
Högsta Domstolen

NJA 2001 s. 456 (NJA 2001:64)

Målnummer:	Ö2082-97	Avdelning:	
Domsnummer:			
Avgörandedatum:	2001-06-19		
Rubrik:	Genom fastighetsreglering överfördes - med fastighetsägarnas medgivande - mark omfattande en hel jordbruksfastighet till en annan sådan fastighet. Den överförda marken var utarrenderad. Någon skyldighet att hembjuda fastigheten till arrendatorn enligt reglerna i 5 § lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället har inte ansetts föreligga.		
Lagrum:	<ul style="list-style-type: none">• 5 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället• 5 kap. 8 §, 18 § och 20 § fastighetsbildningslagen (1970:988)		
Rättsfall:			

REFERAT

J.D. och hans son J.D. samt dödsboet efter J.D:s bror G.D., i fortsättningen gemensamt kallade J.D. och medparter, arrenderade för en tidsperiod av fem år från d. 14 mars 1992 del av jordbruksfastigheten Syltvik 11:1 i Valdemarsviks kommun enligt arrendekontrakt med Vattenfall Fastigheter AB (Vattenfall). Delar av Syltvik har dels ägts och dels arrenderats av familjen D. sedan 1932. Bevis om intresseanmälan enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället har utfärdats av inskrivningsmyndigheten vid Norrköpings domsaga senast d. 14 juli 1995 för J.D. och medparter. Lagen benämns nedan lagen om arrendatorers förvävrätt.

Vattenfall erbjöd d. 8 sept. 1994 J.D. och medparter att på vissa villkor förvärva del av Syltvik 11:1 för en köpeskilling av 5 miljoner kr. Arrendatorerna kunde inte acceptera att de ej skulle få avräkna värdet av de förbättringar de gjort på arrendestället, vilket säljaren uppställde som villkor. Köp kom därför inte till stånd.

I en d. 13 resp. d. 18 sept. 1995 undertecknad överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering hemställdes om fastighetsbildning på sätt att Syltvik 11:1 skulle överföras till Målma 4:1. Det överenskomms vidare att belastande rättigheter i Syltvik 11:1 i form av bl.a. jordbruksarrendeavtal med klagandena skulle gälla oförändrade i den överförda egendomen samt att A.P., ägare till Målma 4:1, skulle utge ersättning för Syltvik 11:1 med 4,7 miljoner kr.

I beslut d. 21 nov. 1995 biföll fastighetsbildningsmyndigheten i Östergötlands lantmäteridistrikt (FBM) den sökta fastighetsregleringen.

J.D. och medparter överklagade FBM:s beslut vid Linköpings TR, fastighetsdomstolen och yrkade att beslutet skulle undanröjas. Vattenfall och A.P. bestred bifall till överklagandet.

I referatet kommer fastighetsbildningslagen genomgående att betecknas FBL.

Fastighetsdomstolen (rådmännen Levander och Hillman samt fastighetsrådet Sandberg) anförde i utslag d. 28 okt. 1996: Yrkanden i fastighetsdomstolen. - -
-

Klagandena har som förstahandsgrund för sin talan åberopat att överförandet av Syltvik 11:1 till Målma 4:1 ej föregåtts av hembud på sätt stadgas i 5 § lagen om arrendatorers förvävrätt. Överlåtelsen är därmed ogiltig och fastighetsbildningen otillåten. I andra hand har som talan måste förstås

åberopats att fastighetsregleringen inte genomförts med beaktande av stadgandet i 5 kap. 20 § FBL.

Till utveckling av sin talan har klagandena anfört bl.a. Om det skulle vara så att överenskommelse i samband med fastighetsreglering inte likställs med köp eller byte blir det vid förvärv av grannfastighet möjligt att kringgå arrendatorers lagstadgade förvärvsrätt. Stöd för att fastighetsreglering skall likställas med köp eller byte återfinns i uttalanden av Landahl och Nordström i kommentaren till fastighetsbildningslagen och i en promemoria av chefsjuristen vid lantmäteriverket, C-J.H. samt i Fredrik Bondes bok "Fastighetsbildning på landsbygden". Vidare kan pekas på att marköverföring mot vederlag i pengar i skattehänseende är likställt med försäljning. Eftersom graderingsvärdet för Målma 4:1 ökas i så hög grad genom nu aktuell fastighetsreglering aktualiseras även förvärvslagens tillämpning enligt 5 kap. 20 § FBL.

