen del vill jag inledningsvis erinra om att stadsförnyelsefrågorna i dagens läge står i förgrunden på ett helt annat sätt än tidigare (se bl. a. prop. 1983/84: 40 bilaga 9 samt BoU 1983/84: 11). Enligt min mening är det väsentligt att förköpslagen är utformad så att den är ett effektivt hjälpmedel för kommunerna i stadsförnyelsearbetet. Av utredningen framgår att förköpslagstiftningen inte till alla delar tillgodoser detta önskemål. Jag delar därför uppfattningen att möjligheterna till förköp bör förbättras på detta område.

Gemensamt för de fastigheter som bör omfattas av en utvidgad förköpsrätt synes vara att de genom byggnadsåtgärder bör anpassas till förändrade förhållanden utan att för den skull fastigheterna kan sägas vara i behov av en sådan upprustning som krävs för förköp enligt 1 § första stycket andra meningen förköpslagen i dess nuvarande lydelse. Jag tänker här på fastigheter där lägenhetsindelningen bör ändras med hänsyn till bostadsförsörjningen eller för att hindra boendesegregation. Ett sådant ombyggnadsbehov torde i första hand finnas i vissa områden med stora inslag av hus från 1930–40-talen. Dessa fastigheter är ofta inte i behov av någon mera omfattande upprustning, men de innehåller många gånger ett för dagens förhållanden alltför starkt inslag av små lägenheter. Om en fastighet som enligt kommunens planer bör användas för bostadsändamål används för något annat ändamål, t. ex. som kontor, torde vidare ofta ett ombyggnadsbehov av här avsett slag vara för handen.

I många äldre områden är vidare tillgängligheten för äldre och handikappade dålig. Även i sådana fall kan det ibland vara nödvändigt att kommunen går in som fastighetsägare. Kommunen kan då antingen genomföra

ombyggnaden i egen regi eller också överlåta fastigheten på någon som har förbundit sig att genomföra en ombyggnad enligt kommunens intentioner. Ett kommunalt förvärv kan också motiveras av att en anläggning för något gemensamt behov – t. ex. lekplatser eller daghem – bör komma till stånd.

I promemorian har föreslagits att den utvidgade förköpsrätten lagtekniskt anges som en rätt att förköpa fast egendom som behöver byggas om. För egen del anser jag i likhet med många remissinstanser att detta uttryck bör preciseras ytterligare. Jag föreslår därför att den utvidgade förköpsrätten i lagtexten anges som en rätt att förköpa fast egendom som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den.

För att tillstånd till förköp skall ges bör kommunen kunna göra sannolikt att det föreligger ett behov av att bygga om fastigheten. Detta kan ske genom att behovet har kommit till uttryck i kommunens planering, t. ex. i ett bostadsförsörjningsprogram. När det gäller frågan om någon hänsyn skall tas i tillståndsärendet till den enskilde fastighetsägarens möjligheter att genomföra ombyggnaden hänvisar jag till vad jag har anfört om den motsvarande problemställningen beträffande fastighetsägarens möjligheter att genomföra en detaljplan som kommunen vill genomföra (se avsnitt 2.2). Enligt min mening bör det alltså inte ske någon avvägning mellan kommunens och den enskilde fastighetsägarens möjligheter att genomföra ombyggnaden (se prop. 1974: 152 s. 29).

#### 2.4 Förköp av mark som behövs för idrott och friluftsliv

**Mitt förslag:** Förköpsrätten utvidgas så att förköp får ske för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv (jfr 2 kap. 9 § expropriationslagen).

**Promemorieförslaget:** Förköp får ske av mark som behövs för friluftsliv. Härmed avses bl. a. mark som i den fysiska riksplaneringen har angivits vara av riksintresse för friluftslivet (se promemorian s. 26–28).

**Remissinstanserna:** Majoriteten av remissinstanserna, bl. a. så gott som samtliga länsstyrelser, tillstyrker promemorieförslaget. Många remissinstanser anser att enbart den omständigheten att en fastighet ligger inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv inte bör räcka för att förköp skall få ske. Enligt dessa instanser måste behovet av den aktuella marken styrkas ytterligare t. ex. genom att den i översiktlig planering har utpekats som särskilt intressant för friluftslivet.

**Skäl för mitt förslag:** Den förköpsrätt som föreligger enligt nuvarande regler beträffande mark som krävs för tätbebyggelse eller därmed samman-

hängande anordning får utövas även för att tillgodose tätortsinnevärnarnas behov av utrymmen för fritid och rekreation (prop. 1967: 90 s. 121). Den ändring av den ifrågavarande bestämmelsen som jag tidigare har föreslagit (se avsnitt 2.2) påverkar inte rätten till förköp för att tillgodose fritidsintresset.

Enligt promemorian synes man i praxis endast ha sett till de behov för friluftsliv som tätortsinnevärnarna i den aktuella kommunen kunnat ha av ett visst område. Det förhållandet att området utpekats vara av riksintresse för friluftsliv och därmed behövt för rekreation för tätortsinnevärnare i andra delar av regionen och landet har inte, framhålls det, ansetts medföra att förköp kan ske.

I promemorian föreslås en ordning som innebär att, om mark är av riksintresse för friluftslivet, detta bör kunna utgöra en grund för förköp. Därvid bör inte, som f. n., krävas att kommunen ämnar vidta fysiska åtgärder med marken, t. ex. anordna rastplatser, för att förköp skall få ske.

Enligt min mening är det angeläget att förköpslagen kan användas för att tillgodose friluftslivsintresset.

Den kommunala kompetensen omfattar ett flertal olika slag av åtgärder inom friluftslivets område. Befogenheten bygger dels på den allmänna kompetensregeln i 1 kap. 4 § första stycket kommunallagen (1977: 179), dels på lagen (1968: 131) om vissa kommunala befogenheter inom turistväsendet. Enligt den sist nämnda lagen har kommunerna befogenhet att vidta åtgärder för uppförande och drift av turistanläggningar (se prop. 1968: 44). Vidare följer i viss utsträckning kommunal kompetens på det ifrågavarande området av skyldigheten att vara verksam inom barnavården, hälsovården och naturvården.

Mot den nu angivna bakgrunden anser jag att förköpsrätt bör föreligga beträffande all mark som en kommun behöver förvärva för att tillgodose behovet av mark för friluftsliv och att det inte finns skäl att begränsa förköpsmöjligheterna till mark som behövs för tätortsinnevärnarna i den kommun som utövar sin förköpsrätt. Jag förordar därför att de nuvarande möjligheterna att utöva förköp för att tillgodose behovet av mark för friluftsliv utvidgas. Enligt min mening bör vidare förköp kunna få ske av mark som behövs för idrott.

Enligt 2 kap. 9 § expropriationslagen får expropriation ske för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv. Jag anser att regeln om en utvidgad förköpsrätt bör utformas på motsvarande sätt. Den föreslagna regeln påverkar givetvis inte den rätt till förköp för att tillgodose friluftslivet som finns redan nu enligt den bestämmelse som jag tidigare nämnde.

Det sagda innebär att jag, i likhet med många remissinstanser, anser att enbart den omständigheten att en fastighet ligger inom ett område som är av riksintresse, dvs. av nationell betydelse, för det rörliga friluftslivet inte bör räcka för att förköp skall få ske. Jag vill emellertid här peka på att

områden som i arbetet med den fysiska riksplaneringen har ansetts vara av nationell betydelse för det rörliga friluftslivet genomgående har behandlats i kommunernas översiktliga markanvändningsplaner och kommunöver-sikter. Kommunerna har därvid tagit ställning till hur friluftslivsintresset bör tillgodoses i konkurrens med andra intressen. För att förköpsrätt skall föreligga måste enligt min mening kommunen i sin planering kunna visa att den behöver råda över marken på ett sådant sätt att det krävs att marken förvärvas. Behovet av mark för friluftsliv bör med andra ord vara av den arten att annan markanvändning bör underordna sig friluftslivsintresset och att detta inte kan garanteras på annat sätt än att marken förvärvas.

## 2.5 Förköp och bevarande

**Mitt förslag:** Förköp får ske vid försäljningar som omfattar fast egen-dom som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt.

**Promemoriaförslaget:** Överensstämmer i sak med mitt förslag (se prome-morian s. 29–31).

**Remissinstanserna:** Majoriteten av remissinstanserna, bl. a. flertalet läns-styrelser, tillstyrker promemoriaförslaget. De remissinstanser som av-styrker helt anser att bevarandeintressena är tillräckligt tillgodosedda ge-nom annan lagstiftning än förköpslagen. Flera remissinstanser anser att förköpsrätten inte bör omfatta egendom som är värdefull från miljömässig synpunkt. Andra instanser anser att detta uttryck bör preciseras.

**Skäl för mitt förslag:** En byggnad som bevarar egenarten hos en gången tids byggnadskick eller minnet av en historiskt betydelsefull händelse och som med hänsyn därtill är att anse som synnerligen märklig, kan förklaras som byggnadsminne enligt lagen (1960: 690) om byggnadsminnen. Förklaras en byggnad som byggnadsminne skall vissa skyddsföreskrifter meddelas. La-gen om byggnadsminnen är inte tillämplig på fasta fornlämningar. Dessa skyddas av en särskild lag, lagen (1942: 350) om fornminnen.

Expropriation får enligt 2 kap. 8 § expropriationslagen ske för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast forn-lämning eller för att bereda erforderligt utrymme däromkring. Sådan ex-propriation kan begäras bl. a. av den kommun där egendomen ligger.

Enligt 35 a § byggnadslagen får byggnadsnämnden meddela förbud mot rivning av byggnad bl. a. inom område med stadsplan, om förbud mot rivning är påkallat från bostadsförsörjningssynpunkt eller för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse (se även 8 kap. 15 § förslaget till ny plan- och bygglag). Ett sådant förbud får meddelas för

en tid av högst tre år. Om synnerliga skäl föreligger, får förbudet förlängas eller förnyas med högst två år i sänder. Har byggnadslov för rivning av byggnad sökts, får dock förbudet för den byggnaden därefter inte gälla under längre sammanlagd tid än fem år.

I promemorian har föreslagits att förköpslagen ändras så att förköpsrätten kan användas som ett effektivt medel för att tillgodose bevarandebestyrkelsen.

Jag delar i likhet med flertalet remissinstanser uppfattningen i promemorian. En utvidgning av förköpsrätten i bevarandefallen är enligt min mening påkallad av flera skäl.

Som framgår av vad jag nyss anförde är lagens krav strängare när det gäller byggnadsminnesförklaring än när det gäller expropriation eller rivningsförbud. Det finns i dag många byggnader och bebyggelsemiljöer som det föreligger ett allmänt intresse av att bevara utan att för den skull en byggnadsminnesförklaring kan ske. Expropriation framstår många gånger som alltför omständlig och kostnadskrävande, och rivningsförbud kan inte säkra en byggnads fortbestånd annat än under en övergångstid. Rivningar och andra förändringar i miljön aktualiseras inte sällan just i samband med att en fastighet säljs. En kommunal förköpsrätt som syftar till bevarande ger kommunerna större möjligheter att hindra att byggnader och miljöer förändras på ett inte önskvärt sätt.

Mot bakgrund av det anförda föreslår jag att förköp får ske vid försäljningar som omfattar fast egendom som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Det är givetvis inte möjligt att göra något allmängiltigt uttalande om vilken egendom som är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Att en viss egendom bör bevaras kan framgå av ett kommunalt beslut, exempelvis i en kommunöversikt, områdesplan eller ett bevarandeprogram, eller ha kommit till uttryck i den fysiska riksplaneringen eller i material som i övrigt har tagits fram av de kulturvårdande myndigheterna.

Enligt min mening bör man i förköpssammanhang inte beakta förvärvarens önskemål att själv utföra de åtgärder som krävs för ett bevarande. Jag förordar alltså här en principiell företrädesrätt för kommunen som motsvarar vad som gäller vid förköp i andra sammanhang (se avsnitt 2.2 och 2.3). En sådan ordning förenklar tillståndsprövningen i förköpsärendena och kan inte anses träda förvärvarens intressen för när med hänsyn till att ett förköp ju innebär att kommunen inträder i förvärvarens ställe innan denne hunnit att inrätta sig på den förvärvade egendomen. En annan sak är att kommunen ofta torde ha ett starkt intresse av att i görligaste mån söka förmå en förvärvare att medverka till erforderliga åtgärder för ett bevarande.



## 2.6 Förför för att säkerställa bostäder åt permanentboende

**Mitt förslag:** Förför får ske för att säkerställa bostäder åt permanentboende inom områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidshus. Förförsrätten gäller i första hand friliggande småhus samt rad- och kedjehus. De kommuner inom vilka förförsrätten föreligger anges i en bilaga till lagen. Avsikten är att regeringen närmare skall ange inom vilka områden av kommunerna som förförsrätten föreligger.

**Promemoriaförslaget:** Motsvarar i huvudsak mitt förslag. Föreskrifter av regeringen föreslogs dock inte. (Se betänkandet s. 33–39.)

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser är positiva till promemoriaförslaget. Många är dock negativa, som regel därför att de anser att problemen inte bör angripas med lagstiftningsåtgärder.

**Skäl för mitt förslag:** I många turistorter, främst vid kusterna, har det länge pågått en omvandling av permanentbostäder till fritidshus. Bostadshus i främst samhällenas äldre och centrala delar har köpts upp av sommargäster för att användas som fritidsbostäder. Under 1970-talet har varje år omkring 5 000 permanenthus i hela landet köpts upp för att användas som fritidsbostäder. I det stora flertalet fall har omvandlingen varit positiv och inneburit att hus som inte har varit lämpade eller efterfrågade som permanentbostäder kunnat bevaras. I de samhällen, ofta de mest attraktiva turistorterna, där omvandlingen varit särskilt omfattande och där det också har funnits en efterfrågan på bostäder från den bofasta befolkningen, har dock omvandlingen medfört problem. Den stora efterfrågan på fritidshus har här drivit upp fastighetspriserna till en sådan nivå att fastigheterna inte längre är överkomliga för de flesta bofasta.