J.D:s och medparters motparter har som grund för och till utveckling av sin talan anfört bl.a. Tillåtlighetsreglerna för genomförande av fastighetsreglering berörs inte av lagen om arrendatorers förvärvsrätt. Denna lag reglerar hembudsskyldighet i vissa fall till arrendator med innebörd att civilrättslig överlåtelse i vissa fall blir ogiltig. Lagen är begränsad till att omfatta överlåtelse i form av köp och byte. Köp och byte går inte att jämställa med överenskommelse vid fastighetsreglering. Den grundläggande principen är att arrende och övriga begränsade sakrätter får vika vid ändring i fastighetsindelningen. I FBL finns regler för ändring i fastighetsindelningen. I 9 kap. 8 § 1 st. 4 JB ges förutsättningar för att bryta jordbruksarrendators besittningsskydd vid behov av en mera ändamålsenlig fastighetsindelning. Genom lag 1990:1101 gavs särskilda regler, bl.a. i 5 kap. 33 a § FBL, för att stärka arrendatorns ställning vid fastighetsreglering. Nämnda lagregel har tillämpats i förrättningen med verkan att J.D:s och medparters rätt till jordbruksarrende förordnats gälla i Målma 4:1. Denna lagregel utgör ett undantag från den grundläggande rättsprincipen att mark som överförs till fastighet skall ingå i denna fri från tidigare belastningar. Någon rätt för arrendatorn att i samband med fastighetsreglering få "friköpa" mark var dock aldrig ens på tal i samband med detta lagstiftningsarbete. Något civilrättsligt köp förekommer inte. Det har inte ålegat fastighetsbildningsmyndigheten att pröva huruvida ett laga fång föreligger. Sådant laga fång föreligger ej heller i ärendet. Fastighetsbildningsmyndigheten skall vid fastighetsreglering inte ta ställning till fång. Fastighetsregleringen har inte skett i strid med reglerna i lagen om arrendatorers förvärvsrätt. Denna lag är inte en sådan författning som avses i 5 kap. 20 § FBL. Denna lagregel behandlar förvärvstillstånd av myndighet enligt de särskilda lagarna jordförvärvslagen (1979:230) m.fl. men inte förköpsrätt vare sig för arrendatorer eller kommuner.

Skäl.

Laga fång av fast egendom och överenskommelse vid fastighetsreglering är skilda företeelser. Överenskommelsen kan därför inte bli ogiltig med hänsyn till bestämmelsen i 13 § lagen om arrendatorers förvärvsrätt som endast omfattar de laga fången köp och byte. De doktrinuttalanden som klagandena hänvisat till torde avse situationen huruvida en köpehandling kan godtas som medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL. Vad klagandena i första hand åberopat kan därför inte medföra bifall till besvären.

I andra hand har åberopats att fastighetsregleringens överensstämmelse med stadgandet i 5 kap. 20 § måste prövas. Fastighetsdomstolen har uppfattat att klagandena, även om detta inte uttryckts explicit, menat att en sådan prövning skulle utmynna i att det överklagade beslutet skall undanröjas.

Den dryga fördubbling av arealen för Målma 4:1 som förrättningen medför innebär en sådan storleksökning som omfattas av 5 kap. 20 § FBL. Frågan som då skall besvaras är om 5 kap. 20 § FBL är tillämplig på lagen om arrendatorers förvärvsrätt. FBM har inte i förrättningen berört frågeställningen. Några uttalanden eller rättsfall som berör denna koppling har fastighetsdomstolen inte kunnat finna.