Omvandlingen medför i vissa fall att stora delar av de gamla samhällskärnorna står obebodda under huvuddelen av året. Detta försvårar möjligheterna att upprätthålla service av olika slag för de kvarboende, vilka ofta är äldre människor. De nya bostäder som behövs för att tillgodose efterfrågan från de bofasta måste ofta byggas långt från samhällenas centrala delar. I vissa av de samhällen som berörs, t. ex. de bohuslänska fiskelägena, är vidare tillgången på mark för nybebyggelse mycket knapp. Den mark som finns att tillgå är ofta dyr att exploatera på grund av terrängförhållandena.

Under mitten av 1970-talet väcktes i motioner till riksdagen vid flera tillfällen frågan om åtgärder mot omvandlingen av permanentbostäder till fritidshus. När fritidsboendekommittén (Bo 1978:01) tillsattes år 1978 fick kommittén bl. a. i uppdrag att överväga åtgärder på detta område.

I betänkandet (Ds Bo 1981:3) Fritidshus eller permanentbostad? före-

slog fritidsboendekommittén bl. a. att en förvärvslag skulle införas som ger kommunerna möjligheter att i områden med stor efterfrågan på fritidsbostäder säkerställa bostäder åt bofasta och därmed hindra en icke önskad omvandling av permanentbostäder till fritidshus. Enligt förslaget skulle kommunens tillstånd krävas för förvärv av småhusfastigheter inom vissa områden, vilka skulle avgränsas genom beslut av kommunfullmäktige. Kommittén var inte enig om förslaget. En minoritet föreslog att kommunerna skulle få förköpsrätt till småhusfastigheter inom särskilt avgränsade områden. I en annan reservation hävdades att problemen borde lösas med hjälp främst av förbättrade finansieringsmöjligheter för permanentboende.

Betänkandet remissbehandlades. En majoritet av remissinstanserna ansåg att problemen vid omvandling av permanentbostäder till fritidshus på vissa orter var av sådant slag att ett styrmedel behövdes men var samtidigt negativa till fritidsboendekommitténs förslag om en förvärvsprövning. Omkring en tredjedel av remissinstanserna föreslog i stället en vidgad förköpsrätt för kommunerna. Bättre finansieringsmöjligheter i någon form vid förvärv och upprustning av äldre fastigheter förordades av nästan hälften av remissinstanserna, ofta i förening med andra åtgärder. En sammanfattning av remissinstansernas synpunkter finns som bilaga till promemorian.

Enligt promemorian har kommunerna behov av att förhindra omkring 100 försäljningar per år där en permanentbostad köps för att användas som fritidsbostad. I promemorian har därför föreslagits att förköpslagen vidgas till att gälla även fast egendom som behövs för att tillgodose behovet av permanentbostäder i områden där det är stor efterfrågan på fritidshus. Till förslaget har kopplats ett förslag om förbättrade finansieringsmöjligheter vid förvärv av sådana bostäder i de fall då förköpsrätten har utnyttjats.

Vanliga småhus är generellt undantagna från förköpsrätten (se 3 § första stycket i förköpslagen). Enligt promemorian bör detta undantag inte gälla inom de kommuner där den föreslagna förköpsrätten kan göras gällande.

En majoritet av remissinstanserna är positiva till förslagen i promemorian. Förslagen tillstyrks också i spontana remissyttranden från lokala bohuslänska föreningar, nämligen Hyppelns oråd samt Klädesholmens och Åstols samhällsföreningar. Många remissinstanser avstyrker dock förslagen. Bohusläns samarbetskommitté anser att ett system med förvärvslagstiftning måste prövas mera ingående innan slutlig ställning tas.

Många remissinstanser anser att småhusundantaget inte bör tas bort för förköp som sker för något annat ändamål än att bevara permanentbostäder. Bl. a. domstolsverket och lantmäteriverket anser att småhusundantaget inte bör tas bort i hela kommunen utan endast i sådana områden där den föreslagna förköpsrätten kan göras gällande. Enligt Svenska kommunförbundet bör småhusundantaget tas bort i samtliga kommuner som begär det.

För egen del anser jag att utredningen ger vid handen att det behövs

åtgärder som hindrar en från allmän synpunkt olämplig omvandling av permanentbostäder till fritidshus. Kommunerna har ett ansvar för att planera bostäder och service och bör därför också kunna påverka hur bostäderna används i sådana områden där en omvandling medför svårigheter för kommunerna.

Möjligheterna till permanentboende kan förbättras genom att man tillskapar särskilda statliga lån på det ifrågavarande området. Jag anser att begränsade sådana lånemöjligheter bör införas och kommer, som jag tidigare har nämnt, att senare anmäla den frågan. Enbart bättre finansieringsmöjligheter vid förvärv och upprustning av äldre fastigheter ger dock, enligt min mening, inte de kommuner som har verkliga problem tillräckliga möjligheter att styra utvecklingen. Förbättrade lånemöjligheter medför också en risk för att prisnivån på de aktuella fastigheterna pressas uppåt. Ytterligare åtgärder bör alltså vidtas. Valet står därvid mellan en särskild förvärvslagstiftning, vilket förordades av fritidsboendekommittén, och en utvidgad förköpsrätt, som har förespråkats i promemorian.

För egen del anser jag att en vidgad kommunal förköpsrätt är att föredra av flera skäl. Förköpsrätten kan användas av kommunerna från fall till fall, med hänsyn till om det finns ett behov av bostäder för den bofasta befolkningen och om den aktuella fastigheten är lämplig som permanentbostad. Vidare utnyttjas genom en utvidgning av förköpsrätten en befintlig lagstiftning, som med relativt små förändringar kan anpassas till det aktuella syftet och för vilken det redan finns handläggningsrutiner i kommunerna. En förköpsrätt för kommunerna kan till skillnad från en förvärvslagstiftning inte komma att betraktas som orättvis gentemot enskilda fastighetsägare. Kommunerna får vidare genom förköpsrätten vissa möjligheter att styra hur fastigheten skall upplåtas och användas.

Under hänvisning till det sagda föreslår jag att förköpslagen ändras så att förköp får ske även av fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.

Förköpsrätten bör omfatta alla fastigheter bebyggda med hus som behövs som permanentbostäder, oavsett hur husen används vid tiden för försäljningen och vilket ändamål de ursprungligen har varit avsedda för. Kommunerna bör alltså få rätt att förköpa inte bara sådana småhus- eller hyresfastigheter där husen är uppförda och används som permanentbostäder, utan även fastigheter bebyggda med f. d. bostadshus för permanent bruk som under kortare eller längre tid har varit fritidsbostäder. Det bör inte heller möta något hinder mot förköp av ett hus som har uppförts för att användas som fritidshus, om huset kan användas som permanentbostad antingen omedelbart eller efter en mindre byggnadsåtgärd.