I kommentarerna till 5 kap. 20 § FBL omnämns först och främst

jordförvärvslagen och lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. En tredje lag som omnämns är lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. Kravet på underställning innebär att tillstånd av vederbörande administrativa myndighet fordras för att marköverföring skall komma till stånd. Tillståndsfrågan avgörs enligt speciallagstiftningen enligt samma grunder som om ett köp förelegat. Förköpslagen däremot är en lag som inte koordinerats med den nämnda bestämmelsen i FBL. - Se Landahl m.fl. Fastighetsbildningslag s. 247. Redan med anledning av detta kan det ifrågasättas om arrendatorers förvärvsrätt omfattas av 5 kap. 20 § FBL. I denna förvärvslag finns ingen tillståndsprövning liknande den i de uppräknade lagarna. Det åligger visserligen arrendenämnden att pröva om hembud behövs, men denna prövning torde inte vara av den art som förutsatts i den nämnda bestämmelsen i FBL. Det kan visserligen mot detta anföras att fastighetsregleringsinstitutet därmed kan användas för att kringgå förvärvslagen. Syftet med bestämmelsen i FBL är ju att förhindra att fastighetsreglering används för att kringgå förvärvsförbuden i särskilda lagar. A andra sidan finns det exempel, där lagstiftningen öppnat möjligheter med fastighetsregleringsinstitutet som inte gäller vid t.ex. köp.

Frågan kan också belysas från en annan aspekt. Arrendatorers ställning vid fastighetsbildning har reglerats på ett särskilt sätt. Grundläggande härvid är att förbättringar i fastighetsindelningen inte får hindras av nyttjanderätter. Utgångspunkten är att bl.a. nyttjanderätter ej gäller vidare i mark som genom fastighetsreglering frångår fastighet där den upplåtits. Arrendatorers ställning har senare stärkts vid fastighetsreglering genom ändringar i FBL som trädde i kraft d. 1 jan. 1990 (prop. 1988/89:77). Av central betydelse i det utvidgade skyddet för arrendatorer är bestämmelsen i 5 kap. 33 a § FBL. Lantmäterimyndigheten kan förordna att en nyttjanderätt skall fortsätta att gälla i den egendom som förs över till en annan fastighet om den inte motverkar syftet med regleringen. Besittningsskyddade arrenden fick en viss särställning. I det nu aktuella målet har förordnats att arrenderätten för Jan D. och medparter skall fortsätta att gälla i Målma 4:1. Det kan i sammanhanget anmärkas att det ifrågasatts (s. 53 i den nämnda propositionen) om rättighetshavarna ens behöver höras när förordnande ändå meddelas om nyttjanderättens bestånd. De lagändringar som trädde i kraft 1990 tillkom senare än lagen om arrendatorers förvärvsrätt. Om 5 kap. 20 § FBL hade varit tillämplig på denna förvärvslag borde detta förhållande åtminstone ha berörts i propositionen till 1990 års lagändringar. Så har inte skett. Frågan har inte heller kommenterats i motiven till lagen om arrendatorers förvärvsrätt.

Med hänsyn till det ovan upptagna finner fastighetsdomstolen att den aktuella fastighetsregleringen kan genomföras utan beaktande av innehållet i 5 kap. 20 § FBL.

Då klagandena inte heller kan vinna bifall på sin i andra hand åberopade grund skall besvärstalan ogillas ---.

Fastighetsdomstolens avgörande. Överklagandet lämnas utan bifall.

J.D. och medparter överklagade i Göta HovR och yrkade i själva saken att HovR:n skulle bifalla deras vid fastighetsdomstolen framställda yrkande.

HovR:n (hovrättsrådet Paulsson Nordling, fastighetsrådet Landin, hovrättsrådet Holm, referent, och tf. hovrättsassessorn Bragsjö) anförde i utslag d. 17 april 1997: HovR:ns skäl Vad klagandena anförde i HovR:n föranleder i sak inte till annan bedömning än den fastighetsdomstolen gjort. ---.

HovR:ns utslag HovR:n ändrade i själva saken inte fastighetsdomstolens avgörande.

J.D. och medparter (ombud för samtliga advokaten P-A.B.) överklagade och yrkade i själva saken bifall till sin i HovR:n förda talan.

Vattenfall (ombud advokaten N.L.) och A.P. bestred ändring.

Lantmäteriverket, som på anmodan av HD avgav yttrande i målet d. 16 mars 1998, framförde däri bl.a. följande sammanfattning: Samhället strävar efter en effektiv och ändamålsenlig fastighetsindelning. Instrument för att bevaka detta

är - och har framför allt varit - olika jordförvärvslagar. Detta sker genom krav på tillstånd till förvärv. Fastighetsreglering får ofta resultat som kan liknas vid jordförvärv. Därför finns vissa regler om tillstånd även vid fastighetsreglering (5 kap. 20 § FBL).

Arrendators intresseanmälan är emellertid enligt Lantmäteriverkets uppfattning inte en sådan rättshandling som aktiverar tillståndsplikt vid fastighetsreglering.

Intresseanmälan enligt lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället hindrar att mark överlåts till annan genom en civilrättslig överlåtelse. Överlåtelse i strid med lagen är ogiltig.

Marköverföring genom medgivande eller överenskommelse med stöd av 5 kap. 18 § FBL skall i formellt avseende behandlas på samma sätt som överlåtelse. Det innebär att en giltig överenskommelse inte torde kunna åstadkommas utan arrendatorns medverkan.

Den fastighetsreglering som genomförts grundas på en överenskommelse utan medverkan av arrendatorn. Eftersom regleringen har avsett en hel fastighet har den varit beroende på en giltig överenskommelse. Regleringen har därför genomförts på felaktiga premisser.

Fastighetsbildningsbeslutet bör följaktligen undanröjas. Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, RevSekt G. föreslog i betänkande att HD skulle meddela följande utslag: Skäl. Enligt 5 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (arrendeförvärvslagen) får ett arrendeställe, för vilket en intresseanmälan gäller, inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva arrendestället. Överlåtelse i strid med bestämmelsen är ogiltig enligt 13 § arrendeförvärvslagen. I 5 kap. 8 § FBL behandlas de storleksförändringar mellan fastigheter - minskning eller ökning av fastighets graderingsvärde - som får företas tvångsvis genom fastighetsreglering. Avsteg från bestämmelserna i denna paragraf får enligt 5 kap. 18 § 1 st. 3 FBL göras om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren medger det.

J.D. och medparter har hävdatt att den överenskommelse om marköverföring som träffats med stöd av bestämmelsen i 5 kap. 18 § 1 st. 3 FBL är att likställa med köp varför 5 § arrendeförvärvslagen är tillämplig. Då den i sistnämnda paragraf stadgade hembudsskyldigheten inte fullgjorts är fastighetsregleringen enligt dem otillåten.

Medgivande till marköverföring innebär inte att marken överlåts utan medgivandet är ett led i en officiell förrättning och kan närmast jämföras med en rättegångshandling (se prop. 1967:167 s. 98). Förbudet i 5 § arrendeförvärvslagen riktar sig mot överlåtelse. I motiven till 5 kap. 18 § FBL framhålls emellertid att marköverföring med stöd av medgivande öppnar möjlighet till transaktioner med samma reella innebörd som överlåtelser av fast egendom (se prop. 1969:128 s. B 450 f. och 456 samt prop. 1967:167 s. 96). För att förhindra att gällande villkor för avhändelse av fast egendom kringgås genom överenskommelser om marköverföring intogs i paragrafens tredje stycke en bestämmelse vari stadgas att samma villkor som för överlåtelse av fast egendom skall gälla beträffande rätten att lämna medgivande till minskning av fastighets graderingsvärde. Bestämmelsen syftar på föreskrifterna om makes skriftliga samtycke enligt 7 kap. 5 § Akta samt andra inskränkningar i ägarens rätt att avyttra sin egendom (se prop. 1969:128 s. B 451 och Landahl och Nordström, Kommentar till fastighetsbildningslagen, 1991 s. 242 ff.). Den skulle också, vilket lantmäteriverket anser, kunna syfta på de inskränkningar i jordägarens rätt att överlåta arrendestället som finns i 5 § arrendeförvärvslagen.

Av motiven till 5 kap. 18 § FBL framgår dock att det inte avsetts att nyttjanderättshavare, förutom tomträttshavare, skall ha ett direkt inflytande på om avsteg får ske från bestämmelserna i 5 kap. 8 § nämnda lag. Något krav på medgivande från dessa föreligger inte och de har således inte någon vetorätt

mot storleksförändringar (se prop. 1969:128 s. B 454 f. och B 1122). I motiven till bestämmelserna i 5 kap. 33 a FBL, vilka trädde i kraft d. 1 jan. 1990 och stärkte nyttjanderättshavares ställning vid fastighetsreglering, diskuterades på vilket sätt denna förstärkning skulle ske. Härvid uttalas att en regel om medgivande av arrendatorn i de fall regleringen genomförs på grundval av fastighetsägarens medgivande inte föreföll lämplig eftersom den innebar ett alltför långtgående ingrepp i jordägarens rätt att förfoga över sin egendom (se SOU 1986:29 s. 102). I stället infördes en möjlighet att under vissa omständigheter förordna att arrenderätten fick stå kvar i mark som överfördes till annan fastighet.