Som framhålls i promemorian är det inte rimligt att helt ta bort småhusundantaget i 3 § förköpslagen och därmed belasta fastighetsomsättningen i hela landet när det gäller småhus med förköpsrätten. Problemen är ju, som

jag tidigare har framhållit, koncentrerade till vissa mycket begränsade delar av landet.

Enligt min mening bör denna fråga lösas genom att det i förköpslagen anges inom vilka kommuner som den föreslagna förköpsrätten gäller. Jag anser att det i 1 § förköpslagen bör slås fast att rätten till förköp för att bevara permanentbostäder föreligger inom de kommuner som anges i en bilaga till lagen. Jag anser också att regeringen genom verkställighetsföreskrifter bör närmare ange de områden av kommunerna där förköpsrätten gäller. Småhusundantaget bör givetvis inte gälla inom sådana områden.

En förutsättning för att en kommun skall tas upp i den föreslagna bilagan till förköpslagen bör enligt min mening således vara att den föreslagna förköpsrätten kan göras gällande inom kommunens område. Jag anser att det är en fördel för såväl kommunerna som de enskilda att det i lagstiftningsärendet klarläggs inom vilka kommuner som förköpsrätten gäller. En annan ordning skulle komplicera regelsystemet och tillämpningen inte bara av förköpslagen utan också av lånebestämmelserna.

Den föreslagna lösningen är enkel rent lagtekniskt. Den är också enkel att hantera praktiskt, bl. a. i förhållande till inskrivningsmyndigheterna. Förslaget innebär också att den nya förköpsrätten snabbt kan komma i praktisk tillämpning.

En förutsättning för att den föreslagna förköpsrätten skall kunna göras gällande bör, som jag tidigare har nämnt, vara att den överlåtna egendomen är belägen inom ett sådant område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder. Att en fastighet är belägen inom ett sådant område torde kunna antas t. ex. om det påvisas att en betydande omvandling redan har skett i området eller att efterfrågan på fritidshus har lett till en betydande konkurrens om de hus som bjuds ut till försäljning. En annan förutsättning är givetvis att det finns en efterfrågan på permanentbostäder inom det aktuella området. En sådan efterfrågan kan beläggas genom t. ex. den kommunala bostadskön eller genom intresseanmälningar i annan form. Det måste vidare vara så att efterfrågan på permanentbostäder inte kan tillgodoses på ett från samhällssynpunkt önskvärt sätt. Det kan t. ex. vara så att det saknas mark för nybebyggelse eller att den mark som finns att tillgå är för dyr att exploatera på grund av terrängförhållandena eller därför att kostnaderna för vägar eller vatten- och avloppsanläggningar blir orimligt höga.

Länsstyrelserna har i sina remissyttranden redovisat vilka kommuner som önskar få möjlighet att utnyttja den föreslagna förköpsrätten. Sådana önskemål har framställts av drygt tjugo kommuner.

Eftersom vissa kompletterande uppgifter behöver inhämtas, är jag i dag inte beredd att lägga fram förslag om vilka kommuner som har sådana svårigheter med omvandlingen av permanentbostäder till fritidshus att de i enlighet med vad jag har anfört i det föregående bör tas upp i bilagan till

förköpslagen. Jag återkommer till den frågan när lagrådets yttrande över lagförslagen föreligger.

Enligt 9 § förköpslagen är en kommun som har utövat sin förköpsrätt skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen inom angiven tid bestrider förköpsrätten. Frågor om tillstånd prövas av regeringen (bostadsdepartementet). Om kommunens förköpsrätt på den nu föreslagna grunden bestrids, måste kommunen visa att de förutsättningar för förköp som jag tidigare har redovisat är uppfyllda för att tillstånd till förköpet skall kunna meddelas. Tillstånd skall vidare vägras om det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. Jag återkommer till den regeln (se avsnitt 2.7).

Som har framhållits av många remissinstanser bör förköp av småhus få ske endast i syfte att säkerställa bostäder åt permanentboende och inte t. ex. under återopande av att småhuset behöver rustas upp. Jag föreslår därför att det i 9 § förköpslagen särskilt föreskrivs att tillstånd till förköp skall vägras, om försäljningen endast avser egendom som omfattas av småhusundantaget och förköpsrätten inte har utövats för att bevara permanentbostäder.

Som har framhållits i promemorian är det vidare inte rimligt att en förvärvare som avser att använda fastigheten som permanentbostad skall kunna förlora denna genom ett förköp. Med hänsyn härtill bör enligt min mening för de aktuella förköpsfallen särskilt föreskrivas att tillstånd till förköp skall vägras, om förvärvaren gör sannolikt att fastigheten kommer att användas som permanentbostad. Enbart ett påstående från förvärvaren att han skall bosätta sig på fastigheten bör däremot inte godtas.

För att syftet med förköpsrätten skall tillgodoses skall kommunen överlåta eller upplåta den förköpta fastigheten för att användas som permanentbostad. Kommunen kan då välja mellan att sälja fastigheten eller att upplåta tomträtt i den. Kommunen kan också, om den har ekonomiska möjligheter till det, behålla fastigheten och hyra ut huset som bostad. Vilken väg som väljs måste givetvis bli beroende på kommunens egna bedömningar.

## 2.7 Förköp och hyresgästförvärv

**Mitt förslag:** Hembud enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt behövs inte om fastigheten överlåts till en kommun.

Ordet "obilligt" i 9 § första stycket 2 förköpslagen byts ut mot "oskäligt". Vid tillämpning av den nämnda regeln gäller den principiella företrädesrätten för kommunerna även om det är en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening som har förvärvat fastigheten.

**Promemoriaförslaget:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se promemorian s. 31–33).

**Remissinstanserna:** En knapp majoritet av remissinstanserna tillstyrker förslagen i promemorian. I den gruppen ingår bl. a. flertalet länsstyrelser och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO). Bland de instanser som avstyrker kan nämnas Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) och Sveriges advokatsamfund.

**Skäl för mitt förslag:** Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt trädde i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82: 169, CU 41, rskr 364). Lagen innebär bl. a. att en fastighetsägare som vill sälja sin fastighet är skyldig att först erbjuda hyresgästerna att köpa den, om hyresgästerna i fastigheten har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. Lagen gäller alla hyresfastigheter som innehåller minst fem lägenheter. Efter en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 1983 gäller lagen inte fastigheter som ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun (se prop. 1982/83: 153, CU 31, rskr 352, SFS 1983: 441). I vissa fall får en överlåtelse ske utan hembud till bostadsrättsföreningen. Ett sådant undantag från hembudsskyldigheten gäller bl. a. för det fall att staten är förvärvare.

Till grund för 1982 års lag låg betänkandet (SOU 1981: 74) Från hyresrätt till bostadsrätt, som hade avlämnats av 1978 års bostadsrättskommitté. Kommittén föreslog ett undantag för förvärv som görs av staten men stannade för att inte föreslå någon begränsning i hembudsskyldigheten för det fall att en kommun avser att förvärva fastigheten genom ett frivilligt förvärv (se SOU 1981: 74 s. 195). Lagen utformades på denna punkt i överensstämmelse med kommitténs förslag. Frågan om ett undantag för kommunala förvärv kommenterades inte närmare.