Skall 5 § arrendeförvärvslagen anses tillämplig vid marköverföring på grund av medgivande enligt 5 kap. 18 § 1 st. 3 FBL blir följden att arrendatorn i praktiken kan få vetorätt vid dylika fastighetsregleringar. Detta kan inte anses vara avsett. I förarbetena till arrendeförvärvslagen finns inga uttalanden som pekar på att lagens 5 § skulle kunna bli tillämplig vid fastighetsreglering. 5 kap. 33 a § FBL tillkom efter det arrendeförvärvslagen trätt i kraft. I förarbetena till paragrafen omnämns inte arrendeförvärvslagen som innebärande en möjlighet för arrendatorn att behålla arrendet.

Med hänsyn till vad som anförts kan det inte anses att 5 § arrendeförvärvslagen blir tillämplig på grund av bestämmelsen i 5 kap. 18 § 3 st. FBL. Inte heller kan den likhet med köp som en överenskommelse om marköverföring med stöd av 5 kap. 18 § 1 st. 3 FBL har i sig medföra att 5 § arrendeförvärvslagen blir tillämplig.

J.D. och medparter har i andra hand hävdats att bestämmelsen i 5 kap. 20 § FBL medför att arrendeförvärvslagen skall tillämpas. Enligt denna bestämmelse skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning om fastighets graderingsvärde ökas med tillämpning av 5 kap. 18 § 1 st. 3 FBL. Bestämmelsen skall förhindra att fastighetsregleringsinstitutet används på ett sätt som strider mot det allmänna intresse som förvärvslagstiftningen skall skydda. Arrendators företrädesrätt att förvärva arrendestället har tillkommit främst av sociala skäl. Det kan därför inte anses att arrendeförvärvslagen är en lag som omfattas av bestämmelsen i 5 kap. 20 § FBL.

HovR:ns slut skall således, såvitt nu är i fråga, fastställas.

HD:s avgörande. HD fastställer HovR:ns slut såvitt nu är i fråga.

HD (JustR:n Gregow, Lars K. Beckman, Nyström, Lennander, referent, och Håstad) beslöt följande utslag: Skäl. Genom fastighetsreglering kan bl.a. mark överföras från en fastighet till en annan i syfte att åstadkomma en förbättring av fastighetsbeståndet. De villkor som uppställs i 5 kap. FBL (1970:988) för att garantera att åtgärden blir ändamålsenlig kan, till skillnad från de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. samma lag, i den mån villkoret avser att skydda ett enskilt intresse i stor utsträckning frångås om de berörda fastighetsägarna är överens.

I 5 kap. 8 § FBL behandlas bl.a. i vad mån storleken på en fastighet får förändras genom en fastighetsreglering. Härvid föreskrivs att en fastighet inte får ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Från denna bestämmelse får dock avsteg göras enligt 18 § 1 st. 3, om den berörda fastighetens ägare (samt, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren) medger det. Beträffande rätten att lämna medgivande till en minskning av fastighetens graderingsvärde gäller, enligt 18 § 3 st., samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Om fastighetens graderingsvärde ökas med tillämpning av 18 § 1 st. 3 skall, enligt 20 §, i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning.

När två fastighetsägare är överens om en marköverföring och fastighetsreglering sker i enlighet därmed kan resultatet sägas bli detsamma som om marken överlåtits. Något laga fång föreligger dock inte. Ett

medgivande till marköverföring är att se som ett led i en officiell förrättning och kan närmast jämföras med en processhandling. I motiven till 5 kap. 18 § FBL framhålls emellertid att marköverföring med stöd av medgivande öppnar möjlighet till transaktioner med samma reella innebörd som överlåtelser av fast egendom (se prop. 1969:128 s. B 450 f. och 456 samt prop. 1967:167 s. 96). För att förhindra att gällande villkor för avhändelse av fast egendom kringgås genom överenskommelser om marköverföring intogs i paragrafens tredje stycke den ovan angivna bestämmelsen, vilken syftar på föreskrifterna om makes skriftliga samtycke enligt 7 kap. 5 § ÄktB och andra inskränkningar i ägarens rätt att avyttra sin egendom (se prop. 1969:128 s. B 451 och Landahl och Nordström, Kommentarer till fastighetsbildningslagen, 2 uppl. 1991, s. 242 ff).