I promemorian har föreslagits att det undantag som nu gäller för staten enligt 1982 års lag också skall gälla för kommunerna och att följaktligen fastighetsägarens skyldighet att hembjuda fastigheten till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening inte skall gälla om fastigheten förvärvas av kommunen.

För egen del anser jag att förslaget, som har tillstyrkts av flertalet remissinstanser, är välgrundat. Enligt min mening följer det nämligen av det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen att kommunen bör ha en ovillkorlig rätt att göra ett fastighetsförvärv i syfte att tillse att det föreligger ett tillräckligt utbud av hyreslägenheter inom ett bostadsområde. Detta kan vara nödvändigt bl. a. för att förhindra boendesegregation.

Under hänvisning till vad jag nu har anfört föreslår jag att det nu gällande undantaget i 6 § andra stycket 2 i 1982 års lag för det fall att staten

förvärvar egendomen kompletteras med ett motsvarande undantag för kommunala förvärv. Undantaget bör enligt min mening gälla endast för kommunen och alltså inte för exempelvis allmännyttiga bostadsföretag.

Som har påpekats i promemorian är det tydligt att en rätt för kommunen att på frivillig väg förvärva en fastighet före en bostadsrättsförening som har bildats av hyresgästerna inte går att förena med en ordning som innebär att tillstånd till ett förköp enligt förköpslagen skall kunna vägras enbart på den grunden att förvärvet har gjorts av en sådan bostadsrättsförening.

Denna fråga regleras f. n. av 9 § första stycket 2 förköpslagen. Enligt denna bestämmelse skall tillstånd till förköp vägras, om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Det i nämnda bestämmelse använda uttrycket "obilligt" används inte i den s. k. generalklausulen i 36 § avtalslagen. Där används ordet oskäligt (se om ordvalet betänkandet, SOU 1974: 83, Generalklausul i förmögenhetsrätten s. 119 och prop. 1975/76: 81 s. 106–107). Även i förevarande sammanhang är enligt min mening ordet oskäligt att föredra. Jag föreslår därför att ordet "obilligt" i 9 § förköpslagen byts ut mot "oskäligt".

I praxis synes ha förekommit att tillstånd till förköp har vägrats enbart därför att en bostadsrättsförening som har bildats av hyresgästerna är förvärvare (se härom prop. 1981/82: 169 s. 54–55).

Förköpslagen bygger, som jag tidigare har påpekat, på att kommunerna har en principiell företrädesrätt att förvärva den egendom som omfattas av förköpsrätten. Denna principiella företrädesrätt gäller givetvis också i förhållande till bostadsrättsföreningar som har bildats av hyresgästerna, om inte ett särskilt undantag från förköpsrätten görs för sådana föreningar.

Den gällande ordningen på förköpsområdet är alltså förenlig med den ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt som jag nyss har föreslagit. Jag föreslår därför inte någon ändring i förköpslagen i detta avseende.

Några remissinstanser har hävdat att den kommunala företrädesrätten i förhållande till bostadsrättsföreningar skulle kunna få negativa effekter på den i och för sig önskvärda övergången från s. k. andelshus till bostadsrättshus. Jag delar inte den uppfattningen. Andelsägarna kan nämligen enligt min mening utgå ifrån att förköp i en sådan situation anses oskäligt och att följaktligen tillstånd till förköp inte lämnas. En annan sak är att kommunen givetvis kan begära att ett sådant förvärv prövas enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

### 3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

### 4 Specialmotivering

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

##### 1 §

Första stycket i paragrafen har indelats i fem punkter. I varje punkt anges vissa omständigheter som berättigar till förköp. Om förköpsrätten bestrids, skall kommunen enligt 9 § söka tillstånd till förköpet. Därvid har kommunen att ange vilka omständigheter som åberopas till stöd för att förköp får ske. Det är givetvis inget som hindrar att kommunen åberopar flera av punkterna. Förköpsrätten enligt första stycket gäller även vid försäljning av tomträtt (se andra stycket).

*Första stycket 1* motsvarar nuvarande 1 § första stycket första meningen (jfr promemorians förslag 1 § första stycket 1). Bestämmelsens ordalag har dock ändrats något. Skälen härtill framgår av den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.2).

Ändringen innebär att förköpsrätten utvidgas inom detaljplaneområden så att förköp får ske dels av tomtmark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med planen, dels av mark som är avsedd för något annat ändamål än enskilt bebyggande.

*Första stycket 2* motsvarar nuvarande 1 § första stycket andra meningen, när det gäller fast egendom som behöver rustas upp (jfr promemorians förslag 1 § första stycket 2). Dessutom införs en förköpsrätt beträffande fast egendom som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den. En fastighet som bara är i behov av sedvanliga underhållsåtgärder faller alltså inte in under denna punkt. Den nya förköpsgrunden har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3).

Att en fastighet behöver byggas om av skäl som avses i denna bestämmelse torde framgå av kommunens planering, t. ex. dess bostadsförsörjningsprogram. Normalt torde inte kunna krävas att planeringen uttryckligen tar sikte på den fastighet som förköpet avser. För att förköp skall få ske bör i allmänhet inte krävas mera än att planeringens syften kan tillgodoses genom förköpet.



*Första stycket 3*, som är ny, har behandlats i avsnitt 2.4 i den allmänna motiveringen (jfr 2 kap. 9 § expropriationslagen och promemorians förslag 1 § första stycket 1). Det är att märka att förköp enligt första stycket 1 får utövas även för att tillgodose tätortsinnevärnarnas behov av utrymmen för fritid och rekreation.

*Första stycket 4* är också ny. Punkten, som motsvarar promemorians förslag 1 § första stycket 3, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5).

Bestämmelsen möjliggör förköp av byggnader som bör bevaras, antingen därför att byggnaden i sig är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt eller också därför att byggnaden är en del i en värdefull bebyggelsemiljö. Det rivningshotade huset kan t.ex. ingå i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligga i en husrad eller vid ett torg, där bortfallet av ett hus skulle medföra stor skada på stadsbilden.

Även *första stycket 5* är ny. Punkten, som motsvarar promemorians förslag 1 § första stycket 4, har behandlats i avsnitt 2.6 i den allmänna motiveringen. Förköpsrätten föreligger endast i vissa kommuner (se tredje stycket). Obebyggd mark som bör tas i anspråk för bebyggelse kan inte förköpas enligt denna punkt. I dessa fall får förköp ske enligt punkt 1.

Har förköpsrätt utövats enligt första stycket 5 skall tillstånd till förköpet vägras, om förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad (se 9 § första stycket 3). Förköp får ske även av egendom som avses med småhusundantaget i 3 § första stycket 1 (se 3 § tredje stycket och 9 § första stycket 2).

De kommuner inom vilka förköpsrätt enligt första stycket 5 föreligger skall enligt det tillagda *tredje stycket* anges i en bilaga till lagen.

Avsikten är att regeringen i förköpskungörelsen (1967: 873) skall meddela närmare föreskrifter om vilka områden av kommunerna där förköpsrätten gäller.

I det fall kommunen omfattas av det nya fastighetsdatasystemet, kan föreskrivas att förköpsrätten gäller inom det område som avgränsas genom vissa koordinatangivelser. Ett annat alternativ är att föreskriva att förköpsrätten gäller inom den trakt där berörda orter eller områden är belägna.

Omfattas kommunen av det manuella systemet, torde avgränsningen böra avse jordregister- eller stadsregisterområden.

### 3 §

Det nu införda tredje stycket innebär att det undantag från förköpsrätten som gäller beträffande småhus enligt första stycket 1 upphävs inom vissa områden av de kommuner som anges i bilagan (se 1 § tredje stycket och den allmänna motiveringen, avsnitt 2.6).

Regelsystemet innebär i praktiken att småhusundantaget har tagits bort endast för det fall att förköp sker enligt 1 § första stycket 5 (se 9 § första stycket 2).

## 9 §

Första stycket, som f. n. är uppdelat i två punkter, har delats upp i fyra punkter.

*Första stycket 1* är oförändrad i förhållande till gällande rätt.

*Första stycket 2* är ny och hänger samman med att småhusundantaget i 3 § första stycket 1 inte gäller i vissa områden (se 3 § tredje stycket och 1 § tredje stycket). Bestämmelsen innebär att småhus endast får förköpas med stöd av 1 § första stycket 5.

Även *första stycket 3* är ny och hänger samman med utvidningen av förköpsrätten i 1 § första stycket 5.

Enligt bestämmelsen skall tillstånd till förköp som har utövats enligt 1 § första stycket 5 vägras, om förvärvaren gör sannolikt att den förvärvade egendomen kommer att användas som permanentbostad. Det ankommer alltså på förvärvaren att förebringa utredning i denna fråga. Visar förvärvaren med mantalsskrivningsbevis eller på annat sätt att han är bosatt på orten, torde man i allmänhet få godta hans påstående att han skall använda egendomen som permanentbostad. Är förvärvaren inte bosatt på orten, bör kraven på utredningen ställas högre. Förvärvarens påstående att han skall använda egendomen som permanentbostad bör då godtas endast om det med hänsyn till hans familje- och arbetsförhållanden framstår som sannolikt att han ämnar bosätta sig på den förvärvade egendomen.

*Första stycket 4* motsvarar första stycket 2 i gällande rätt. Ordet "obiligt" har dock bytts ut mot "oskäligt". Motiven till ändringen har redovisats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7). Som jag där har påpekat gäller den principiella kommunala företrädesrätten även i förhållande till bostadsrättsföreningar. Detta hindrar givetvis inte att ett förköp i ett enskilt fall kan vara oskäligt när en bostadsrättsförening är förvärvare. Fråga kan vara om en övergång från s. k. andelshus till bostadsrättshus eller också kan föreningen ha fått köpa fastigheten till ett lågt pris därför att säljaren velat gynna sina hyresgäster.

#### *Övergångsbestämmelsen*

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 1984. I fråga om köp eller byten som har skett före ikraftträdandet skall dock de äldre reglerna alltså gälla.

#### **4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt**

Förslaget har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7). Någon särskild övergångsbestämmelse behövs inte.

## **5 Hemställan**

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

## **6 Beslut**

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

## Sammanfattning av promemorian

Förslagen i promemorian syftar främst till att förbättra möjligheterna till kommunala förköp enligt förköpslagen.

Two helt nya förköpsgrunder föreslås. *Dels* skall egendom som är värdefull ur kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt omfattas av förköpsrätten. *Dels* skall förköp kunna ske för att säkerställa bostäder (småhus) åt permanentboende inom områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidshus.

För att underlätta för kommunerna att ta sitt ansvar för bostadsförsörjning och stadsförnyelse föreslås också att fastigheter som behöver byggas om skall omfattas av förköpsrätten. Förslaget innebär en utvidgning av den nuvarande möjligheten att förköpa fastigheter som är i behov av upprustning.

Vidare förbättras möjligheterna till förköp inom detaljplaneområden. Bl. a. föreslås att förköp skall kunna användas för att genomföra en detaljplan. Förslaget i den delen föranleder också en ändring i expropriationslagen. Även möjligheterna till förköp för att tillgodose det rörliga friluftslivets intressen blir förbättrade.

Kommunernas ställning i förhållande till bostadsrättsföreningar som bildas av hyresgäster stärks. Detta föranleder ändringar i förköpslagen och i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Slutligen föreslås förbättrade finansieringsmöjligheter vid förvärv för permanentboende av fastigheter som förköpts inom områden med stor efterfrågan på fritidshus.

## Promemorians lagförslag

### Förslag till

### Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967: 868)<sup>1</sup> dels att 1, 3 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse, dels att till lagen skall fogas en bilaga<sup>2</sup> av nedan angivna lydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

#### 1 §

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

*Kommuner har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljningar som omfattar*

*1. fast egendom som med hänsyn till samhällsutvecklingen behövs för bebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar eller för friluftsliv,*

*2. fast egendom som behöver byggas om eller rustas upp,*

*3. fast egendom som är värdefull ur kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt,*

*4. fast egendom som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder och som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk.*

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

#### 3 §<sup>3</sup>

Förköpsrätt får ej utövas, om

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1974: 815.

<sup>2</sup> Bilagan har uteslutits här (se not 4).

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1979: 895.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2. staten är säljare,
3. staten eller landstingskommun är köpare,
4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,
5. försäljningen sker på exekutiv auktion,
6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

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

*Inom de kommuner som anges i bilaga<sup>4</sup> till denna lag får förköpsrätt utövas utan hinder av första stycket 1.*

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

9 §<sup>5</sup>

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

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

*2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 4 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad,*

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

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

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, äger den kommun där egendomen är belägen påkalla att regeringen

<sup>4</sup> Bilagan kommer att upprättas först efter remissbehandling av denna promemoria.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1979: 895.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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

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

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 1 § expropriationslagen (1972: 719) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 kap.

1 §<sup>1</sup>

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

Expropriation får ske för att ge *kommuner* möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till *samhällsutvecklingen behövs för bebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar*.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1979: 896.

**Förslag till****Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt**

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 6 §

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlätas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten förvärvar egendomen,
2. om staten *eller en kommun* förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

---

Denna lag träder i kraft den



## Förteckning över remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över departementspromemorian (Ds Ju 1983: 11) Förbättrade möjligheter till kommunala förköp avgetts av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, domstolsverket, bostadsstyrelsen, statens planverk, statens lantmäteriverk, samtliga länsstyrelser, Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Svenska riksbyggen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges jordägareförbund, Sveriges villaägareförbund, Bohusläns samarbetskommitté, Hyppelns Öråd, Klädesholmens samhällsförening och Åstols samhällsförening.

Länsstyrelserna har bifogat yttranden från följande kommuner, nämligen Haninge, Norrtälje, Enköping, Håbo, Tierp, Uppsala, Älvkarleby, Östhammar, Eskilstuna, Nyköping, Katrineholm, Strängnäs, Flen, Oxelösund, Vingåker, Norrköping, Valdemarsvik, Kinda, Ljungby, Markaryd, Gotland, Karlskrona, Ronneby, Karlshamn, Sölvesborg, Kristianstad, Simrishamn, Åstorp, Höör, Höganäs, Vellinge, Trelleborg, Kungsbacka, Varberg, Falkenberg, Halmstad, Laholm, Mölndal, Partille, Öckerö, Kungälv, Stenungsund, Tjörn, Orust, Uddevalla, Munkedal, Sotenäs, Lysekil, Strömstad, Tanum, Åmål, Borås, Alingsås, Trollhättan, Mariestad, Lidköping, Falköping, Skövde, Hjo, Tidaholm, Karlstad, Kristinehamn, Hammarö, Torsby, Sundsvall, Härnösand, Kramfors, Örnsköldsvik, Östersund, Åre, Härjedalen, Skellefteå, Storuman, Umeå, Vilhelmina och Haparanda.

Länsstyrelsen i Östergötlands län har bifogat yttranden från länsbostadsnämnden och lantbruksnämnden i länet. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har bifogat yttrande från länsbostadsnämnden i länet. Länsstyrelsen i Västernorrlands län har bifogat yttrande från fiskenämnden i länet.

*Bilaga 4*  
*De remitterade förslagen*

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

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967: 868)<sup>1</sup>  
*dels att 1, 3 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse,*  
*dels att till lagen skall fogas en bilaga av nedan angivna lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

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

*Föreslagen lydelse*

## 1 §

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning *som omfattar*

1. fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen *behövs* för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande *anordningar*,

2. fast egendom som behöver rustas upp *eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den*,

3. fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv,

4. fast egendom som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt,

5. fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.

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

*Förköpsrätt enligt första stycket 5 föreligger inom de kommuner som anges i bilaga till denna lag. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om inom vilka områden av kommunerna som förköpsrätten föreligger.*

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1974: 815.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

3 §<sup>2</sup>

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,
2. staten är säljare,
3. staten eller landstingskommun är köpare,
4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,
5. försäljningen sker på exekutiv auktion,
6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

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

*Första stycket 1 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.*

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

9 §<sup>3</sup>

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

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

*2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 1–4 samt försäljningen endast avser egendom som anges i 3 § första stycket 1,*

*3. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 5 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad,*

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

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1979: 895.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1979: 895.

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984. I fråga om köp eller byte som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

*Bilaga*

— — — — 4

## 2 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Häri genom föreskrivs att 6 § lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

6 §

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen.

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten förvärvar egendomen,
2. om staten *eller en kommun* förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.

<sup>4</sup> Bilagan kommer att redovisas först i propositionen.

LAGRÅDET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid sammanträde  
1984-03-02

**Närvarande:** f. d. justitierådet Petrén, justitierådet Rydin, regeringsrådet Voss.

Enligt lagrådet den 17 februari 1984 tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 16 februari 1984 har regeringen på hemställan av statsrådet och chefen för bostadsdepartementet Gustafsson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Andersson.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

#### **Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)**

##### 1 §

Enligt första meningen i första stycket av paragrafen i dess nuvarande lydelse har en kommun förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom "som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning". Den citerade lydelsen överensstämmer helt med stadgandet i 2 kap. 1 § första stycket expropriationslagen (1972: 719) om expropriation för tätbebyggelseändamål. Trots denna överensstämmelse har i rättstillämpningen expropriation men inte förköp ansetts kunna äga rum för att genomföra en stadsplan. Anledningen till denna olikhet i tillämpningen har utvecklats närmare i remissprotokollet (avsnitt 2.2).

På grund av den praxis som sålunda råder när det gäller förköpslagen föreslås i lagrådsremissen att förköpsrätten skall utvidgas inom områden med stads- eller byggnadsplan så, att förköp får ske av tomtmark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med planen och av mark som är avsedd för annat ändamål än enskilt bebyggande. Som påpekats i remissprotokollet ryms den avsedda utvidgningen i och för sig redan inom den nuvarande ordalydelsen av 1 § första stycket första meningen. Vad det i själva verket nu gäller är att bringa rättstillämpningen i överensstämmelse med tillämpningen av motsvarande bestämmelse i expropriationslagen. Föredragande statsrådet har funnit den lämpligaste lösningen vara att i lagtexten byta ut ordet "kräves" mot "behövs" och ordet "anordning" mot "anordningar" samt att därutöver falla tillbaka på de i lagrådsremissen gjorda motivuttalandena.

Den valda lagstiftningstekniken synes diskutabel. De föreslagna ändringarna i lagtexten framstår närmast som redaktionella jämkningar och är i vart fall knappast ägnade att ge bestämmelsen den ändrade innebörd som förslaget syftar till. Det ter sig vidare föga konsekvent att, när man för förköpslagens del eftersträvar samma vidsträckta tillämpningsområde som anses följa av 2 kap. 1 § första stycket expropriationslagen, frångå lydelsen enligt nämnda stycke. Föreliggande lagrådsremiss innebär en allmän omarbeting av den grundläggande bestämmelsen om kommuns förköpsrätt. I betraktande härav torde det, för att den utvidgade tillämpningen av bestämmelsen i gällande 1 § första stycket första meningen skall komma till stånd, vara tillräckligt att lagstiftaren nu gör klara motivuttalanden i saken. Vad som i den allmänna motiveringen och specialmotiveringen i lagrådsremissen har anförts i anslutning till förevarande paragraf får anses innefatta sådana uttalanden. Någon ändring av lagtextens nuvarande lydelse torde således inte vara påkallad.

I enlighet med det sagda får lagrådet föreslå att punkt 1 i första stycket av förevarande paragraf i förslaget ges denna lydelse: "1. fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning".

Av uttalanden i remissprotokollet framgår att bestämmelsen i första stycket punkt 4 avses skola gälla endast fastighet med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Den utformning lagtexten föreslagits få synes emellertid kunna leda till tolkningen att även fastighet med naturområde som är miljömässigt värdefullt omfattas av bestämmelsen. Till undvikande härav torde lagtexten lämpligen kunna förtydligas genom att uttrycket "med byggnad" inskjuts mellan orden "fast egendom" och "som bör".

## 9 §

Lagrådet har i samband med granskning nyligen av lagrådsremiss om ändring av 12 kap. jordabalken funnit att enligt uttalanden av föredragande statsrådet ingen saklig ändring avsetts genom att i 46 och 57 §§ ordet "obilligt" utbyts mot "oskäligt". Lagrådet utgår från att även motsvarande utbyte i första stycket punkt 4 förevarande paragraf innebär blott en modernisering av språklig art utan att någon saklig ändring sker.

## Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1984-03-08

**Närvarande:** statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Boström, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Wickbom.

**Föredragande:** statsrådet Gustafsson

**Proposition med förslag till ändringar i förköpslagen (1967: 868) m. m.**

---

## 1 Anmälan av lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande<sup>1</sup> över förslag till

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Jag ansluter mig till vad lagrådet har anført om 1 och 9 §§ förköpslagen samt förordar att 1 § förköpslagen ändras i överensstämmelse med lagrådets förslag.

## 2 Kommuner som behöver förköpsrätt för att säkerställa bostäder åt permanentboende

Förslaget att förköp skall få ske för att säkerställa bostäder åt permanentboende inom områden där det rådet en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder måste kompletteras med ett förslag om vilka kommuner som bör tas upp i den föreslagna bilagan till förköpslagen (se avsitt 2.6 i lagrådsremissen).

Som jag nämnde i lagrådsremissen har länsstyrelserna i sina remissyttranden redovisat vilka kommuner som till länsstyrelsen har framställt önskemål om att få möjlighet att utnyttja den ifrågavarande förköpsrätten. Sådana önskemål hade framställts av drygt tjugo kommuner. Det av läns-

<sup>1</sup> Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 16 februari 1984.

styrelserna insända materialet har kompletterats under ärendets beredning i regeringskansliet, bl. a. med synpunkter från de berörda kommunerna.

Vid övervägande av det tillgängliga materialet har jag kommit till den uppfattningen att huvuddelen av de kommuner som uttryckt önskemål om att få tillgång till den ifrågavarande förköpsrätten också har sådana problem med omvandling av permanentbostäder till fritidshus att de i enlighet med vad jag anförde i lagrådsremissen bör tas upp i bilagan till förköpslagen.

Jag förordar att följande kommuner tas upp i bilagan: Östhammar, Nyköping, Borgholm, Mörbylånga, Gotland, Sölvesborg, Kungälv, Lysekil, Orust, Sotenäs, Strömstad, Tanum, Tjörn, Uddevalla, Öckerö, Sundsvall, Örnsköldsvik och Åre.

### 3 Förbättrade finansieringsmöjligheter vid förvärv av fastigheter som förköpts för att säkerställa bostäder åt permanentboende

**Mitt förslag:** Särskilda lånemöjligheter införs för förvärv av sådana fastigheter som förköpts för att säkerställa bostäder åt permanentboende. Bostadslån till förvärv i dessa fall kan lämnas på grundval av ett låneunderlag som motsvarar summan av de belopp för tomt- och grundberedningskostnader och eventuellt lägestillägg som skulle ha fastställts för en motsvarande nybyggnad.

**Promemoriaförslaget:** Motsvarar mitt förslag (se promemorian s. 39–41).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser som har yttrat sig i frågan tillstyrker förvärvsån. Många anser emellertid att förvärvsån skall kunna lämnas även när överlåtelsen sker direkt till den som skall bebo fastigheten. Några anser att det finns behov av större lån än vad som föreslagits i promemorian.

**Skäl för mitt förslag:** Enbart en vidgad kommunal förköpsrätt räcker inte för att säkerställa bostäder åt permanentboende inom områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidshus. Kommunen måste i dessa fall kunna förköpa en fastighet och sälja den vidare för permanentboende utan risk för ekonomiska förluster. Bostadslån till förvärv bör därför lämnas kommunen eller den som köper fastigheten av kommunen för permanentboende. Att lämna förvärvsån till alla som köper ett hus för att erhålla en permanentbostad i nu avsedda områden är däremot inte möjligt med hänsyn till det statsfinansiella läget. Det skulle enligt min mening inte heller vara lämpligt med hänsyn till att det skulle kunna pressa upp nivån på överlåtelsepriserna.



Bostadslån för förvärv bör beviljas på grundval av ett låneunderlag som motsvarar summan av de belopp för tomt- och grundberedningskostnader och eventuellt lägestillägg som skulle ha fastställts för motsvarande nybyggnad. Räntebidrag bör lämnas enligt de regler som gäller för bostadslån till sådana småhus som skall bebos av låntagaren. Amorteringstiden bör vara det antal år som bestäms med hänsyn till husets återstående användningstid, dock högst 30 år. Om kommunen har beviljats förvärvslån får lånet övertas endast av den som förvärvat fastigheten för att själv bebo den. Lånet får i dessa fall övertas på oförändrade villkor. Av generella bestämmelser för bostadslån följer att lånet kan sägas upp eller att amorteringstiden kan förkortas om huset upphör att användas som permanentbostad. I sådana fall upphör alltid räntebidraget.

Antalet förköp för att säkerställa bostäder åt permanentboende bedöms uppgå till ca 100 per år. Bruttokostnaden för långivningen blir då drygt 10 milj. kr., varav 25 procent belastar statsbudgeten i form av bostadslån. Den kompletterande finansieringen inom låneunderlaget får ske i bostadsinstituten. Statens kostnad för räntebidrag kan beräknas till drygt 700 000 kr. under det första året. Jag delar uppfattningen i promemorian att en beräkning av bruttokostnaden inte ger någon ledning för att bedöma de statsfinansiella effekterna av förslaget. Genomförs förslaget om lån för det redovisade ändamålet får det nämligen förutsättas att nybyggandet av småhus med statliga lån kommer att minska i stort sett i motsvarande grad. Eftersom dessa hus genomsnittligt tar i anspråk betydligt större lån och räntebidrag än det nu är fråga om, torde förslaget om bostadslån för förvärv i ifrågavarande fall kunna leda till att statens nettokostnader för bostadslån och räntebidrag minskar.

#### 4 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen

*dels* att anta

de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar,

*dels* att

godkänna att lån av statsmedel får ges vid förvärv av fastigheter som förköpts för att säkerställa bostäder åt permanentboende på de villkor som jag har angett.

#### 5 Beslut

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

**Innehåll**

Propositionen .....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Lagförslag .....	2
1. Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868) .....	2
2. Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt .....	5
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 16 februari 1984 .....	6
1 Inledning .....	6
2 Allmän motivering .....	6
2.1 Allmänna utgångspunkter .....	6
2.2 Förköp för att genomföra en detaljplan .....	8
2.3 Förköp och stadsförnyelse .....	11
2.4 Förköp av mark som behövs för idrott och friluftsliv .....	13
2.5 Förköp och bevarande .....	15
2.6 Förköp för att säkerställa bostäder åt permanentboende .....	17
2.7 Förköp och hyresgästförvärv .....	21
3 Upprättade lagförslag .....	24
4 Specialmotivering .....	24
4.1 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868) .....	24
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt .....	26
5 Hemställan .....	27
6 Beslut .....	27
<i>Bilaga 1</i> Sammanfattning av promemorian .....	28
<i>Bilaga 2</i> Promemorians lagförslag .....	29
<i>Bilaga 3</i> Förteckning över remissinstanserna .....	33
<i>Bilaga 4</i> De remitterade förslagen .....	34
Utdrag av lagrådets protokoll den 2 mars 1984 .....	37
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 8 mars 1984 .....	39