Enligt 5 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (arrendeförvärvslagen) - som alltså tillkommit efter FBL - får ett arrendeställe, för vilket en intresseanmälan gäller, inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva arrendestället. En överlåtelse i strid mot bestämmelsen är ogiltig enligt 13 § samma lag.

Jan D. och medparter har hävdade att den överenskommelse om marköverföring som träffats med stöd av bestämmelsen i 5 kap. 18 § 1 st. 3 FBL är att likställa med ett köp och att 5 § arrendeförvärvslagen därför skall tillämpas. Då den i sistnämnda paragraf stadgade hembudsskyldigheten inte fullgjorts är fastighetsregleringen enligt deras mening otillåten.

Frågan i målet är således till att börja med om stadgandet i 5 kap. 18 § 3 st. FBL, enligt vilket samma villkor som för överlåtelse av fast egendom skall gälla beträffande rätten att lämna medgivande till minskning av en fastighets graderingsvärde, omfattar den hembudsskyldighet som föreskrivs i arrendeförvärvslagen.

Ordalagen i bestämmelsen tyder på att svaret bör bli jakande. Det är emellertid inte alldeles givet att stadgandet bör tilläggas denna innebörd. Arrendatorns intressen vid en fastighetsreglering har beaktats genom andra regler. Han är t.ex. själv sakägare vid förrättningen, 5 kap. 34 § FBL, och han kan åberopa besittningsskydd enligt 33 a § samma kapitel (vilken bestämmelse infördes genom prop. 1988/89:77). En förköpsrätt för arrendatorn skulle stå i strid mot de grundläggande tankegångar som uppbär fastighetsbildningslagstiftningen, där intresset av en effektiv och ändamålsenlig fastighetsindelning har företräde framför nyttjanderättshavarens intressen och där det i förarbetena klart anges att det vid en intressemotsättning mellan fastighetsägaren och arrendatorn i samband med en fastighetsreglering måste bli arrendatorn som får vika. (Se t.ex. prop. 1969:128 s. B 454 f. och B 1122, SOU 1986:29 s. 101 ff. samt prop. 1988/89:77 s. 51 ff. och 91 ff. Jfr 6 § 1 st. I arrendeförvärvslagen och 9 kap. 8 § 1 st. 4 JB samt prop. 1970:20 del B 2 s. 862 ff.) Det kan tilläggas att det i förarbetena till arrendeförvärvslagen inte ges någon antydning om att hembudsskyldigheten skulle kunna aktualiseras vid en fastighetsreglering (se prop. 1983/84:126 s. 47 ff. och 101 f.). Inte heller i förarbetena till de ändringar i FBL som vidtagits efter det att arrendeförvärvslagen infördes, varvid framför allt tillkomsten av 5 kap. 33 a § är av betydelse, antyds något om att arrendatorn skulle kunna åberopa en förköpsrätt (se SOU 1986:29 s. 93 ff. och hänvisningen till prop. 1988/89:77 ovan).

På grund av det anförda kan stadgandet i 5 kap. 18 § 3 st. FBL inte anses innebära att hembud skall ske enligt 5 § arrendeförvärvslagen. J.D. och medparter har vidare hävdade att bestämmelsen i 5 kap. 20 § FBL medför att arrendeförvärvslagen blir tillämplig.

Stadgandet i 5 kap. 20 § FBL tar sikte på den fastighet vars graderingsvärde ökas genom fastighetsregleringen. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att fastighetsregleringsinstitutet används på ett sätt som strider mot intentionerna i jordförvärvslagen (1979:230) och andra lagar som innehåller inskränkningar i fråga om rätten att förvärva fast egendom. (Se prop. 1969:128 s. B 457 ff.) Arrendeförvärvslagen, som tar sikte på ägarens rätt att överlåta fastighet, kan inte anses tillhöra de lagar som omfattas av

bestämmelsen.

Överklagandet skall sålunda avslås.

HD:s avgörande. HD lämnar överklagandet utan bifall.

HD:s utslag meddelades d. 19 juni 2001 (mål nr Ö 2082-97).

Sökord: Arrende; Hembudsskyldighet; Förförsrätt; Fastighetsreglering

Litteratur:
