

N:r 9.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till Riksdagen med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m.; gifven Stockholms slott den 31 december 1906.

Under åberopande af bilagda i statsrådet och högsta domstolen förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå Riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om nyttjanderätt till fast egendom;
- 2) lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom;
- 3) lag om servitut;
- 4) lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt;
- 5) lag om inteckning i tomträtt;
- 6) lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken;
- 7) lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ ut-sökningslagen;
- 8) lag om ändrad lydelse af 39, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56 och 57 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom;
- 9) lag om ändrad lydelse af 2 och 90 §§ konkurslagen;
- 10) lag om ändrad lydelse af 1 och 3 §§ i förordningen den 20 november 1845 i afseende på handel om lösören, som köparen låter i säl-jarens vård kvarblifva;
- 11) lag om ändrad lydelse af 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämming;
- 12) lag om ändrad lydelse af 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan afledning af vatten;

Bih. till Riksd. Prot. 1907. 1 Saml. 1 Afd. 7 Häft. (N:o 9).

13) lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra; samt

14) lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

Kungl. Maj:t förblifver Riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres sjukdom:

GUSTAF.

Albert Petersson.

Förslag
till
Lag
om nyttjanderätt till fast egendom.

Häriigenom förordnas som följer:

1 KAP.

Allmänna bestämmelser.

1 §.

Aftal, hvarigenom upplåtes nyttjanderätt till fastighet å landet, vare ej bindande utöfver femtio år från det aftalet slöts; dock vare nyttjanderätt, som åt någon för lifstiden upplåtits, gällande, ändå att sagda tid öfverskrides. Angår aftalet fastighet i köping eller å annan ort, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall iakttagas, skall i fråga om tiden för nyttjanderättens bestånd tillämpas hvad som gäller för stad.

Aftal, hvarigenom upplåtes nyttjanderätt till fastighet i stad, vare, där fråga är om fastighet inom område, för hvilket plan för bebyggande är gällande, eller om jord, som ligger utom sådant område men hör till tomt, ej bindande utöfver tjugufem år från det aftalet slöts; dock att i fråga om tid, för hvilken upplåtelse må ske af tomträtt, gäller hvad i 4 kap. stadgas. Angår aftalet stadsjord, som ej hör till tomt, skall i fråga om tiden för nyttjanderättens bestånd tillämpas hvad för fastighet å landet i allmänhet gäller.

2 §.

Till säkerhet för beståndet af nyttjanderätt äge den, till hvilken rättigheten upplåtits, erhålla inteckning eller, där fråga är om tomträtt, inskrifning under de villkor och i den ordning, särskildt är stadgadt.

3 §.

Sker öfverlåtelse af fastighet, hvartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid öfverlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund af inteckning eller inskrifning, enligt hvad därom är stadgadt, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller hvad i 2 kap. 28 § och 3 kap. 19 § därom stadgas.

Varder fastigheten såld i den ordning utsökningslagen bestämmer, vare nyttjanderätten ej gällande mot köparen, med mindre försäljningen skett med förbehåll om nyttjanderättens bestånd.

4 §.

Kommer af anledning, som i 3 § afses, nyttjanderätt att upphöra, njute nyttjanderättshafvaren skadestånd af upplåtaren, utan så är att, enligt hvad särskildt är stadgadt, rätten till skadestånd är förverkad; var nyttjanderätten upplåten utan vederlag, vare dock i det fall, 3 § andra stycket afser, upplåtaren fri från ansvarighet, där han ej vid öfverlåtelse af fastigheten underlåtit något af hvad på honom ankommit för att bereda nyttjanderättshafvaren rätt att få inteckning för nyttjanderätten.

Underlåter den, som förvärfvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, att vid öfverlåtelse af fastigheten till nyttjanderättshafvarens säkerhet göra förbehåll, njute denne af honom skadestånd, där nyttjanderätten af sådan anledning går förlorad.

5 §.

Har någon för samma tid upplåtit nyttjanderätt till sin fastighet åt flera, gifve vid tvist dem emellan den upplåtelse företråde, som först skedde,

utan så är att på grund af inteckning eller inskrifning, enligt hvad därom är stadgadt, företrädet skall annorlunda bestämmas; och njute den, som måste vika, skadestånd af upplåtaren, där han var i god tro när upplåtelsen skedde.

6 §.

Varder fastighet, hvartill nyttjanderätt upplåtits, efter klander vunnen från upplåtaren eller den, till hvilken fastigheten från honom öfvergått, och kommer till följd däraf nyttjanderätten att förfalla, njute nyttjanderättshafvarn, där upplåtelsen skett mot vederlag, skadestånd af upplåtaren, så vida han var i god tro när upplåtelsen skedde.

7 §.

Hvad här ofvan eller eljest i lag finnes i allmänhet stadgadt angående nyttjanderätt till fast egendom skall jämväl tillämpas i fråga om rättighet, som fastighets ägare åt annan upplåter att å fastigheten afverka skog eller att där taga torf, ler, grus, sten eller annat, som icke är att hänföra till fastighetens vanliga afkastning, eller att jaga eller att fiska; dock att, där upplåtelsen afser allenast eller hufvudsakligen rätt att annorledes än till husbehof afverka skog, längsta tid för rättighetens bestånd är fem år.

8 §.

Hvad i 1 och 7 §§ stadgas angående längsta tid för beståndet af rättighet, som där afses, äger icke tillämpning å upplåtelse, som sker från kronan.

2 KAP.

Om arrende.

1 §.

Aftal, hvarigenom jord upplåtes till brukande mot lega, skall uppättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.

2 §.

Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller ock för arrendatorns lifstid; dock att, där upplåtelsen angår fideikommiss, boställe eller annan fastighet, hvaröfver upplåtaren icke äger förfoga utöfver sin egen besittningstid, upplåtelsen jämväl må kunna ske för sådan tid. Är icke arrendetiden så bestämd, som nu sagts, skall aftalet anses ingånget för en tid af fem år.

Har vid arrende gällande för viss tid arrendatorn fortfarit med brukningen efter arrendetidens utgång, och har ej inom två månader därefter jordägaren anmanat honom att afflytta, skall aftalet anses förlängdt på fem år.

3 §.

Den, som till annan upplåter jord på arrende, må ej i vidare mån än som öfverensstämmur med hvad har nedan i 9, 27, 28, 33—37 och 39 §§ stadgas förbehålla sig eller annan ägare af fastigheten rätt att frånträda aftalet före arrendetidens slut; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

4 §.

Är arrendetiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderätts bestånd öfverskrides, och vill jordägaren eller arrendatorn förty frånträda aftalet när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 38 § bestämmer.

5 §.

Fardag för tillträde och afträde af arrenderad fastighet är den fjortonde dagen i mars månad. Infaller fardag å söndag, skall tillträde eller afträde ske följande dag.

Fjorton dagar före tillträdesdagen äge tillträdaren få åt sig upplåten hälften i fastighetens hus.

6 §.

Är ej tid utsatt för erläggande af arrende, som skall utgå i penningar eller naturalster, skall arrendet betalas sist tre månader före hvarje arrendeårs utgång; saknas föreskrift om orten, där naturalster skola aflämnas, ankomme på jordägaren att anvisa sådan ort, dock icke utom området för den arrenderade fastigheten eller den hufvudgård, hvartill denna hör.

7 §.

Skola för fastigheten utgöras dagsverken till jordägaren, och är ej i arrendeaftalet bestämdt, huru dessa skola fördelas å särskilda tider af året, skall hela antalet dagsverken på årets veckor i den mån det kan ske jämnt fördelas. För hvarje arrendeår eller, där aftalet innehåller föreskrift om utgörande af visst antal dagsverken under viss tid af året, för hvarje sådan tid bör jordägaren i god tid förut lämna arrendatorn uppgift å de dagar, då han har att utgöra dagsverken. Ej vare, ändå att aftalet annorlunda bestämmer, arrendatorn pliktig att för arbetes utförande inställa sig förr än å andra dagen efter det uppgift, som nu sagts, meddelats honom.

Ej må i aftalet intagas förbehåll om skyldighet för arrendatorn att utöfver fastställdt antal dagsverken på tillsägelse af jordägaren utgöra sådana; har dylikt förbehåll skett, vare det utan verkan.

8 §.

Utan jordägarens medgifvande må ej arrendatorn åt annan till brukande upplåta fastigheten eller del däraf.

Är arrendeaftalet slutet för viss tid öfverstigande tjugu år, och vill arrendatorn lämna från sig arrendet, bjude då jordägaren att återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig lösen. Vill ej jordägaren det, eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarat sig därtill villig, vare arrendatorn öppet att i sitt ställe sätta annan, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas. Vill jordägaren återtaga fastigheten, men kan ej öfverenskommelse träffas om hvad i lösen bör utgå, skall frågan därom afgöras af tre ojätfvige skiljemän, bland hvilka en utses af hvardera parten och de sålunda utsedde tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedde ej förena sig om valet af den tredje, äge domaren eller utmätningsmannen i orten att förordna om valet. Den, som ej nöjes med hvad de fleste skiljemännen säga, äger att draga tvisten under rättens pröfning, så framt han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut tillställdes honom; och skall i beslutet lämnas tydlig hänvisning om hvad den missnöjde har att iakttaga för tvistens dragande under rättens pröfning.

9 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens utgång, skall, där ej för sådant fall arrendeaftalet innefattar annat förbehåll, aftalet fortfarande vara gällande, men delägarne i boet äge i ty fall, ändå att aftalet icke är slutet för viss tid öfverstigande tjugu år, enahanda rätt, som vid arrende för sådan tid enligt 8 § andra stycket tillkommer arrendator; dock åligge dem, där de vilja göra bruk af denna rätt, att inom sex månader efter dödsfallet hembjuda jordägaren att återtaga fastigheten.

Vid lifstidsarrende njute arrendatorns hustru, där äktenskapet var ingånget innan aftalet slöts, efter mannens död arrendet till godo så länge hon förblifver änka; går hon i nytt gifte, må jordägaren uppsäga aftalet.

10 §.

Arrendatorn åligge att väl hafda jorden samt vårda och underhålla byggnader och öfriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämräs. Eftersätter han hvad sålunda åligger honom, vare han pliktig att utgifva ersättning till jordägaren när fastigheten afträdes; finnes då arrendatorn hafva afhjälpt brist, som befanns vid tillträdet, njute han därför godtgörelse af jordägaren.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall hållas syn när fastigheten tillträdes och när den afträdes; ej må angående fastighetens skick vid tillträdet eller afträdet bevisning annorledes föras.

11 §.

Syn, som i 10 § afses, skall förrättas af minst två ojäfvige män af nämnden i det tingslag, där fastigheten ligger, men, om den hör till stad, där rådstufvurätt finnes, i angränsande tingslag, eller ock bland dem, som förut suttit i nämnden och äro valbare till den befattning. Kunna jordägaren och arrendatorn ej enas om valet, nämne, på begäran af endera, domaren i orten eller, där fastigheten är belägen å stads område, rådstufvurättens ordförande synemän, som nyss sagts.

Mot syneman gälle de jäf, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare; dock må ej syneman jäfvas, där parterna varit ense om valet, så framt ej jäfvet uppkommit eller blifvit veterligt först efter valet.

Tillträdessyn må ej hållas tidigare än sex månader före tillträdesdagen eller senare än sex månader efter samma dag, ej heller afträdessyn längre tid än nu sagts före eller efter afträdesdagen.

12 §.

När syn, som i 10 § sägs, skall hållas, utsätte synemännen dag för förrättningen å tid, då marken därför är tjänlig, och underrätte jordägaren och arrendatorn om dagen. Uteblifver någondera, må synen icke hållas, där icke den uteblifne bevisligen underrättats om tiden för förrättningen.

Menar part, att syneman är jäfvig, anmäle det vid synen, och gifve synemännen däröfver beslut. Ej må af part, som varit vid synen tillstådes, fråga om jäf senare väckas, där ej jäfvet blifvit veterligt först efter synen, ej heller må i något fall jäf göras gällande annorledes än i sammanhang med klander af förrättningen; skolande beträffande rättighet för part att i rättegången göra gällande jäf mot syneman hvad i fråga om domarejäf är i allmänhet stadgadt i rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Hvad nu stadgats skall ock gälla, där part menar, att syneman, som förut suttit i nämnd, icke vidare är valbar till sådan befattning.

Vid synen skall undersökas allt hvad till fastigheten hör, såsom åbyggnad, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och vattenledningar, samt i penningar uppskattas hvad till botande af därvid befunna brister erfordras. Öfver allt hvad sålunda förekommit skall upprättas skriftlig handling, som af synemännen undertecknas.

Kostnaden för synen skola jordägaren och arrendatorn gemensamt vidkännas.

13 §.

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn, som hållits på sätt och inom den tid 11 § bestämmer, äge efter stämning klandra densamma vid domstol; instämme dock sin talan inom nittio dagar från det synehandlingen delgafs honom, eller vare synen gällande. Om hvad missnöjd part sålunda har att iakttaga skall i synehandlingen lämnas tydlig hänvisning.

14 §.

Har i arrendeaftalet jordägaren utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller att eljest försätta fastigheten i visst skick, men underlåter han

det, äge arrendatorn, sedan vid syn beräknats kostnaden för bristens afhjälpande, utföra arbetet i jordägarens ställe och därefter undfå godtgörelse med det vid synen fastställda belopp; vill arrendatorn hellre uppsäga aftalet, vare det honom öppet, där ej bristen är af allenast ringa betydighet. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skäligen nedsättning i arrendeafgiften; äge ock rätt till skadestånd.

I fråga om syn, som i denna § afses, gälle hvad i 11 § första och andra styckena, 12 § första och andra styckena och 13 § stadgas om syn vid tillträde eller afträde.

15 §.

Varder genom vådeld eller annorledes, utan arrendatorns vållande, byggnad förstörd eller så skadad, att nybyggnad erfordras, åligge jordägaren, där icke byggnaden utan olägenhet kan undvaras, att utan dröjsmål verkställa nybyggnaden; underlåter han det, vare lag som i 14 § sägs. Var skadan ringare än nyss sagts, ligge å arrendatorn att ombesörja dess botande; njute dock vid brandskada skäligen godtgörelse af jordägaren för kostnaden.

16 §.

Vill arrendatorn i annat fall än 15 § afser i stället för byggnad, som han mottagit, uppföra ny byggnad, ligge kostnaden därför å honom, där ej öfverenskommelse med jordägaren kan träffas; äge dock, där byggnaden uppföres efter plan, som af jordägaren godkänts, eller den eljest pröfvas vara för sitt ändamål lämplig, vid afträdet räkna sig till godo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med afdrag, där den nya byggnaden finnes behäftad med brist, af kostnaden för bristens afhjälpande.

17 §.

Låter arrendatorn efter plan, som uppgjorts af statens landtbruksingenjör eller blifvit af jordägaren godkänd, å fastigheten verkställa täckdikning med användande af tegelrör, vare jordägaren pliktig att, sedan arbetet blifvit behörigen utfördt, till arrendatorn utgifva ersättning för så stor del af kostnaden, som motsvarar värdet af de nedlagda rören.

18 §.

Har arrendatorn å fastigheten uppfört annan byggnad än i 14, 15 eller 16 § afses, eller har han utöfver hvad honom ålegat verkställt plantering af fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, hembjude det jordägaren till inlösen när han frånträder arrendet. Vill jordägaren lösa men kan ej öfverenskommelse träffas om hvad i lösen bör utgå, skall frågan därom afgöras i den ordning, 8 § bestämmer. Vill ej jordägaren lösa, eller har han ej inom en månad efter det hembud gjordes förklarat sig därtill villig, äge arrendatorn bortföra hvad han påkostat; återställe dock jord eller byggnad i det skick, hvari han mottog den.

Är ej hvad arrendatorn sålunda äger från fastigheten skilja därifrån bortfördt inom tre månader från det arrendet upphörde, tillfalle det jordägaren utan lösen.

Äro till byggnad eller annan anläggning ännen hämtade från fastigheten, må byggnaden eller anläggningen ej borttagas, innan värdet af hvad från fastigheten tagits blifvit jordägaren godtgjordt; skolande ersättningen, där ej öfverenskommelse kan träffas, fastställas i den ordning, 8 § bestämmer.

19 §.

Utan jordägarens samtycke äge arrendatorn ej bortföra gödsel från fastigheten, ej heller, innan arrendet upphör, därifrån föra stråfoder; har arrendatorn, när han skall afflytta, stråfoder kvar, vare han pliktig att till pris motsvarande hälften af det i orten för dylikt foder gångbara öfverlåta det till jordägaren. Kan ej öfverenskommelse träffas om den ersättning, hvilken sålunda bör utgå, skall denna bestämmas i den ordning, som i 8 § stadgas.

20 §.

Arrendatorn äge ej i annan mån än arrendeaftalet bestämmer nyttja fastighetens skog eller taga torf från torfmosse, som hör till fastigheten; äge ej heller afhända fastigheten annat, som icke är att hänföra till dess årliga afkastning.

Utan jordägarens tillstånd må arrendatorn ej å fastighetens ägor svedja eller verkställa bränning af jord.

21 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske å fastigheten är särskildt stadgad.

22 §.

Vill jordägaren under arrendetiden anställa besiktning å fastigheten, vare arrendatorn pliktig att lämna tillträde till fastigheten. Om tiden för besiktningen bör jordägaren i god tid förut underrätta arrendatorn.

23 §.

Arrendatorn ansvare för all skatt och annan allmän tunga, som för fastigheten utgår och enligt lag åligger jordägaren, dock med undantag för bevillning. Tillkommer under arrendetiden ny sådan skatt eller tunga, svare jordägaren själf därför.

24 §.

Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap till fastighetens bruk, och är visst värde satt å hvad sålunda lämnats, vare arrendatorn pliktig att under arrendetiden städse å fastigheten hålla sådana lösören, motsvarande för hvartera slaget i värde hvad han mottagit. De lösören skola utan särskildt förbehåll tillhöra jordägaren, ändå att andra sättas i stället för dem, som blifvit lämnade.

25 §.

Har i arrendeaftalet jordägaren uppgifvit fastighetens ägovidd vara större än den är eller lämnat annan dylik uppgift, som befinnes oriktig, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeaifgiften äfvensom ersättning för skada; äge ock rätt att uppsäga aftalet. Ej må dock uppsägning ske, där det som brister är af ringa betydelse eller efter det ett år förflutit från det arrendatorn tillträdde fastigheten, utan så är att jordägaren svikligen förfarit.

26 §.

Varda genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse, utan arrendatorns vållande, fastighetens ägor minskade eller försämrade, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeaifgiften; äge ock rätt att uppsäga aftalet, där ej förändringen är af allenast ringa betydelse. Ej må dock uppsägning ske efter det ett år förflutit från det förändringen inträffade eller, där denna timade innan arrendatorn tillträd fastigheten, från det tillträde skett.

Kommer af anledning, som i 1 kap. 3, 5 eller 6 § afses, någon del af fastigheten att frångå arrendatorn, njute han skälig nedsättning i arrendeaftgiften, äfvensom skadestånd efter ty i 1 kap. sägs; äge ock, där han var i god tro när aftalet slöts, rätt, som nyss sagts, att uppsäga aftalet.

27 §.

Hafva till följd af skiftesförrättning eller genom dom i ägotvist fastighetens ägor till omfång eller läge så ändrats, att afkomsten och nyttan där-af för arrendatorn förringas, skall angående nedsättning i arrendeaftgiften och rätt för arrendatorn att uppsäga aftalet tillämpas hvad i 26 § första stycket stadgas.

Har för de vid skifte fastigheten tillagda ägor jordägaren fått utgifva ersättning för odling eller bättre häfd, men vill ej arrendatorn för den ökade afkomst och nytta, som för honom uppkommer, vidkännas skälig förhöjning i arrendeaftgiften, vare jordägaren öppet att frånträda aftalet; uppsäga dock aftalet inom ett år efter det tillträde af ägototterna skett, eller vare sin rätt därtill förlustig. Hvad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där jordägaren för dikning eller annan afledning af vatten fått vidkännas kostnad; skolande den tid, inom hvilken uppsägning skall ske, räknas från det företaget fullbordades.

28 §.

Sker öfverlåtelse af fastigheten efter det arrendatorn tillträdtt densamma, gälle utan särskildt förbehåll arrendeaftalet mot nye ägaren, där aftalet var skriftligen upprättadt; var ej aftalet så upprättadt, och vill ej nye ägaren låta arrendatorn kvarsitta, uppsäga han aftalet inom tre månader efter det öfverlåtelsen skedde, eller vare aftalet mot honom gällande.

29 §.

Nu har i arrendeaftal, som upprättats skriftligen, skett ändring eller tillägg, utan att sådant anmärkts å jordägarens exemplar af handlingen; var ej hvad sålunda ändrats eller tillagts nye ägaren kunnigt när öfverlåtelsen skedde, och vill han det ej godkänna, gifve det arrendatorn till känna inom en månad efter det denne underrättade honom om ändringen eller tillägget, eller gälle det mot honom såsom hade han det godkänt. Sker sådant tillkännagifvande, äge arrendatorn därefter tid af en månad att uppsäga aftalet.

30 §.

När öfverlåtelse af fastigheten skett, äge, där ej annan tid för fastighetens öfvertagande aftalats, nye ägaren uppbära arrende, som förfaller till betalning efter öfverlåtelsen, och i öfrigt utöfva de rättigheter, som på grund af arrendeaftalet tillkomma jordägaren. Ej må å arrendebelopp, som förfaller till betalning mer än ett år efter det arrendatorn fick kunskap om öfverlåtelsen, arrendatorn afräkna hvad han må hafva att fordra af förre ägaren, ej heller gälle i fråga om sådant arrendebelopp betalning, som af arrendatorn erlagts till förre ägaren, eller annan uppgörelse, som med denne träffats, utan så är att nye ägaren därom hade kunskap när öfverlåtelsen skedde.

31 §.

Skall arrendeaftal gälla mot den, som efter öfverlåtelse blifvit ägare af fastigheten, svare denne i förre ägarens ställe till de jordägaren åliggande förpliktelser, hvilka skola fullgöras efter det han öfvertog fastigheten.

Vill arrendatorn förbehålla sig rätt att, där nye ägaren skulle brista i aftalets fullgörande, söka ersättning af förre ägaren, gifve det denne till känna inom sex månader efter det nye ägaren fick lagfart å sitt fång; underlåter han det, äge ej mot förre ägaren annan rätt än till skadestånd efter ty i 1 kap. sägs.

32 §.

Varder, innan tid för tillträde är inne, fastigheten utmätt eller förordnande, som i 28 § utsökningslagen sägs, meddeladt om fastighetens försäljning, äge arrendatorn frånträda aftalet och bekomma ersättning för skada; uppsäge dock aftalet inom en månad efter det han erhöll kunskap om utmätningen eller förordnandet, eller vare sin rätt därtill förlustig. Varder utmätningen upphäfd, eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, må ej därefter uppsägning ske.

Hvad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där före tillträdesdagen jordägaren försattes i konkurs.

33 §.

Försattes arrendatorn i konkurs, äge borgenärerna uppsäga aftalet; sker ej uppsägning sist å trettionde dagen från inställelsedagen i konkursen,

svare borgenärerna för legoaftalets fullgörande till legotidens utgång eller, där uppsägning sker efter utgången af först sagda tid, intill dess på grund däraf aftalet upphör att gälla.

Vill jordägaren själf uppsäga aftalet och återtaga fastigheten, äge därtill rätt, dock vid arrende för viss tid öfverstigande tjugu år endast mot skyldighet att gälda lösen, som i 8 § sägs. Var aftalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträdt fastigheten, må jordägaren ej uppsäga aftalet, där borgenärerna inom tre månader från inställelsedagen i konkursen gitta visa, att öfverlåtelse skett i enlighet med aftalet; sker öfverlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk af sin rätt, vare han samma rätt förlustig.

Uppsäges aftalet af anledning, som nu sagts, vare jordägaren berättigad till skadestånd, utan så är att aftalet var ingånget för viss tid öfverstigande tjugu år och han själf uppsade aftalet.

34 §.

Är för aftalets fullgörande ställd pant eller borgen, och försämrar sedan säkerheten, vare arrendatorn pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom tre månader, vare jordägaren berättigad att uppsäga aftalet och bekomma ersättning för skada.

35 §.

Öfvergifver arrendatorn fastigheten och lämnar den obrukad eller utan vård, må jordägaren genast återtaga den; äge ock rätt till skadestånd.

36 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga aftalet:

1. om arrendatorn dröjer med erläggande af arrende, som utgår i penningar eller naturalster, utöfver en månad efter förfallodagen eller undandraget sig att utgöra honom enligt aftalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om han gör sig skyldig till vanvård af fastigheten, eller om han, där jordägaren efter ty i 24 § sägs lämnat honom kreatur eller redskap till

fastighetens bruk, eftersätter hvad enligt sagda § åligger honom och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om han nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, där aftalet fastställer viss odlingsplan eller eljest innefattar bestämmelse angående fastighetens häfd, afviker från hvad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om han åt annan till brukande upplåter fastigheten eller del däraf utan jordägarens medgifvande eller i fall, som 8 § andra stycket eller 9 § första stycket afser, öfverlåter arrendet å annan, utan att där gifna föreskrifter iakttagits;

5. om han mot stadgandet i 19 § från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;

6. om han å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark för-
öfvar åverkan eller olofligen jagar eller fiskar;

7. om han å fastigheten olofligen försäljer brännvin eller andra spritdrycker eller maldrycker;

8. om han, där någon, som är i hans tjänst, så förbryter sig som under 6 eller 7 är sagdt, underlåter att, efter tillsägelse af jordägaren, så snart ske kan skilja den brottslige från tjänsten;

9. om han, oakadt aftalet innefattar förbud att å fastigheten inhysa främmande person, där inhyser sådan och underlåter att på tillsägelse aflägsna honom; eller

10. om han, där aftalet eljest innehåller bestämmelse, hvars iakttagande måste anses vara för jordägaren af synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse.

Finnes i fall, som denna § afser, hvad arrendatorn låtit komma sig till last vara af ringa betydighet, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges aftalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

37 §.

Har arrendatorn låtit komma sig till last sådant förhållande, som i 36 § 1, 2, 3, 8 eller 9 sägs, men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk af sin rätt att uppsäga aftalet, eller har i fall, som i 36 § 4, 5, 6, 7 eller 10 afses, jordägaren icke uppsagt aftalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållande, som där afses, äge ej sedan jordägaren åberopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet.

38 §.

Uppsägning af arrendeaftal skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Hvad i 11 kap. 11—19 §§ rättegångsbalken stadgas angående stämning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon satt att å jordägarens vägnar uppbära arrende, vare uppsägning, som hos honom sker, lika gill, som hade den skett hos jordägaren själf.

Träffas ej den, hvilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsägningen i rekommenderadt bref under hans vanliga adress aflämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes, men eljest fast å hans husdörr; skolande uppsägningen anses hafva skett, när hvad sålunda föreskrifvits blifvit fullgjordt.

Har jordägare eller arrendator, hos hvilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämning, däri talan föres om arrendes upphörande, så ock ansökan om arrendators vräkande gälle, där delgifning skett i behörig ordning, såsom uppsägning, ändå att hvad här ofvan är stadgadt icke iakttagits.

39 §.

Sker uppsägning i fall, som 36 § omförmäler, äge arrendatorn kvarsitta till nästa fardag, där ej rätten eller öfverexekutor pröfvar skälighet ålägga honom att afflytta tidigare. Skall eljest arrende upphöra efter uppsägning, skall afträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från det uppsägningen skedde. Hade arrendatorn ej tillträd fastigheten när uppsägningen skedde, skall aftalet genast upphöra att gälla.

Vid lifstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd af arrendatorns eller hans änkas död, afträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från dödsfallet.

40 §.

Pröfvas i tvist angående skyldighet för arrendator att afträda fastigheten arrendatorn vara pliktig att afflytta, äge rätten tillika, när skal därtill äro, förordna, att utslaget må verkställas utan hinder däraf att det icke äger laga kraft.

Är sådant förordnande meddeladt, och fullföljes mot utslaget talan i högre rätt, äge, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändringssökandet slutligen pröfvas, förordna, att vidare åtgärd för verkställighet icke må äga rum.

41 §.

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund af arrendaafstal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det aftalet upphörde att gälla; dock att, där inom sagda tid syn, som vid afträdet hållits, klandras, talan må anhängiggöras inom två år från det klandret blifvit afgjort genom utslag, som äger laga kraft. Försittes den tid, vare rätt till talan förlorad. Är i rätt tid af endera talan anhängiggjord, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blifvit sålunda bevakad.

42 §.

Häftar arrendatorn, när han skall afträda fastigheten, i skuld för arrende eller för ersättning, som vid afträdessyn eller genom skriftlig öfverenskommelse blifvit bestämd, eller är utskyld eller afgift, för hvilken arrendatorn skolat ansvara, icke af honom gulden; då vare, där aftalet upprättats skriftligen, jordägaren berättigad att af arrendatorn tillhöriga lösören och byggnader, som finnas å fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer jordägaren säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning.

Hade jordägaren enligt skriftlig handling lämnat arrendatorn kreatur, redskap eller annat till fastighetens bruk, och är därför betingad lega ogulden, eller gitter arrendatorn icke aflämna hvad jordägaren tillkommer, hafve jordägaren enahanda rätt, som nyss sagts.

43 §.

Upplåtes jord på arrende för annat ändamål än jordbruk, skola å sådan upplåtelse stadgandena i 1 och 4 §§, 5 § första stycket, 6—9, 18, 22, 25 och 26 §§, 27 § första stycket, 28—34, 36—41 §§ samt 42 § första stycket äga motsvarande tillämpning; dock att hvad 33 § stadgar angående rätt för jordägaren att uppsäga aftalet ej skall tillämpas efter det arrendatorn tillträdit fastigheten, ej heller innan tillträde skett, där arrendatorn

på anfordran inom utgången af nästa dag för aftalets fullgörande ställer säkerhet, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Är ej arrendetiden bestämd, skall aftalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

Ej må genom förbehåll i aftalet stadgas inskränkning i arrendatorns rätt att vid öfverlåtelse af fastigheten kvarsitta, ej heller för arrenderättens förverkande stadgas annan grund än 36 och 37 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

3 KAP.

Om hyra.

1 §.

Aftal, hvarigenom hus eller del af hus upplåtes till nyttjande mot lega, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtelsen sker för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, upplåtaren och hyresgästen annorlunda åsämjas.

2 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderätts bestånd öfverskrides, och vill hyresvärden eller hyresgästen förty frånträda aftalet när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 26 § bestämmer.

3 §.

Fardag för tillträde och afträde af förhyrd lägenhet är om våren den första dagen i april månad och om hösten den första oktober. Infaller fardag å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller afträde ske nästföljande söckendag.

Sist klockan tolf å afträdesdagen skall den, som har att afträda lägenheten, hålla denna tillgänglig för den, som kommer efter; omfattar bostadslägenhet flera än ett rum, skall hälften af lägenheten hållas tillgänglig klockan tolf föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan åtta före middagen å afträdesdagen.

4 §.

Är ej hyrestiden bestämd, skall aftalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid aftalats, skall lägenheten afträdas:

där hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å den fardag, som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

där hyran beräknas för månad, fjorton dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den dag, som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen, eller, om motsvarande månadsdag ej finnes, å månadens sista dag;

där hyran beräknas för vecka, tre dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den veckodag, som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen; och

där hyran beräknas för kortare tid än vecka, dagen efter det uppsägningen skedde.

Hvad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall jämväl äga tillämpning å hyresaftal, som är ingånget för bestämd tid, där förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är aftalad.

5 §.

Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, och har ej inom en månad därefter hyresvärden anmanat honom att afflytta, skall aftalet anses förlängdt på obestämd tid.

6 §.

Är ej tid utsatt för erläggande af hyra, som skall utgå i penningar, skall, där hyran beräknas för helt, halft eller fjärdedels år, hyran betalas senast å näst sista dagen af hvar fjärdedels år samt, där hyran beräknas för månad, vecka eller dag, före utgången af hvarje sådan tidrymd; hyra, för hvilken sådan beräkningsgrund ej är stadgad, skall gäldas vid hyrestidens slut.

Skola för lägenheten utgöras dagsverken till hyresvärden, gälle hvad i 2 kap. 7 § sägs.

7 §.

Vill hyresgästen åt annan upplåta lägenheten eller del däraf, inhänte förut hyresvärdens samtycke till upplåtelsen. Vägras samtycke utan skäligh

anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes hyresgästen besked, äge han, ändå att aftalet innefattar annat förbehåll, uppsäga aftalet. Samtycker hyresvärden till upplåtelsen, svare ändock hyresgästen till de skyldigheter, aftalet ålägger honom, utan så är att hyresvärden tager den andre för god i hyresgästens ställe.

8 §.

Dör hyresgästen före hyrestidens utgång, skall aftalet fortfarande vara gällande; men delägarne i boet äge att i sitt ställe sätta annan, hvilken hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens lifstid, skall hvad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgadt angående lifstidsarrende äga motsvarande tillämpning.

9 §.

Varder lägenheten, innan tid för tillträde är inne, genom vådeld eller annorledes förstörd eller så skadad, att den icke kan istandsättas, vare aftalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last, äge hyresgästen rätt till skadestånd.

10 §.

Timar före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 9 § sägs, och är ej skadan botad när lägenheten skall tillträdas, eller finnes eljest lägenheten då icke vara i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra, må hyresgästen, där icke hyresvärden på tillsägelse genast vidtager åtgärd för bristens afhjälpande, själf därom besörja på hyresvärdens bekostnad. Kan ej bristen utan uppehåll afhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja, äge hyresgästen uppsäga aftalet; dock må uppsägning ej ske, där bristen är af ringa betydelse.

För den tid lägenheten är i bristfälligt skick njute hyresgästen skäligen nedsättning i hyran; äge ock rätt till ersättning för skada, där lägenheten var behäftad med bristen när aftalet slöts och bristen då var hyresvärden vederlig eller kunnat med användande af vanlig uppmärksamhet upptäckas, eller ock bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande. Visar hyresvärden försumlighet vid afhjälpande af brist, för hvilken han efter ty nu sagts ej är ansvarig, ersätte han hyresgästen skada, som däraf kommer.

11 §.

Är ej i rätt tid lägenheten utrymd af den, som skall afflytta, njute hyresgästen för den tid han är i mistning af lägenheten eller del däraf skälig afkortning å hyran. Varder ej efter det hyresvärden om förhållandet underrättats hindret genast undanröjdt, njute hyresgästen skadestånd, där icke hyresvärden visar, att uppehållet ej kan tillräknas honom såsom försummelse; hyresgästen äge ock rätt att efter ty i 10 § sägs uppsäga aftalet.

12 §.

Timar under hyrestiden å lägenheten skada, för hvilken hyresgästen ej är ansvarig, eller uppstår af annan anledning, utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall hvad i 9 och 10 §§ stadgas äga motsvarande tillämpning.

13 §.

Har i fall, som 10, 11 eller 12 § afser, hyresvärden afhjälpt bristen eller undanröjdt hindret, och sker ej uppsägning före utgången af nästa dag efter det rättelse sålunda skett samt, där hyresgästen ej tillträdtt lägenheten, han därom underrättats, äge ej sedan hyresgästen uppsäga aftalet.

14 §.

Kommer af anledning, som i 1 kap. 3, 5 eller 6 § afses, någon del af lägenheten att frångå hyresgästen, njute han skälig nedsättning i hyran, afvensom skadestånd efter ty i 1 kap. stadgas; äge ock rätt, som i 10 § sägs, att uppsäga aftalet, där han var i god tro när aftalet slöts.

15 §.

Finnes förhyrd lägenhet, som är afsedd till bostad, vara så beskaffad, att dess användande är förenadt med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och varder ej på tillsägelse bristen genast af hyresvärden afhjälpt, äge hyresgästen uppsäga aftalet, ändå att annat förbehåll skett.

16 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda och aktsamt handtera lägenheten med hvad därtill hör och ersätta all skada, som genom hans vållande därå kommer. Uppkommer därå skada genom vårdslöshet eller försummelse af någon, som hör till hans husfolk, vare han ock pliktig att den ersätta; dock vare han utan ansvar för brandskada, som sålunda uppstått, där han icke brustit i den omsorg och tillsyn, som vederbort.

Timar skada eller yppas brist å lägenheten, och är ej skadan eller bristen af beskaffenhet att med dess afhjälpande kan utan äfventyr anstå, vare hyresgästen pliktig att därom utan dröjsmål underrätta hyresvärden; försummar hyresgästen det, vare han hyresvärden ansvarig för skada, som däråf kommer.

Är af hyresgästen lägenheten eller del däråf upplåten åt annan, vare hyresgästen, där ej hyresvärden tagit den andre för god i hans ställe, ansvarig för skada, som denne, därest lägenheten varit af honom förhyrd, efter ty nu sagts skolat ersätta.

17 §.

Hyresgästen vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt hvad som erfordras för bevarande af sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen hålle ock noggrann vårdnad däröfver att hvad sålunda åligger honom själf iakttages jämväl af hans husfolk.

18 §.

Ej må tillträde till lägenheten förvägras hyresvärden, när sådant erfordras för utöfvande af nödig tillsyn eller för utförande af förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, vare hyresgästen pliktig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

19 §.

Sker öfverlåtelse af fastigheten efter det hyresgästen tillträdit den förhyrda lägenheten, vare angående hyresgästens rätt att kvarsitta lag som i 2 kap. 28 § sägs. Ej må genom förbehåll i hyresaftalet stadgas inskränkning i hyresgästens rätt att vid öfverlåtelse af fastigheten kvarsitta; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

I öfrigt skall beträffande hyresaftal hvad i 2 kap. 29—31 §§ stadgas om arrendeaftal äga motsvarande tillämpning; dock att hyresgäst icke äger att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han fick kunskap om öfverlåtelsen, afräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse, som med denne träffats, med mindre nye ägaren hade kunskap om uppgörelsen när öfverlåtelsen skedde.

20 §.

Varder, innan tid för tillträde af förhyrd lägenhet är inne, fastigheten utmätt eller förordnande, som i 28 § utsökningslagen sägs, meddeladt om fastighetens försäljning eller hyresvärden försatt i konkurs, skall hvad i 2 kap. 32 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

21 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, äge borgenärerna uppsäga aftalet; skolande i fråga om borgenärernas ansvarighet för aftalets fullgörande tillämpas hvad i 2 kap. 33 § sägs.

Har ej, när konkursen inträffar, tillträde af lägenheten skett, vare hyresgästen pliktig att, där hyresvärden fordrar det, för aftalets fullgörande ställa säkerhet, med hvilken denne skäligen kan nöjas; sker det ej inom utgången af nästa dag efter det säkerhet fordrades, äge hyresvärden uppsäga aftalet.

Uppsäges aftalet af anledning, som nu sagts, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

22 §.

Är för aftalets fullgörande ställd pant eller borgen, och försämras sedan säkerheten, vare hyresgästen pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet, med hvilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, vare hyresvärden berättigad att uppsäga aftalet och bekomma ersättning för skada.

23 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga aftalet:

1. om hyresgästen dröjer med erläggande af hyra, som utgår i penningar, utöfver två söckendagar efter förfallodagen eller, där han på grund af aftalet skall utgöra arbete eller annan tjänstbarhet, undandraget sig att fullgöra hvad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes, och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om hyresgästen åt annan upplåter lägenheten eller del däraf utan hyresvärdens medgifvande eller i fall, som 8 § första stycket afser, öfverlåter lägenheten till någon, hvilken hyresvärden ej är pliktig att taga för god såsom hyresgäst;

4. om lägenheten vanvårdas, eller om hyresgästen eller, där lägenheten eller del däraf upplåtits åt annan, denne åsidosätter något af hvad jämlikt 17 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, samma § ålägger hyresgäst, och icke på tillsägelse rättelse sker;

5. om i fall, där jämlikt 18 § hyresgästen är pliktig att lämna hyresvärden eller annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

6. om hyresgästen, där aftalet utöfver hvad i detta kap. är stadgad ålägger honom förpliktelse, hvars fullgörande måste anses vara för hyresvärden af synnerlig vikt, åsidosätter hvad sålunda åligger honom.

Finnes i fall, som denna § afser, hvad som lägges hyresgästen till last vara af ringa betydighet, må ej hyresgästen skiljas från lägenheten.

Uppsäges aftalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

24 §.

Är hyresrätten förverkad på grund af förhållande, som i 23 § 1, 2, 4 eller 5 sägs, men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk af sin rätt att uppsäga aftalet, eller har i fall, som i 23 § 3 eller 6 afses, hyresvärden icke uppsagt aftalet inom en månad från det han fick kunskap om förhållande, som där afses, äge ej sedan hyresvärden åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

25 §.

Ej må genom förbehåll i hyresaftalet stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än 23 och 24 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

26 §.

Angående uppsägning af hyresaftal gälle hvad i 2 kap. 38 § är stadgad i fråga om arrendeaftal; dock att, där hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett fjärdedels år, uppsägning är gill, ändå att den ej skett skriftligen eller med vittnen.

27 §.

Uppsäges hyresaftal af anledning, som i 10, 11, 12, 14, 15 eller 23 § sägs, skall aftalet genast upphöra att gälla.

Sker eljest uppsägning af anledning, som efter ty här ofvan sagts medför rätt för hyresvärd eller hyresgäst att frånträda aftalet, skall lägenheten afträdas å tid, som i 4 § är för hvarje särskildt fall stadgad; hade hyresgästen ej tillträdtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall aftalet genast upphöra att gälla.

Är lägenheten upplåten för hyresgästens lifstid, skall, när på grund af dennes eller hans änkas död aftalet upphör att gälla, lägenheten afträdas å den fardag, som infaller näst efter en månad från dödsfallet.

28 §.

Hvad i 2 kap. 40 § stadgas angående förordnande om verkställighet af domstols beslut, hvarigenom ålägges arrendator att afflytta, gälle ock i fråga om beslut, hvarigenom hyresgäst berättigas att tillträda förhyrd lägenhet eller förpliktas att afträda sådan.

29 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund af hyresaftal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det aftalet upphörde att gälla. Försittes den tid, vare rätt till talan förlorad. Är i rätt tid af endera talan anhängiggjord, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blifvit sålunda bevakad.

30 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller som skall erläggas inom närmaste sex månader, äge hyresvärden att af hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer hyresvärden

säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § ut-sökningslagen skall undantagas från utmätning.

31 §.

Innefattar aftal, hvarigenom lägenhet uthyres, tillika upplåtelse af jord att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å aftalet tillämpas hvad i detta kap. är stadgadt.

4 KAP.

Om tomträtt.

1 §.

Stad, så ock köping eller annat samhälle, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall tillämpas, må med iakttagande af hvad här nedan i 2 § föreskrifves för viss tid, ej understigande tjugusex och ej öfver-stigande etthundra år, upplåta tomt inom det för samhällets bebyggande planlagda område. Upplåtelse, som nu sagts, må ock ske af kronan till-hörig tomt inom dylikt område, så ock, där Konungen för särskildt fall finner skäligt att sådant medgifva, af sådan tomt hörande till fideikommiss eller annan stiftelse.

2 §.

Aftal, hvarigenom upplåtes tomträtt, som i 1 § sägs, skall upprättas skriftligen och med vittnen; skolande i handlingen uttryckligen angifvas, att upplåtelsen afser tomträtt.

Öfverlåtes tomträtt, skall ock aftalet därom upprättas skriftligen och med vittnen.

3 §.

Är till säkerhet för beståndet af upplåten tomträtt inskrifning sökt eller meddelad, gälle om verkan däraf hvad enligt lag i allmänhet gäller angående verkan af sökt eller beviljad inteckning för nyttjanderätt.

4 §.

Sedan till säkerhet för beståndet af tomträtt inskrifning meddelats, skall byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk afsedd anläggning, som finnes å tomten, såsom tillbehör hänföras till tomträtten.

5 §.

Öfvergår från den, till hvilken tomträtt upplåtits, rättigheten till annan, äge ny tomträttshafvare, där till säkerhet för tomträttens bestånd inskrifning är meddelad, erhålla inskrifning af sitt fång under de villkor och i den ordning, särskildt är stadgadt.

6 §.

Tomträtt, hvarför inskrifning är meddelad, må under de villkor och i den ordning, särskildt är stadgadt, intecknas för fordran; sker det, njute sedan fordringsägaren panträtt i tomträtten med hvad därtill hör.

7 §.

Har i aftal, hvarigenom tomträtt upplåtits, skett ändring eller tillägg, skall sådant i tomträttsprotokollet anmärkas. Är inteckning förut sökt eller meddelad i tomträtten, må anteckning om ändringen eller tillägget ej ske, med mindre inteckningshandlingen för rätten uppvisas; och varde därom bevis handlingen åtecknad.

8 §.

Är, då tomt, hvartill tomträtt upplåtits, återgår till tomtägaren, denne enligt tomträttsaftalet pliktig att för byggnad eller annat, som finnes å tomten, gälda lösen, må ej, där inteckning är meddelad i tomträtten, sådan lösen utgifvas till tomträttshafvaren, utan varde beloppet nedsatt hos öfverexekutor, som har att kungöra det inteckningshafvarne och lagligen fördela beloppet. Menar inteckningshafvare, som ej fått sin fordran till fulla betäckt, att löseskillingen icke blifvit bestämd i enlighet med aftalet, äge han med tomtägaren tvista om löseskillings belopp.

9 §.

I fråga om utmätning af tomträtt samt försäljning utmättningsvis eller under konkurs af sådan rättighet skall så förfaras som för utmätning och dylik försäljning af fast egendom är stadgadt; skolande hvad i 13 och 82 §§ utsökningslagen sägs angående lagfart gälla om inskrifning, hvarom ofvan i 5 § sagts.

Hvad angående fast egendoms afstående för allmänt behof är stadgadt skall äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt.

Förslag

till

Lag

om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Den nu antagna lagen om nyttjanderätt till fast egendom skall jämte hvad här nedan stadgas lända till efterrättelse från och med den 1 januari 1908.

I fråga om nyttjanderätt, som upplåtits före nämnda dag, skola med de undantag här nedan sägs bestämmelserna i nya lagen icke tillämpas. Är arrende- eller hyresaftal, som därförinnan slutits, ingånget för obestämmd tid eller med förbehåll om rätt för såväl upplåtaren som legotagaren att uppsäga aftalet, och sker ej, efter det nya lagen trädt i kraft, uppsägning till den tid, då på grund af sådan uppsägning aftalet tidigast kunnat frånträdas, skall från nämnda tid nya lagen tillämpas å aftalet.

2 §.

Bestämmelserna i nya lagen afse ej upplåtelse under stadgad åborätt af hemman eller lägenhet, som tillhör kronan eller allmän inrättning.

3 §.

Genom nya lagen upphävas:

16 kap. och 17 kap. 1, 2 och 5 §§ jordabalken samt 6 kap. 1 och 4 §§, 8 kap. 5 §, 10 kap. 7 § och 27 kap. byggningsbalken, såvidt dessa lagrum afse nyttjanderätt, hvarom i nya lagen stadgas;

13 kap. handelsbalken såvidt angår legoafstal, som i nya lagen afses;

Kungl. brefvet den 17 oktober 1781 angående torparens fardag;

förordningen den 6 februari 1849 angående viss tid för klander af husesyn emellan enskild jordägare och landbo, så ock lagen den 30 mars 1901, innefattande tillägg till samma förordning;

förordningen den 22 oktober 1867 angående ändring af 16 kap. 5 och 13 §§ jordabalken;

lagen den 25 april 1889 angående tiden för nyttjanderättsaftals bestånd, så ock lagen den 24 juli 1903 om ändrad lydelse af 1 § i samma lag;

hvad lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyfning, ägostyckning och jordafsöndring innehåller angående afsöndring af jord till besittning på viss tid eller lifstid;

så ock hvad i öfrigt finnes i lag eller särskild författning stridande mot nya lagens bestämmelser.

4 §.

Där i lag eller särskild författning förekommer hänvisning till lagrum, som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, skall denna i stället tillämpas.

5 §.

Efter det nya lagen trädt i kraft må ej vidare ske upplåtelse af stadstomt med sådan rätt, att tomten ej må af ägaren återtagas, så länge tomtören erläggas eller utan att lösen för byggnad å tomten gifves.

6 §.

Hvad nya lagen innehåller angående verkställande af uppsägning, angående förordnande om verkställighet af domstols beslut i tvist om skyldighet för arrendator att afträda arrenderad fastighet eller om hyresgästs flyttning i eller ur hus samt angående rätt för jordägare eller hyresvärd att till säkerhet för fordran kvarhålla arrendators eller hyresgästs

egendom skall äga tillämpning jämväl i fråga om legoaftal, som slutits innan nya lagen trädt i kraft.

I fråga om aftal, som nu sagts, skall ock tillämpas hvad nya lagen i 2 kap. 41 § och 3 kap. 29 § stadgar angående tid, inom hvilken legogifvare eller legotagare har att, vid talans förlust, göra gällande fordringsanspråk på grund af legoaftalet; dock att, där det förhållande, från hvilket tiden skall räknas, inträdt före den dag, då nya lagen trädt i kraft, tiden skall i stället räknas från sagda dag.

7 §.

Sker öfverlåtelse af fastighet, hvarom arrende- eller hyresaftal slutits innan nya lagen trädt i kraft, skall hvad där stadgas angående tid, inom hvilken ny ägare har att uppsäga arrendator eller hyresgäst, som vid tiden för öfverlåtelsen finnes å fastigheten och ej äger rätt att kvar-sitta, samt påföljden, där den tid försittes, tillämpas; dock att, där öfverlåtelsen skett före den dag, då nya lagen trädt i kraft, tiden skall räknas från nämnda dag.

8 §.

Är arrende- eller hyresrätt, som upplåtits före den dag, då nya lagen trädt i kraft, af legotagaren förverkad, men uppsäger ej legogifvaren aftalet inom sex månader från det han fick kännedom om det förhållande, på grund hvaraf rätten är förverkad, eller, där rätten var förverkad när lagen trädde i kraft och legotagarens förhållande då var legogifvaren kunnigt, inom lika tid därefter; äge ej sedan legogifvaren åberopa förhållandet såsom grund för aftalets frånträdande.

9 §.

Hvad nya lagen stadgar om skyldighet för borgenärerna i arrendators eller hyresgästs konkurs att i visst fall svara för legoaftalets fullgörande skall icke tillämpas, där konkursen börjats före den dag, då nya lagen trädt i kraft.

10 §.

I fråga om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne är särskildt stadgadt.

Förslag

till

Lag

om servitut.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Slutes aftal, hvarigenom å fastighet lägges besvär och last till förmån för annan fastighet eller ock för grufva, såsom angående väg, vattens ledning eller uppdämning, ledning för öfverförande af kraft, skogsfång, mulbete, torf-, ler- eller grustäkt, utsikt eller fönster, må till säkerhet för beståndet af det servitutsaftal meddelas inteckning under de villkor och i den ordning, särskildt är stadgadt.

2 §.

Innefattar aftal, hvarigenom servitut lägges å fastighet, tillika förbehåll om skyldighet för fastighetens ägare att därå underhålla väg, byggnad eller inrättning, som för rättighetens begagnande erfordras, skall ändock å aftalet tillämpas hvad i lag stadgas om servitutsaftal.

3 §.

Hvad i 1 kap. 3—6 §§ i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgadt i fråga om nyttjanderätt skall beträffande servitut äga motsvarande

tillämpning; dock att hvad där stadgas angående verkan af öfverlåtelse af fastigheten eller af dess försäljning i den ordning utsökningslagen bestämmer icke skall äga tillämpning å servitut, som uppkommit vid laga skifte eller ägostyckning eller som tillkommit före den 1 januari 1876.

4 §.

Ägare af fastighet eller grufva, till hvars förmån servitut gäller, skall vid servitutets begagnande så förfara, att icke därigenom den fastighet, som af servitutet besväras, mer än nödigt är betungas.

5 §.

Nu är för begagnande af servitut visst ställe bestämdt; kommer till följd af ändrade förhållanden servitutet att medföra märkligt men vid fastighetens bruk, och kan därutinnan genom servitutets förflyttning till annat ställe å fastigheten fördel beredas utan förfång för den egendom, till hvars förmån servitutet gäller, må, där ägaren af den fastighet, som af servitutet besväras, det yrkar, domstol förordna om servitutets förflyttning; skolande den, som begärt förflyttningen, ej mindre vidkännas kostnad, som för förflyttningen må erfordras, än äfven gälda vederpartens utgifter vid första domstolen.

Angående förflyttning af servitut i sammanhang med laga skifte är särskildt stadgad.

6 §.

Huru i vissa fall utbrytning af servitut må ske, därom skils i skiftesstadgan.

7 §.

Varder till följd af ändrade förhållanden servitut onyttigt, må, där ägaren af den fastighet, som af servitutet besväras, det yrkar, domstol förklara servitutet förfallet. Är ej servitutet onyttigt, men är nyttan ringa i förhållande till den tunga, som däraf vid fastighetens bruk uppkommer, må på yrkande af fastighetens ägare domstol förordna, att servitutet skall aflösas. I fråga om skyldighet för kârande att gälda vederpartens utgifter å målet gälle hvad i 5 § är stadgad.

Har domstol förordnat om aflösning af servitut, men kan ej öfverens-kommelse träffas om löseskillingens belopp, skall detta bestämmas af tre ojäfvige skiljemän, bland hvilka en utses af hvardera parten och de sålunda utsedde tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedde ej förena sig om valet af den tredje, äge domaren eller utmätningssmannen i orten att förordna om valet. Den, som ej nöjes med hvad de fleste skiljemännen säga, äger att draga tvisten under rättens pröfning, så framt han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut tillställdes honom; och skall i beslutet lämnas tydlig hänvisning om hvad den missnöjde har att iakttaga för tvistens dragande under rättens pröfning.

8 §.

Hvad här ofvan i 5 och 7 §§ stadgas angående förflyttning och upphörande af servitut skall lända till efterrättelse, ändå att servitutsaftalet innefattar annat förbehåll.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908; skolande hvad i 5 och 7 §§ stadgas tillämpas jämväl å servitut, som uppkommit före nämnda dag.

Förslag
till
Lag
om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Vill den, åt hvilken tomträtt upplåtits, få rättigheten inskrifven, göre därom ansökan hos den rätt, hvarunder tomten lyder, och ingifve den handling, hvari rättigheten upplåtits. Rätten låte handlingen offentligen uppläsas och i tomträttsprotokollet införas.

Företer ej sökanden upplåtelsehandling så upprättad och i öfrigt så beskaffad, som lag föreskrifver, varde ansökningen afslagen.

2 §.

Ej må inskrifning meddelas, där tomten är besvärad af sökt eller beviljad inteckning; ej heller må inskrifning ske, där tomten kan jämlikt stadgandet i 11 kap. 2 § jordabalken i upplåtarens hand häfta för fordran eller rättighet, eller utmätning af tomten skett och ej visas hafva upphört att gälla.

3 §.

Har upplåtaren åtkommit tomten genom fång, som enligt lag skall lagfaras, må inskrifning ej meddelas utan att upplåtaren fått lagfart å tomten; är lagfart sökt men ännu ej beviljad, eller är, när inskrifningen sökes, talan instämd om klander å upplåtarens fång eller om återgång

däraf eller om lösningsrätt till tomten, skall hvad för dylikt fall är i fråga om inteckning för nyttjanderätt stadgadt äga motsvarande tillämpning.

Hvad om upplåtarens åtkomst och lagfarten upplyses skall i tomträttsprotokollet anmärkas.

4 §.

Den, som söker inskrifning af tomträtt, vare pliktig att visa, i hvilket kvarter och vid hvilka gator tomten är belägen, samt tomtens ytinnehåll och längden af dess särskilda sidor. Visas det ej, när inskrifningen sökes, vare ansökningen hvilande, till dess sökanden fullgjort hvad i sådant afseende åligger honom.

5 §.

Vill ny tomträttshafvare få sitt fång inskrifvet, ingifve till rätten handlingar, som visa, att tomträtten till honom öfvergått från den, till hvilken tomträtten upplåtits, eller, där senare tomträttshafvare fått sitt fång inskrifvet, från denne; och låte rätten handlingarna i nödiga delar offentligen uppläsas och i tomträttsprotokollet införas.

6 §.

Företer ej sökanden handlingar, som i 5 § sägs, så upprättade, som lag i hvar särskildt fall föreskrifver, eller finner rätten eljest uppenbart, att sökandens fång icke är lagligt, eller är ej inskrifning af tomträtten sökt, varde ansökningen afslagen.

Sökes inskrifning på grund af testamente, dom eller annan handling, som ej vunnit laga kraft, må ansökningen icke bifallas förr än det visas, att handlingen blifvit ständande.

7 §.

Är, då ansökning göres om inskrifning, som i 5 § sägs, inskrifning af tomträtten sökt men frågan därom förklarad hvilande, må ansökningen ej bifallas förr än inskrifningen blifvit beviljad. Lag samma vare, där inskrifning af föregående tomträttshafvares fång är sökt men frågan därom förklarats hvilande.

8 §.

Kan till följd af de i 6 § andra stycket och 7 § gifna föreskrifter sökt inskrifning af tomträttshafvares fång ej beviljas, eller finnes sökandens rätt tvistig, eller möter eljest mot bifall till ansökningen annat hinder, som icke är af beskaffenhet att den jämlikt 6 § första stycket bör afslås, förklare rätten ansökningen hvilande i afbidan på hindrets undanröjande.

9 §.

Har tomträtt öfverlåtits till flera, gälle den öfverlåtelse, på grund hvaraf först sökes inskrifning; sökes på grund af de särskilda öfverlåtelsema inskrifning samma dag, gälle den öfverlåtelse, som först skedde. Uppstår tvist om företrädet dem emellan, vare lag som i 8 § sägs.

10 §.

Utan hinder af inskrifning må talan å tomträttshafvares fång lagligen pröfvas.

Hvar, som till rätten instämt sådan talan, vare skyldig låta den antecknas i tomträttsprotokollet. Har sådan anteckning ej skett, då käromålet till handläggning förekommer, gifve rätten käranden nödig tid därtill, och hvile emellertid målet. Försummas den tid, vare käromålet förfallet.

Sökes inskrifning samma dag sådan anteckning sker, som nyss sagts, eller efteråt, vare ansökningen hvilande, till dess det visas, att laga kraft ägande dom finnes i den sak, hvarom anteckning skett.

11 §.

Nu visas, att hinder, hvarför ansökan om inskrifning lämnats hvilande, blifvit undanröjdt, eller att annan omständighet, som föranledt särskild anteckning i tomträttsprotokollet, ej vidare äger rum, varde då det förändrade förhållandet i nämnda protokoll antecknad, och meddele rätten i öfverensstämmelse därmed beslut öfver inskrifningsansökningen, där sådan är hvilande.

12 §.

Då inskrifning är beviljad, utfärde rätten därom bevis. I detta bevis skall anmärkas tomtens läge och storlek, dagen då tomträtten uppläts samt,

där inskrifningen afser fång till tomträtt, dagen då inskrifning af tomträthen meddelades, den tid, för hvilken tomträthen är upplåten, samt villkor, där sådant förekommer, som inskränker tomträttshafvarens rätt att tomträthen öfverlåta eller med inteckning belasta.

13 §.

Visar tomtägaren, att den tid, för hvilken tomträthen upplåtits, gått till ända eller att tomträthen eljest upphört att gälla, varde det i tomträttsprotokollet anmärkt.

Skall efter öfverenskommelse mellan tomtägaren och tomträttshafvaren tomträthen upphöra innan därför aftalad tid gått till ända, må ej anmärkning, som nyss sagts, ske, med mindre tomträthen är fri från inteckning.

14 §.

Har beslut, hvarigenom underrätt afslagit ansökan om inskrifning, som i 1 § afses, blifvit till följd af besvär ändradt af högre rätt, vare sökanden pliktig att i stad inom tre månader och å landet sist å det ting, som infaller näst efter tre månader, från det utslaget om ändringen vunnit laga kraft, det hos underrätten förete, vid äfventyr att i annat fall inskrifning, som på grund af utslaget beviljas, gäller så som vore den sökt å den dag, utslaget vid underrätten företes.

15 §.

Ärende angående inskrifning må af rätten upptagas i stad endast å måndag eller, om helgdag då inträffar, nästa söckendag därefter samt å landet endast å lagtima ting.

16 §.

Vid rätten skall i öfverensstämmelse med tomträttsprotokollet föras bok så inrättad, att däraf lätteligen kan ses: hvarje tomträtt, i fråga om hvilken inskrifning blifvit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, fånget, där ansökningen afser sådan inskrifning, samt villkor, där sådant förekommer, som inskränker tomträttshafvarens rätt att tomträthen öfverlåta eller

med inteckning belasta, så ock tiden då inskrifning blifvit beviljad eller afslagen eller ock ansökan om inskrifning förklarats hvilande eller därefter åter hos rätten anmälts. Då ändring eller tillägg till tomträttsaftalet antecknats i protokollet eller anteckning däri skett enligt 10, 11 eller 13 §, varde ock det i boken anmärkt.

De närmare föreskrifterna om bokens förande meddelas af Konungen.

Å tomträttsbevis eller protokollsutdrag, som utfärdas i ärende angående inskrifning, skall tecknas afskrift af hvad om ärendet blifvit infördt i boken.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Förslag
till
Lag
om inteckning i tomträtt.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Vill innehafvare af tomträtt, att tomträtten skall utgöra pant för fordran, teckne medgifvande därtill å handling, hvarå fordran grundas, samt låte medgifvandet af vittnen styrkas; och varde fordran intecknad i den ordning, här nedan stadgas.

Ej må inteckning i tomträtt meddelas utan för visst belopp i penningar eller, där tomträtt tillhör flera, i enderas andel däri, ej heller i flera tomträtter för samma fordran.

Panträtt, som genom inteckning i tomträtt vinnes, må ej särskildt göras gällande i andel af tomträtten.

2 §.

Inteckning i tomträtt sökes hos den rätt, hvarunder tomten lyder; och skall den handling, på grund hvaraf inteckning äskas, därvid i hufvudskrift till rätten ingifvas. Rätten låte handlingen eller den del däraf, som ligger till grund för ansökningen, offentligen uppläsas och i tomträttsprotokollet införas.

Finnes ej å handlingen sådant medgifvande, som i 1 § sägs, varde ansökningen genast afslagen.

Då inteckning blifvit beviljad, teckne rätten bevis därom å fordringshandling.

3 §.

Är den, som medgifvit inteckning i tomträtt, annan än den, till hvilken tomträtten upplåtits, må inteckningen ej beviljas innan han fått sitt fång inskrifvet.

4 §.

Är, då ansökning om inteckning göres, inskrifning af tomträtten eller af tomträttshafvarens fång sökt men frågan därom förklarad hvilande, skall ock ansökningen hvila i afvaktan på frågans utgång; och åligge sökanden, där inskrifningen beviljas, att därefter fullfölja ansökningen i stad inom tre månader och å landet sist å det ting, som infaller näst efter tre månader, vid äfventyr att eljest ansökningen är förfallen.

Är, då ansökningen göres, talan å tomträttshafvarens fång instämd, vare ansökningen hvilande i afbidan på målets utgång. Fullföljes ej ansökningen inom tid, som nyss sagts, efter det dom i målet vunnit laga kraft, vare ansökningen förfallen.

5 §.

Upplyses, att före den dag inteckningen söktes eller ock samma dag ansökningen gjordes tomträtten eller andel däri tagits i mät, och visas ej, att utmätningen upphört att gälla, skall ansökningen afslås.

6 §.

Öfverläter tomträttshafvare rättigheten till annan, och har, innan ny tomträttshafvare sökt inskrifning af sitt fång, inteckning i tomträtten blifvit sökt på grund af tidigare tomträttshafvares medgifvande, utgör öfverlåtelsen ej hinder för inteckningens beviljande; sökas å samma dag inteckning och inskrifning, vike inteckningssökanden för den, som förvärfvat tomträtten.

7 §.

Afträdas tomträttshafvares tillgångar till konkurs medan ansökan om inteckning i tomträtten är beroende på pröfning, må ansökningen pröfvas

utan hinder af konkursen; men verkan af inteckningen, där den beviljas, bestämmes på sätt särskildt är stadgadt.

8 §.

Inteckning i tomträtt skall förnyas i den ordning, som i 9 och 10 §§ bestämmes, första gången inom tio år sedan den beviljades och sedermera inom tio år från hvarje förnyelse. Sker det ej, vare inteckningen förfallen, ändå att inom nämnda tid vidtagits sådan åtgärd, som i andra stycket af 11 § sägs.

Har rätten förklarat ansökan om inteckning hvilande, skall inom tio år därefter och sedermera inom hvar tionde års slut ansökningsen, där den fortfarande är hvilande, åter af sökanden hos rätten anmälas. Sker det ej, vare ansökningsen förfallen.

9 §.

Vill någon låta förnya inteckning, uppvisar hos rätten fordringshandlingen i hufvudskrift; och varde bevis om förnyelsen där tecknad å handlingen. Sökanden stånde ock fritt att inför annan underrätt förete inteckningshandlingen; den rätt låte, då sådant sker, i sitt tomträttsprotokoll korteligen intagas hvad handlingen innehåller med dag och årtal då den utgafs, af hvilken rätt inteckningen är beviljad, när och under hvilken § i protokollet det skedde, och när inteckningen förnyades, nedsattes eller annorledes förändrades, om det skett; teckne ock bevis å handlingen, att den varit företedd till vinnande af inteckningsförnyelse: sedan ingifve sökanden protokollet däröfver till den rätt, som inteckningen beviljat, inom tid, som i 8 § sägs; och vare detta så gillt, som om handlingen där blifvit företedd.

10 §.

Går tiden, inom hvilken inteckning i tomträtt, som afser tomt å landet, bör förnyas, till ända innan nästa lagtima ting, må inteckningen förnyas på urtima ting, hvilket domaren har att på anmälan af inteckningsinnehafvaren och på hans bekostnad inom sagda tid hålla; vare dock inteckningshafvaren skyldig att å nästa lagtima ting förete inteckningshandlingen eller rättens bevis om förnyelsen att i tomträttsprotokollet införas. Försummar han det, vare förnyelsen utan verkan.

11 §.

Vill någon låta inteckning helt och hållet eller för visst belopp dödas, uppvisa inteckningshandlingen i hufvudskrift för den rätt, som beviljat inteckningen, och varde bevis om dödandet där tecknad å handlingen.

Vill någon låta inteckning under annan nedsättas, förfares i enlighet med hvad angående intecknings dödande nu är sagdt.

12 §.

Har i den ordning utsökningslagen bestämmer försäljning af tomträtt ägt rum, vare, sedan köpeskillingen blifvit emellan borgenärerna fördelad, inteckning för fordran, som antingen alldeles icke eller endast till någon del kunnat af köpeskillingen gäldas, utan verkan. Sådan inteckning varde, ändå att inteckningshandlingen ej i hufvudskrift företes, dödad, där ny tomträtts-hafvare, sedan försäljningen vunnit laga kraft, det äskar och till rätten ingifver bevis om de inteckningar, som vid tomträttens försäljning däri funnos, så ock handling, som visar köpeskillings fördelning, samt intyg att fördelningen blifvit godkänd eller vunnit laga kraft.

Har inteckning på grund däraf att konkurs inträffat blifvit genom laga kraft ägande beslut förklarad vara utan verkan, då må ock på ansökan af tomträttshafvare inteckningen dödas utan hinder däraf att fordringshandlingen icke i hufvudskrift företes.

13 §.

Har intecknad fordringshandling kommit i gäldenärens eller, där annan än gäldenären är tomträttshafvare, i dennes hand, och är ej sådant fall för handen att inteckningen kan dödas utan att fordringshandlingen företes, må den ånyo utgifvas med fortfarande inteckningsrätt.

14 §.

Borgenär, som för sin fordran har inteckning till högre belopp än fordringen, njute, i den mån sådant för fulla gäldandet af fordringen är nödigt, säkerhet i panten till hela det belopp, hvarå inteckningen lyder.

15 §.

Låter innehafvare af intecknad fordran ny tomträttshafvare å inteckningshandlingen teckna förbindelse, hvarigenom han öfvertager skulden, vare förre gäldenären fri från sin förbindelse, där ej annorlunda är aftaladt.

Har innehafvare af skuldförbindelse, till säkerhet hvarför inteckning meddelats i tomträtt, hvilken sedermera öfvergått till ny innehafvare, låtit inteckningen utan samtycke af förbindelsens utgifvare dödas helt och hållet eller för visst belopp eller ock förfalla eller nedsättas, och kan fordringen till följd däraf icke ur panten uttagas, vare utgifvaren fri från ansvarighet för fordringen. Hvad nu är sagdt om förbindelsens utgifvare gälle ock om annan tomträttshafvare, som å sig tagit skulden eller eljest bör därför svara i utgifvarens ställe.

16 §.

Varder intecknad tomträtt utmättningsvis såld, njute alla borgenärer, som hafva inteckning däri, genast betalning ur panten hvar efter sin rätt, ändå att deras fordringar eljest ej äro förfallna till betalning; och vare förre tomträttshafvaren fri från ansvarighet för hvad ur köpeskillingen kunnat gäldas.

17 §.

Är tomträtt intecknad, och vanvårdar tomträttshafvaren byggnad eller annat, som hör till tomträtten, så att inteckningshafvarens säkerhet märkligen minskas, äge denne att ur panten njuta betalning för sin fordran, ändå att den ej är förfallen.

18 §.

Då tomträtt blifvit utmätt eller förordnande, som i 28 § utsökningslagen sägs, meddelats om sådan rättighets försäljning, så ock då vid tomträttshafvares konkurs borgenärerna äskat, att tomträtt, som hör till konkursboet, skall försäljas i den ordning, som om utmätt fast egendom är stadgad, skall, sedan bevis härom till rätten eller domaren inkommit, beviset vid rätten uppläsas och i tomträttsprotokollet införas i stad å nästa rättegångsdag för inteckningsärenden och å landet å nästa rättegångsdag under lag-

tima ting. Visas, att utmätningen upphäfts eller att frågan om tomträttens försäljning eljest förfallit, varde ock sådant i protokollet antecknad.

19 §.

Har beslut, hvarigenom underrätt helt och hållet eller till någon del afslagit ansökan om inteckning, blifvit till följd af besvär ändradt af högre rätt, vare sökanden pliktig att i stad inom tre månader och å landet sist å det ting, som infaller näst efter tre månader, från det utslaget om ändringen vunnit laga kraft, det hos underrätten förete, vid äfventyr att i annat fall inteckning, som på grund af utslaget beviljas, gäller så som vore den sökt å den dag, utslaget vid underrätten företes.

20 §.

Utan hinder af inteckning må tvist om intecknad fordrans giltighet lagligen pröfvas.

Har efter klander tomträttshafvares fång förklarats ogiltigt, vare inteckning, som meddelats i tomträtten sedan den frångick rätte innehafvaren, ogill. I fråga om rätt att tala å inteckning, som, efter det någon förklarats skola för död anses, tillkommit på grund af medgifvande af den, som tillträdit hans egendom, gälle hvad särskildt är stadgad.

21 §.

Ärende angående inteckning i tomträtt må af rätten upptagas i stad endast å måndag eller, om helgdag då inträffar, nästa söckendag därefter samt å landet endast å lagtima ting; dock att fråga om inteckningsförnyelse må af rätten handläggas i stad jämväl å annan rättegångsdag än måndag och å landet så som i 10 § sägs.

22 §.

Vid rätten skall i öfverensstämmelse med tomträttsprotokollet föras bok så inrättad, att däraf lätteligen kan ses: hvarje tomträtt, däri inteckning blifvit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, beloppet af fordran, hvar-

för inteckning är sökt, så ock, där inteckning blifvit beviljad eller afslagen, förnyad, nedsatt eller dödad, eller ock ansökan om inteckning blifvit förklarad hvilande eller därefter åter hos rätten anmäld, tiden då sådant skedde. Då enligt 18 § anteckning skett i protokollet, varde ock det i boken anmärkt.

De närmare föreskrifterna om bokens förande meddelas af Konungen.

Å protokollsutdrag, som utfärdas i inteckningsärende, skall tecknas afskrift af hvad om ärendet blifvit infördt i boken.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken.

Härigenom förordnas, att 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken skola erhålla följande ändrade lydelse:

5 §.

Därnäst äge hyresvärd förmånsrätt i de hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, för hyra, dock ej för hyresfordran, som förfallit till betalning tidigare än ett år före konkursens början, samt för kost under sista tre månaderna, så ock för ersättning, där sådan skall utgå, för skada å den förhyrda lägenheten.

Har den, för hvars räkning fartyg bygges, gifvit varfsägaren eller byggmästaren förskott i penningar eller byggnadsämnen; är afhandling därom upprättad och med afhandlingen så förfaret, som i 3 § sjölagen sägs, njute förskottsgifvaren sedan förmånsrätt i de lämnade byggnadsämnena och det, som med förskottet är tillverkadt.

Därefter njute borgenär, som för sin fordran har inteckning i fartyg, förmånsrätt i fartyget och dess tillbehör; dock gälle ej förmånsrätt för ränta, som före utmätning eller början af konkurs är upplupen, för längre tid än tre år. Är fartyget intecknadt för fleres fordringar, äge den företräde, som först sökt inteckning; hafva flere sökt inteckning samma dag, äge lika rätt. Är inteckning för fordran vunnen på grund af medgifvande, som lämnats efter fordringens tillkomst, och varder den, som inteckningen medgifvit, eller, där flere äro, som den medgifvit, någon af dem försatt i konkurs, som börjas inom en månad efter det inteckningen söktes, vare inteckningen utan verkan. Ej heller gälle inteckning, som blifvit sökt samma dag konkurs börjats eller därefter.

6 §.

Den, som äger rätt till tionde, ränta eller annan sådan afgäld af fast egendom, njute ock företråde till betalning ur egendomen, i hveins hand den vara må, där ej afgälden stått inne längre än ett år efter förfallodagen. Samma förmånsrätt tillkomme ock jordägare, som åt annan upplåtit sin fasta egendom, i de denne tillhöriga lösören och byggnader, som å egendomen finnas, samt, där tomträtt upplåtits, i tomträtten med hvad därtill hör, för arrende eller afgäld, som till jordägaren skall utgå, samt för jordägaren åliggande utskyld eller annan afgift, som bort af egendomens innehafvare gäldas, dock ej för fordran, som förfallit till betalning tidigare än ett år före konkursens början, så ock för husröta eller vanhäfd, där sådan ersättning skall utgå. Har jordägare lämnat arrendator kreatur, redskap eller annat till egendomens bruk, njute jordägaren lika rätt för lega, som ej stått inne längre än nyss sagts, äfvensom för ersättning, där sådan bör utgå, för hvad sålunda blifvit arrendatorn lämnadt.

Därefter njute borgenär, som för sin fordran har inteckning i tomt-rätt, förmånsrätt i tomträtten med hvad därtill hör; dock gälle ej förmånsrätt för ränta, som före utmätning eller början af konkurs är upplupen, för längre tid än tre år. Är tomträtten intecknad för fleres fordringar, äge den företråde, som först sökt inteckning; hafva flere sökt inteckning samma dag, äge lika rätt. Är inteckning för fordran vunnen på grund af medgifvande, som lämnats efter fordringens tillkomst, och varder den, som inteckningen medgifvit, eller, där flere äro, som den medgifvit, någon af dem försatt i konkurs, som börjas inom en månad efter det inteckningen söktes, vare inteckningen utan verkan. Ej heller gälle inteckning, som blifvit sökt samma dag konkurs börjats eller därefter.

Genom denna lag upphäfvas 17 kap. 3 och 4 §§ jordabalken samt förordningen den 22 oktober 1867 angående tillägg till 17 kap. 6 § handelsbalken i fråga om jordägares förmånsrätt till arrendators lösegendom. Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till 17 kap. 5 eller 6 § handelsbalken, skall hänvisningen afse samma lagrum i dess ändrade lydelse.

Denna lag skall tillämpas i förmånsrättstvister, som göras anhängiga efter utgången af december månad 1907; dock att i fråga om fordran, som uppkommit före nämnda tid, inskränkning ej sker i förmånsrätt, som enligt äldre lag må tillkomma den fordran.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ utsökningslagen.

Härigenom förordnas, att 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ utsökningslagen skola erhålla följande ändrade lydelse:

42 §.

Är dömdt i tvist om skyldighet för arrendator att afträda arrenderad fastighet eller om hyresgästs flyttning i eller ur hus, och har rätten förordnat, att domen må verkställas utan hinder däraf att den ej äger laga kraft, äge utmätningsmannen befordra domen till verkställighet, där den vinnande ställer pant eller borgen för det skadestånd, hvartill han kan kännas skyldig, om domen ändras.

43 §.

Är det, hvarom i andra mål dömdt blifvit, sådant att ändringssökandet ej varder onyttigt, om domen går i fullbordan, äge öfverexekutor, där pant eller borgen ställes som i 42 § sägs, förordna, att domen må verkställas, ändå att ändring däri sökes.

100 §.

Kungörelse om auktion å fast egendom skall tillika innehålla, att de, hvilka hafva fordran, som bör ur egendomen gäldas, eller annan rätt,

som bör vid auktionen iakttagas, äga att därvid sin rätt bevaka, samt att de, hvilka på grund af skriftlig handling äga nyttjanderätt till egendomen eller rätt till servitut eller till afkomst eller annan förmån af egendomen, böra, där ej rättigheten är in-tecknad eller skall oansedt försäljningen äga bestånd, före auktionen till auktionsförrättaren ingifva i hufvudskrift eller bestyrkt afskrift den handling, därå rättigheten grundas. De, hvilka hafva fordran, hvarför egendomen på grund af in-teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, eller fått åt sig upplåten rättighet, som bör vid auktionen iakttagas, eller äga rätt till ränta eller annan afgäld, som bör ur egendomen utgå med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, skola, där de äro kände och inom riket boende, om auktionen underrättas genom särskilda kallelse-bref, hvilka auktionsförrättaren skall till dem med posten afsända så tidigt, att kallelserna må kunna komma dem till handa minst fjorton dagar före auktionen.

105 §.

Är i skriftlig handling nyttjanderätt till egendomen åt annan upplåten eller från egendomen upplåten rätt till servitut eller till afkomst eller annan förmån, och är den rättighet in-tecknad eller är upplåtelsehandlingen på sätt i 100 § sägs till auktionsförrättaren ingifven eller eljest vid auktionen för honom tillgänglig, varde egendomen till försäljning utropad med förbehåll om rättighetens bestånd. Finnes härvid att någon, som äger bättre rätt, ej kan ur den bjudna köpeskillingen erhålla full godtgörelse; då skall, därest ej denne samtycker att vid det skedda utropet må förblifva, eller hvad för honom ur köpeskillingen brister genast af rättighetens innehafvare till auktionsförrättaren erlägges, egendomen utropas ånyo, utan förbehåll om rättighetens bestånd. Stiger köpeskillingen då högre, gälle sista försäljningen; i annat fall stände vid den första fast.

Äro från egendomen upplåtna flera sådana rättigheter, som nyss sagts, skall vid egendomens utropande iakttagas, att rättighet, som upplåtits senare än annan, skall vika före denna, där ej på grund af in-teckning eller inskrifning företrädet dem emellan skall annorlunda bestämmas.

Vid beräkningen huruvida den först bjudna köpeskillingen förslår åt dem, som äga bättre rätt, varde förfaret så som i 104 § om fordrans beräknande är stadgad.

113 §.

Köparen äger att tillträda egendomen, då han sin betalningsskyldighet fullgjort; och gifve, där så fordras, utmätningssmannen därtill handräckning. Har ej gäldenär annat hemvist att tillgå, anvisa utmätningssmannen honom nödiga rum; och må han efter försäljningen sitta i dem kvar till näst infallande fardag för afträdande af förhyrd lägenhet. Finnes å egendomen arrendator eller hyresgäst, hvars rätt ej är vid försäljningen bibehållen, åligge köparen, där han ej ändock vill låta legotagaren kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga legoaftalet vid äfventyr att det eljest varder mot köparen gällande; sker uppsägning, gälle om tid för afträde hvad i lag stadgas angående tid för afträde, när på grund af frivillig öfverlåtelse af fastighet arrendator eller hyresgäst uppsäges.

Sedan köparen tillträdtt egendomen, äge han uppbära arrende eller hyra, som därefter förfaller, och i öfrigt utöfva de rättigheter, som på grund af arrende- eller hyresaftalet tillkomma ägaren; svare ock, där aftalet skall gälla mot honom, i förre ägarens ställe till de jordägaren åliggande förpliktelser, hvilka skola fullgöras efter sagda tid. Ej må å legoafgift, som förfaller till betalning mer än ett år eller vid hyra mer än sex månader efter det försäljningen skedde, legotagaren afräkna hvad han må hafva att fordra af förre ägaren, ej heller gälle i fråga om sådan afgift betalning, som af legotagaren erlagts till förre ägaren, eller annan uppgörelse, som med denne träffats; fordran, hvaraf legotagaren blifvit innehafvare, eller uppgörelse, som träffats, efter det legotagaren fick kunskap om egendomens utmätning eller om förordnande, som i 28 § sägs, må ej åberopas mot köparen.

Angående verkan däraf att i arrende- eller hyresafstal, som skall gälla mot köparen, skett ändring eller tillägg, hvarom icke vid försäljningen gjorts förbehåll, samt om legotagares rätt att, där köparen skulle brista i aftalets fullgörande, hålla sig till förre ägaren, skall hvad i fråga om frivillig öfverlåtelse af fastighet är stadgadt äga motsvarande tillämpning.

158 §.

Vägrar arrendator eller hyresgäst att afflytta, då bestämd legotid är till ända eller eljest, utan att legorätten förverkats, för honom inträdd skyldighet att afflytta, och gitter han ej visa sannolika skäl att han ändock

äger kvarsitta, då må öfverexekutor förordna om hans vräkande. Menar ägaren, att arrendator eller hyresgäst förverkat legorätten, må ock förordnande, som nyss sagts, meddelas, där öfverexekutor finner uppenbart, att rätten är förverkad.

Om rätt för den, mot hvilken sådan handräckning gifves, att sin talan vid domstol utföra, gälle hvad i 157 § sägs.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908. Mål, som vid nämnda tid redan äro anhängiga, skola behandlas enligt äldre lag; dock at de nya föreskrifterna i fråga om fast egendoms försäljning skola tillämpas, där ej dag för första auktionen blifvit utsatt innan lagen trädt i kraft.

Är på grund af försäljning, som skett enligt äldre lags bestämmelser, köparen berättigad att uppsäga arrendator eller hyresgäst, som finnes å egendomen, men sker ej uppsägning inom en månad från det köparen ägt tillträda egendomen eller, där tillträdesdagen infallit före den dag då de nya bestämmelserna trädt i kraft, inom lika tid från sist sagda dag, skall af-talet vara mot köparen gällande.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 39, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56 och 57 §§ i
förrordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

Härigenom förordnas, att 39, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56 och 57 §§ i förrordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola erhålla följande ändrade lydelse:

39 §.

Den, som i skriftlig handling fått nyttjanderätt till fast egendom, må, till betryggande af nyttjanderättens bestånd efter ty här nedan sägs, erhålla inteckning därför vid den rätt, hvarunder egendomen lyder; dock att i fråga om tomträtt gäller hvad angående inskrifning af sådan rätt är särskildt stadgad.

Huru i visst fall inteckning ej må beviljas utan att upplåtarens hustru samtyckt till upplåtelsen, därom skils i giftermålsbalken.

46 §.

Är äganderätt öfverlåten till en och nyttjanderätt upplåten till annan; gälle nyttjanderätten, om inteckning därför sökes förr än lagfart å fånget. Sökas lagfart och inteckning samma dag, gälle om företrädet hvad i lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgas.

47 §.

Varder egendom afträdd till konkurs innan den, som undfått nyttjanderätt i egendomen, därför sökt inteckning, och går egendomen till försäljning; då skall hvad i 46 § stadgas angående verkan däraf att inteckning för nyttjanderätten sökes förr än nye ägaren söker lagfart å sitt fång icke äga tillämpning.

48 §.

Har någon vid öfverlåtelse af äganderätt till fast egendom förbehållit sig eller annan nyttjanderätt till egendomen eller någon del däraf, eller skall, utan att sådant förbehåll skett, arrende- eller hyresaftal, efter ty särskildt är stadgadt, äga bestånd mot nye ägaren, eller är fast egendom utmättningsvis såld med förbehåll om beståndet af nyttjanderätt, som ej är intecknad; vare nyttjanderätten gällande mot nye ägaren, ändå att denne söker lagfart å fångtet innan inteckning för nyttjanderätten sökes.

Har vid öfverlåtelse eller försäljning skett förbehåll, som nyss sagts, och öfverlåter nye ägaren sedan fastigheten till annan, vare lag samma, där inteckning sökes inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid efter det lagfart meddelades å den förres fång.

49 §.

Innehafvare af nyttjanderätt, som enligt 48 § skall gälla mot ny ägare, njute i förhållande till dennes borgenärer den rätt, som enligt lag tillkommer ogulden köpeskilling.

50 §.

Upplåter någon nyttjanderätt till samma egendom åt flere, vare den upplåtelse gällande, hvarför inteckning först sökt varder; sökes för upplåtelserna inteckning samma dag, gälla om företrädet hvad i lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgas.

53 §.

Innehafvare af nyttjanderätt, som måste vika i något af de fall nu sagde äro, har ej för skadestånd, hvar till han enligt lag kan vara berättigad,

förmånsrätt i egendomen, med mindre att skadeståndet är såsom fordran till bestämdt belopp särskildt in-tecknad.

Har den, som upplät nyttjanderätten, öfverlåtit egendomen till annan, och låter nyttjanderättens innehafvare beviljad in-teckning utan upplåtarens samtycke dödas, förfalla eller nedsättas, eller har han i fall, som 48 § afser, försummat att för nyttjanderätten söka in-teckning inom den tid, som i 11 kap. 2 § jordabalken stadgad är; hafve då förverkat den rätt till skadestånd af upplåtaren, som eljest skolat honom tillkomma.

55 §.

Slutes servitutsaftal skriftligen, må aftalet, till betryggande af rättighetens bestånd efter ty nedan sägs, in-tecknas, såsom om nyttjanderättsaftal är stadgadt.

Om förnyelse, förändring eller dödande af in-teckning för servitut vare lag som i 43, 44 och 45 §§ sägs.

56 §.

Öfverlåtes äganderätt till en och slutes servitutsaftal med annan, vare servitutet gällande, om in-teckning därför sökes förr än lagfart å fånget; sökas lagfart och in-teckning samma dag, gälle om företrädet hvad i lagen om servitut stadgas; skolande hvad i 47, 48 och 49 §§ är stadgadt angående nyttjanderätt jämväl tillämpas å servitutsaftal.

57 §.

Är servitutsrätt upplåten till flere, eller upplåtes servitutsrätt till en och nyttjanderätt till annan, och kunna ej rättigheterna jämte hvarandra fullt bestå; äge den rätt företräde, därför in-teckning först söktes: äro in-teckningarne sökta samma dag; äge den rätt, som först upplåts, företräde.

Hvad i 51, 52 och 53 §§ stadgas om nyttjanderätt gälle ock i fråga om servitutsaftal.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 2 och 90 §§ konkurslagen.

Häriigenom förordnas, att 2 och 90 §§ konkurslagen skola erhålla följande ändrade lydelse:

2 §.

1 mom. Borgenär äge ock söka, att gäldenärs egendom afträdas skall i följande fall, nämligen:

1. då gäldenär är för skuld rymd, eller veterligen ur riket faren och anledning är för handen, att han förblifver utrikes för att undgå borgenärers kraf;

2. då verkställighet af utmätning, hvarigenom all gäldenärs kända egendom medtagas skulle, blifvit för annans fordran sökt;

3. då gäldenär svikligen, borgenärer till förfång, afhänder sig eller undanskaffar sina tillgångar.

2 mom. Borgenär äge jämväl söka, att gäldenärs egendom afträdas skall:

då lös egendom, däri förmånsrätt jämlikt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken eller på grund af förlagsinteckning tillkommer borgenären, blifvit utmätt för annans fordran,

eller egendom, som nyss sagts, eller egendom, däri han har förmånsrätt jämlikt 17 kap. 5 § första stycket handelsbalken, genom skriftlig afhandling föryttrats med villkor, att säljaren äger behålla egendomen i sin vård,

samt skälig anledning är att befara, att den öfriga egendom, hvari borgenären äger förmånsrätt, är otillräcklig till gäldande af hans fordran.

90 §.

Borgenär, som för sin fordran har lös pant i handom eller inteckning i gäldenärens fasta gods eller i tomträtt, där sådan rätt tillkommer gäldenären, eller i denne tillhörigt fartyg eller rätt till betalning ur fartyg, frakt eller gods i fartyg, som i 11 kap. sjölagen sägs, njute, där han fordringen i konkursen icke bevakat, ej rätt till betalning ur annan konkursboets egendom än den, som för fordringen sålunda häftar. Sådan borgenär vare ock pliktig, där det äskas, att, innan han betalning ur egendomen njuta må, sin fordran med den i 82 § föreskrifna borgenärsed fästa. Äskas sådan ed; förelägge rätten eller domaren, såsom i 86 § sägs, borgenären viss tid, från det han af föreläggandet erhållit del, att till rätten eller domaren ingifva bevis, att han föreskrifven ed aflagt: utsatte ock viss tid af högst en månad, inom hvilken den, som edgången yrkat, har att delgifvandet ombesörja och med bevis därom inkomma, vid den påföljd för underlåtenhet däraf, som i sistnämnda § stadgas. Ej må i detta fall föreläggandets införande i tidning såsom delgifning godkännas.

Försummar borgenären att inom den föreskrifna tiden med edgångsbevis inkomma eller laga förfall därför visa; då må egendomen, såsom annan konkursboets tillhörighet, af gode männen eller sysslomännen om händer tagas, och utdelning därutur ske till andra borgenärer, som sina fordringar lagligen bevakat: fullgör han edgången innan sådan utdelning skett; vare vid sin rätt till betalning ur egendomen bibehållen.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 1 och 3 §§ i förordningen den 20 november 1845 i afseende på handel om lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarblifva.

Härigenom förordnas, att 1 och 3 §§ i förordningen den 20 november 1845 i afseende på handel om lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarblifva, skola erhålla följande ändrade lydelse:

1 §.

Vill den, som tillhandlar sig lösören och tillåter, att desamma få i säljarens vård kvarblifva, att hvad han tillhandlat sig skall fredas från utmätning för säljarens skuld och i händelse af dennes konkurs från boets tillgångar afskiljas, upprätte skriftlig afhandling om köpet, med förteckning å de köpta persedlarne och vittnens underskrift, och låte sedermera från predikstolen i kyrkan uti den församling, där säljaren bor, å nästa söndag, då gudstjänst därstädes hålles, om samma afhandling uppläsa kungörelse, upptagande säljarens och köparens namn och yrken, dagen då köpeafhandlingen blifvit uppgjord samt köpeskillingens belopp, öfver hvilket uppläsande bevis bör tecknas å handlingen; hvarefter densamma bör, om egendomen finnes i stad, inom åtta dagar efter kungörandet, uppvisas, i Stockholm hos öfverståthållareämbetets kansli, och i rikets öfriga städer inför rådstufvurätt, för att i dess protokoll intagas, samt, om egendomen finnes å landet, ej allenast inom berörde tid för kronofogden i orten uppvisas och i be-

styrkt afskrift honom tillställas, utan ock senast vid det lagtima ting, som näst efter en månad infaller, inför häradsrätten, till intagande i dess protokoll, företes.

3 §.

Är köpeafhandling så upprättad och behandlad, som i 1 § sägs, men inträffar utmätning eller konkurs inom trettio dagar efter det afhandlingen för intagande i protokollet hos öfverståthållareämbetets kansli eller inför rätten företeddes, vare den sålda egendomen ej fredad från att utmätas eller att till konkursboet räknas. Göres efter utgången af nämnda tid jäf mot köpeafhandling, hvilken befinnes så upprättad och behandlad, som nyss sagts, vare, där jäfvet göres vid utmätningstillfälle, fordringsägaren skyldig att, om han vill fullfölja jäfvet, inom tre månader därefter instämma såväl säljaren som köparen till domstolen i den ort, där godset finnes, eller vare all talan i ty mål kvitt; och stånde godset i kvarstad, därest sökanden, inom fjorton dagar efter utmätningsförrättningen, hos öfverexekutor ställer full borgen för den kostnad och skada, som af kvarstaden följa kan; var säljarens egendom afträdd till konkurs, skall hvad om återvinning af lös egendom till konkursbo är stadgadt i 37 § konkurslagen äga motsvarande tillämpning.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908 men äger ej tillämpning i fråga om köpeafhandling, som före nämnda dag blifvit så upprättad och behandlad, som i 1 § sägs, ej heller vid konkurs, som börjats före samma dag.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämmning.

Härigenom förordnas, att 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämmning skall erhålla följande ändrade lydelse:

Är borgenärs fordran intecknad i fast egendom eller i tomträtt eller i fartyg, eller har han lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom; njute han ur den egendom, som sålunda häftar, betalning, ändå att han ej, efter årsstämmning, sin fordran angifver. Om rätt till kvittning för genfordran vare ock lag som i 7 § sägs, ändå att den fordran ej blifvit efter årsstämmning angifven.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan afledning af vatten.

Härigenom förordnas, att 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan afledning af vatten skall erhålla följande ändrade lydelse:

Vattenverk, som lösas skall, så ock annan fast eller lös egendom, som det åligger jordägaren att jämte verket öfvertaga, skall, där ej annorlunda öfverenskommet är, afträdas å den fardag för afträdande af arrenderad fastighet, som inträffar näst efter sex månader sedan lösens belopp blifvit slutligen fastställt och därefter uppsägning skett. Uppsägning må ej med laga verkan ske, med mindre lösen för vattenverket och annan fast egendom, som skall afträdas, blifvit hos Konungens befallningshafvande i ränteriet nedsatt. Sker ej sådan uppsägning inom sex månader, sedan lösens belopp fastställdes, vare den då väckta frågan förfallen; varder ej, sedan uppsägningen skett, lösen för den lösa egendomen, så ock skadeersättning, som vattenverksägaren tillkommer, före tillträdesdagen erlagd, skall frågan ock anses förfallen, där vattenverksägaren det yrkar.

Medel, som jämlikt denna § skola nedsättas i ränteriet, må, där jordägaren det äskar, insättas i bankinrättning, som af Konungens befallningshafvande godkännes, för att där emot ränta innestå under den tid Konungens befallningshafvande bestämmer; och kommer räntan intill tillträdesdagen jordägaren till godo.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra.

Häriigenom förordnas, att 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra skall erhålla följande ändrade lydelse:

Har någon efter särskildt stadgande eller på annan emot en hvar gällande grund äganderätt till byggnad eller annat, som, efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fasta egendom höra, då må det ej till den fasta egendomen räknas. Byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk afsedd anläggning å tomt, som besväras af inskrifven tomträtt, må ej, ändå att byggnaden eller anläggningen tillhör tomtägaren, hänföras till tomten.

För grufterdrift afsedd byggnad, stängsel, ledning eller annan anläggning, hvarom i 2 § är sagdt, må ej, ändå att den tillhör ägaren af den jord, hvarå grufvan är belägen, till den jord hänföras.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

Härigenom förordnas, att 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden skall erhålla följande ändrade lydelse:

Öfver följande ärenden skola vid underrätt föras särskilda protokoll, nämligen: ett öfver lagfarter med fång af fast egendom; ett öfver inteckningar i sådan egendom; ett öfver inskrifningar af tomträtt samt af fång till sådan rätt så ock öfver inteckningar i tomträtt; ett öfver äktenskapsförord; ett öfver förmyndares tillsättande och entledigande, samt ett öfver bouppteckningar, testamenten, som vid domstolen bevakas, morgongåfvobref och afhandlingar om lösöreköp. Uti lagfarts-, intecknings- och tomträttsprotokollen skall för hvarje ärende å brädden tecknas namnet på den egendom, ärendet rör, samt uti öfriga protokollen för ärende, som angår inregistrering af bouppteckning eller bevakning af testamente, den dödes namn och för annat ärende namnet å den person, ärendet rör.

Vid rådstufvurätt skall, utom de protokoll nu sagda äro, föras särskildt protokoll öfver förlagsinteckningar. I det protokoll skall för hvarje ärende å brädden tecknas förlagstagarens namn jämte uppgift om rörelsens beskaffenhet och orten, hvarest den drifves.

Hos Stockholms rådstufvurätt varde ock särskildt protokoll fördt öfver inteckningar i fartyg; och skall i det protokoll för hvarje ärende å

brädden tecknas namnet å det fartyg, hvarom fråga är, samt det nummer, hvarunder fartyget blifvit i fartygsregistret infördt.

Har någotdera af de ärenden, nämnda äro, icke förevarit, varde det i protokollet anmärkt.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

*Utdrag af protokollet öfver justitiedepartementsärenden, hållet inför
Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott
den 20 oktober 1905.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern LUNDEBERG,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena grefve WACHTMEISTER,
Statsråden: HAMMARSKJÖLD,
ALBERT PETERSSON,
LINDMAN,
TINGSTEN,
BERG,
WIDÉN,
STAAFF,
ALFRED PETERSSON,
BIESERT.

Med anmälan att, jämlikt nådiga remisser den 24 mars 1905, landtbruksstyrelsen och domänstyrelsen inkommit med infordrade utlåtanden öfver det af lagberedningen utarbetade, med dess underdåniga skrifvelse den 4 februari 1905 öfverlämnade förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom, i hvad samma förslag afser arrende af jordbruksfastighet, samt att stadsfullmäktige i Göteborg begagnat sig af dem och stadsfullmäktige i Stockholm den 17 april 1905 lämnadt tillfälle att före den 1 innevarande oktober inkomma med yttrande i anledning af samma lagförslag, såvidt angår däri upptagna bestämmelser rörande tomträtt, hemställde föredraganden att genom note ur protokollet måtte, för det ändamål § 87 regeringsformen omförmäler, inhämtas högsta domstolens utlåtande öfver omförmälda lagförslag samt de öfriga af lagberedningen med ofvannämnda skrifvelse öfverlämnade förslag, nämligen till:

lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom;

lag om servitut;

lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt;

lag om inteckning i tomträtt;

lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken;

lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ utsköfningslagen;

lag om ändrad lydelse af 39, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56 och 57 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom;

lag om ändrad lydelse af 2, 38 och 90 §§ konkurslagen;

lag om ändrad lydelse af 1 och 3 §§ i förordningen den 20 november 1845 i afseende på handel om lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarblifva;

lag om ändrad lydelse af 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämmning;

lag om ändrad lydelse af 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan afledning af vatten;

lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra; och

lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

Till denna af statsrådets öfrige ledamöter biträdda hemställan tacktes Hans Maj:t Konungen i nåder lämna bifall.

Ur protokollet

Carl Lundquist.

*Utdrag af protokollet öfver lagärenden, hållet uti Kungl. Maj:ts
högsta domstol tisdagen den 18 september 1906.*

Tredje rummet.

Närvarande:

Justitieråden HERSLOW,
CLAËSON,
GREFBERG,
QUENSEL.

Sedan jämlikt högsta domstolens beslut den 19 januari 1906 handlingarna rörande det till högsta domstolen för afgifvande af utlåtande öfverlämnade förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m. cirkulerat mellan högsta domstolens ofvanbemälda ledamöter, hvilka jämte till statsråd numera utnämnde justitierådet Albert Petersson öfvervarit föredragningen af förslaget, företogs nu detta ärende till slutlig behandling; varande förslagen bilagda detta protokoll.

Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot förslaget framställdes följande anmärkningar, nämligen vid

1 KAP.

1 §.

Justitierådet *Grefberg* yttrade:

»I fråga om fastighet, vare sig i stad eller på landet, inom område, där plan för bebyggande är gällande, och i fråga om stadsjord, som hör

till tomt, är enligt förslaget längsta tiden för nyttjanderättsaftals bestånd 25 år. Hvad angår stadsfastighet i egentlig mening och jord, som hör till tomt, är visserligen enligt lagen den 25 april 1889 upplåtelse på lifstid ej vidare tillåten, men beträffande nyssnämnda fastigheter å landet möter för närvarande icke hinder för sådan upplåtelse. I motiven har anförts att med afseende å egentliga stadsfastigheter föreligger icke något verkligt behof för rätt till lifstidsupplåtelse och att förty anledning ej förefinnes att, där lifstidsupplåtelse någon gång förekommer, tillägga den giltighet utöfver den för nyttjanderättsaftal i allmänhet stadgade tid. Vare sig att sådana aftal höra till sällsynta undantag eller icke, synes emellertid det uppställda hindret härför göra mera än nödigt intrång å privaträttens område i de fall, att säljare af fastighet förbehåller sig att under sin lifstid få nyttja större eller mindre del af fastigheten. Det är visserligen ej lämpligt att allenast med hänsyn till förbehåll af nämnda beskaffenhet utsträcka tiden för nyttjanderättsaftals bestånd, men då någon afsevärd olägenhet desto mindre kan följa däraf, att upplåtelse åt någon på lifstid alltid tillåtes, som den föreslagna längsta tiden endast i undantagsfall därigenom komme att öfverskridas, hemställes om en sådan ändring af förslaget, att dylik upplåtelse måtte få äga rum.»

2 §.

Justitierådet *Herslow* fann det vara för rättskänslan motbjudande, att den, som åt annan frivilligt upplåte nyttjanderätt till en fastighet, ägde förhindra denne att på lagligt sätt betrygga samma rätt. Justitierådet ansåg därför, att åt ifrågavarande stadgande borde gifvas tvingande kraft, så att detsamma ej finge genom förord brytas.

3 §.

Justitierådet *Claëson* anförde:

»Enligt de rättsgrundsatser, som nu tillämpas, torde den, hvilken genom testamente erhåller fast egendom, vara skyldig att tåla de nyttjanderättsupplåtelser, som gjorts af testamentsgifvaren eller för hvilka han eljest var ansvarig. Häri torde genom lagförslaget icke någon ändring åsyftas, såsom framgår af motiven sid. 67. Men vid gåfva af fast egendom synes förslaget fordra, att förbehåll göres om upplåten nyttjanderätts bestånd, såvida den icke är intecknad. Eljest blir nyttjanderätten icke gällande

mot gåfvotagaren, med undantag dock för vissa, i denna § angifna fall beträffande arrendator eller hyresgäst. Denna olika rättsföljd i fråga om testamente och gåfva torde icke vara grundad i dessa instituts natur; och synes det mig, att denna olikhet bör afhjälpas i den riktningen, att genom uttrycklig bestämmelse gåfvotagaren blir ansvarig med fastigheten för nyttjanderättens bestånd, om också gåfvobrefvet icke innehåller något härom. I annat fall kan tilläffventyrs missbruk ske, och öfverlåtelse af fast egendom genom gåfva göras i hufvudsakligt syfte att få bort en nyttjanderätt, som väl är förbindande för gifvaren, men icke blir det för gåfvotagaren.»

Justitierådet *Herslow* yttrade:

»Bland de omständigheter, som enligt förslaget skulle betrygga nyttjanderätt till fast egendom mot ny ägare af densamma, upptages icke kunskap hos bemälda ägare om nyttjanderätten, eller m. a. o. rätten för denne att få nyttjanderättshafvaren skild från hvad till honom upplåtits förutsätter icke såsom nödvändigt villkor god tro hos nye ägaren. Om också den ståndpunkt, förslaget i detta afseende intager, är med hänsyn till stadgandena i 2 kap. 28 § och 3 kap. 19 § i förslaget af mindre praktisk betydelse i fråga om arrende och hyra, så är dock densamma synnerligen anmärkningsvärd beträffande sådana rättigheter, om hvilka förslagets 7 § handlar. Så t. ex. skulle innehafvaren af en sådan rättighet, i fall förbehåll om dess bestånd icke vid öfverlåtelse af fastigheten blifvit gjord och icke heller in-teckning för rättigheten vunnits, kunna förlora densamma, äfven om fastighetens nye ägare så godt som omedelbart före öfverlåtelsen erhållit del af det angående rättigheten upprättade kontrakt. En ståndpunkt, som föranleder till ett dylikt resultat, synes mig näppeligen vara rättfärdig och torde därför icke böra af lagstiftaren gillas, äfven om den, såsom i motiven till förslaget framhålles, är ägnad att förekomma rättegångar. Vål skulle i förrberörda fall, därest innehafvaren af rättigheten ginge miste om densamma, han enligt förslaget äga rätt att om skadestånd hålla sig till upplåtaren af rättigheten; men denna rätt skulle säkerligen i många fall visa sig vara föga värd. Bristen på god tro är från den allmänna moralens synpunkt en bestämd diskvalifikation för förvärfvande af rättigheter af hvilket slag som helst och torde därför icke heller böra af lagstiftaren annorlunda anses.

Det förefaller desto mer anmärkningsvärdt, att i förevarande fall god tro icke satts såsom villkor för nye ägarens rätt att icke respektera nyttjanderätten, som enligt förslagets 2 kap. 29 § god tro fordras för att, där i skriftligt arrendeaftal skett ändring eller tillägg utan att sådant anmärkts

å jordägarens exemplar af kontraktet, ny ägare må med gällande verkan kunna vägra att godkänna hvad sålunda ändrats eller tillagts.

Beträffande hvad i förevarande § afvensom å annat ställe i förslaget sägs angående »in-skrifning», tillåter jag mig att hänvisa till hvad jag vid 4 kap. kommer att yttra i fråga om det föreslagna nya rättsinstitut, som benämnes tomträtt.»

Vidare instämde justitierådet väsentligen i den af justitierådet *Claëson* gjorda anmärkning.

4 §.

Justitieråden *Herslow*, *Claëson* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

»På grund af de i 3 § föreslagna bestämmelserna kan nyttjanderätt till en fastighet komma att upphöra antingen till följd af fastighetens för-yttring från den, som upplåtit nyttjanderätten, eller i anledning där-af, att fastigheten från senare ägare, mot hvilken nyttjanderätten var gällande, öfvergår till annan. Vare sig det ena eller det andra inträffar, skall, enligt föreskrifterna i 4 §, nyttjanderättshafvaren, utom i vissa särskildt angifna undantagsfall, äga af upplåtaren undfå ersättning för den skada, som för den förre uppstår genom mistningen af nyttjanderätten. Huruvida i det fall att nyttjanderätten upphör i anledning af fastighetens för-yttring från sådan senare ägare af fastigheten, som varit af nyttjanderätten bunden, enahanda skadeståndsrätt tillkommer nyttjanderättshafvaren gent emot denne, är däremot icke i förevarande § uttaladt. Hvad angår det sär-skilda slag af nyttjanderätt, som under beteckningen arrende afhandlas i 2 kap. af förslaget, är i 31 § af sagda kap. dylik ansvarighet för senare ägare stadgad, och skall, jämlikt 3 kap. 19 § i förslaget, detta stadgande äga motsvarande tillämpning vid hyresaf-tal. Men i fråga om nyttjande-rätt af annat slag, än i 2 och 3 kap. afses, är, enligt hvad motiven gifva vid handen, förslagets ståndpunkt i förevarande hänseende den, att frågan om senare ägares ansvarighet för nyttjanderättsaftalets fullgörande är att bedöma efter beskaffenheten af den rättshandling, hvarigenom han blef ägare af fastigheten. I följd här-af skulle det i hvarje särskildt fall vara att afgöra, huruvida nye ägaren, då han förvärfvade fastigheten med skyldighet att låta nyttjanderättsaftalet gälla, därigenom afven tillförbands att ansvara för att nyttjanderätten icke heller komme att upphöra i anledning af fastighetens för-yttring från honom; åt ett vid för-yttring af fastigheten gjordt förbehåll borde icke under alla förhållanden nödvändigt

gifvas den tolkning, att nye ägaren därigenom iklädt sig dylik ansvarighet och därmed förbunden skadeståndsplikt, och skulle vid sådant förhållande saknas fog för ett allmänt uttalande i lag angående ny ägares skadeståndsplikt. Lämpligheten af denna förslagens ståndpunkt torde emellertid kunna ifrågasättas. Val finnes i det fall, att upplåtarens närmaste efterträdare i äganderätten till fastigheten uteslutande på grund af in-teckning af nyttjanderätten bindes till denna, ingen anledning att frångå förslagens ståndpunkt; in-teckningen torde nämligen icke i och för sig medföra annan skyldighet för nye ägaren än att låta nyttjanderättshafvaren förblifva i ostörd utföring af sin rätt. Men där bundenheten grundar sig på uttryckligt förbehåll vid för-yttringen, torde förhållandet vara ett annat. Bortser man från sådana visserligen ej otänkbara fall, då det framgår, att upplåtaren och nye ägaren verkligen velat åt förbehållet gifva någon särskild begränsning, synes det naturligast och med allmän rättsuppfattning mest öfverensstämmande att i förbehållet, vare sig det skett vid frivillig öfverenskommelse eller vid exekutiv försäljning, inlägga den betydelsen, att på grund af detsamma nye ägaren skall helt och hållet inträda i upplåtarens rättsliga ställning till nyttjanderättshafvaren. Ett dylikt förbehåll kan nämligen — äfven om det affattats i jämförelsevis dunkla eller obestämda ordalag — icke rimligen gifvas en så inskränkt tolkning, att säljaren — ansvarig som han är för nyttjanderättsupplåtelsen — visserligen skulle velat ålägga köparen att tåla samma nyttjanderätt men tillika lämnat honom öppet att, när helst han funne för godt, genom ny försäljning tillintetgöra den och därigenom ådraga säljaren skadeståndsskyldighet. Säljarens mening med ett förbehåll af ifrågavarande art kan förnuftigtvis ej vara annan, än att den nye fastighetsägaren skall inträda i hans rättigheter och skyldigheter gent emot nyttjanderättshafvaren, och åt köparens godkännande af förbehållet kan ej heller gifvas annan innebörd. Är detta riktigt, så följer däraf, att ny ägare, mot hvilken nyttjanderätt på grund af förbehåll vid öfverlåtelsen är gällande, i afseende på skadeståndsskyldighet bör likställas med upplåtare, såvida ej annorlunda uttryckligen aftalats. Detta är äfven rätt och billigt, då det är han, icke upplåtaren, som genom senare öfverlåtelse vållat nyttjanderättens upphörande, vare sig detta föranledts däraf, att den ej blifvit vid öfverlåtelsen förbehållen, eller däraf att den ej vid exekutiv auktion kunnat skyddas.

Ur praktisk synpunkt synes synnerligen önskvärdt, att frågan om ny ägares skadeståndsplikt i nu ifrågavarande hänseende varder i lagen löst. Fall, där den ifrågasättes, äro ej vid domstolarna sällsynta. Därigenom skulle äfven blifva klart, att nyttjanderättshafvaren äger med sin talan

vända sig direkt mot senare ägare och ej är därutinnan uteslutande hänvisad till upplåtaren. Denna rätt, som eljest säkerligen skulle blifva omstridd, bör kunna inrymmas nyttjanderättshafvare i allmänhet likaväl som arrendator och hyresgäst.

Vid nu angifna förhållanden torde det vara ändamålsenligast att, i likhet med hvad som skett i fråga om arrende och hyra, äfven i afseende å andra slag af nyttjanderätter i lagen upptaga ett uttryckligt stadgande i syfte att i förevarande hänseende med upplåtaren likställa den, hvilken förvärfvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd. På grund af föreskriften i 7 § af förevarande kap. skulle ett sådant stadgande komma att äga tillämpning jämväl i fråga om de i ekonomiskt hänseende ofta mycket viktiga rättighetsupplåtelser, som afses i sistsagda lagrum.»

Justitierådet *Grefberg* anförde:

»Den ansvarighet för skada, som enligt förevarande paragraf åligger upplåtaren af nyttjanderätt, synes i visst fall böra uttryckligen åläggas jämväl ny ägare af fastigheten. Har nämligen vid öfverlåtelse af fastighet förbehåll gjorts om nyttjanderättens bestånd — ändamålet med upplåtelsen må vara jordens brukande, fastighetens nyttjande i annat afseende eller rätt för nyttjanderättshafvaren att tillgodogöra sig fastighetens naturliga tillgångar — bör ett sådant förbehåll anses medföra förbindelse för köparen att, så vidt på honom beror, nyttjanderättshafvaren skall till fullo åtnjuta sin på aftalet grundade rätt och att köparen således, om han å sin sida öfverlåter fastigheten, äfven skall tillse, att nyttjanderätten därigenom icke går förlorad. Lika med upplåtaren bör han följaktligen till sitt eget skydd ombesörja att, i fall aftalet är muntligt, trygga nyttjanderätten genom att lämna skriftligt kontrakt.

Om ett skriftligt kontrakt är in-tecknad eller icke blifver verkan af ett dylikt förbehåll naturligtvis densamma, men då nyttjanderätten allenast på grund af in-teckning gäller emot ny ägare ställer sig förhållandet annorlunda. In-teckningsväsendet, sådant det nu är ordnad, tjänar endast att vid konkurrens skydda en i och för sig bestående rätt och medför ej någon annan förpliktelse för ny ägare, än att han skall ställa sig det in-tecknade aftalet till efterrättelse så länge hans äganderätt fortfar och in-teckningen tillika gäller. De i motiven till förslaget åberopade skäl, som i fråga om arrende och hyra skola medföra den verkan, att ny ägare jämväl i andra fall, än då förbehåll skett, inträder i samma förpliktelser emot nyttjanderättshafvaren som upplåtaren och således äfven i dennes skyldighet att under vissa förhållanden utgifva skadestånd, äga ej heller tillämplighet å sådana upplåtelser, som afses i 7 §.

Nu förordade anordning beträffande skadeståndsplikten kan hafva den verkan, att nyttjanderättshafvaren förlorar sin rätt till skadestånd af upplåtaren, men äger utkräfvä sådant af ny ägare. Har nämligen A, efter upplåtelse af nyttjanderätt till X, sålt fastigheten till B med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, samt äganderätten sedermera utan sådant förbehåll öfvergått från B till C efter utgången af den tid, räknad från det B erhållit lagfart å sitt fång, inom hvilken X kunnat söka inteckning för att trygga sin rätt mot C, så har X förverkat sin rätt till skadestånd af upplåtaren A, men hans rätt emot B grundar sig omedelbart på förbehållet, hvarigenom denne iklädt sig samma förbindelse som om han själf varit upplåtare.»

Justitierådet *Herslow* yttrade vidare:

»Beträffande upplåtelse af nyttjanderätt utan vederlag, synes mig det anspråk rimligen icke kunna ställas på upplåtaren, att han, därest upplåtelsen skett muntligen, skall vid öfverlåtelse af fastigheten komma i håg att, såsom i motiven till förevarande förslag påpekas, till undvikande af eventuel skadeståndsskyldighet gifva upplåtelsen skriftlig form.»

6 §.

Justitierådet *Claëson*, med hvilken justitierådet *Herslow* förenade sig, yttrade:

»Med nyttjanderätt, som förfallit, i följd däraf att fastigheten från-vunnits upplåtaren eller dennes efterträdare, synes vara nära beslåktadt det fall, att genom laga skifte, annan landtmäteriförrättning eller rågångstvist nyttjanderättshafvaren lider inskränkning i sin nyttjanderätt. I 2 kap. 27 § finnas föreskrifter om hvilka rättigheter arrendator i dylik händelse äger; och det torde vara tillbörligt att jämväl annan innehafvare af nyttjanderätt tillerkännes rättsskydd, om han blir lidande. En innehafvare af t. ex. skogsafverkningsrätt kan eljest komma att lida en förlust, som icke på långt när blir ersatt därigenom, att han möjligen berättigas återfå större eller mindre del af hvad han utgifvit i vederlag för rättigheten.»

2 KAP.

1 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»De i 1734 års lags jordabalk förekommande bestämmelserna angående lega af jord hänföra sig allenast till jord på landet, medan, å andra

sidan, hvad där stadgas angående lushyra är afsedt att gälla allenast hus och gård i stad. Mot denna från äldre tider härstammande uppfattning af skillnaden mellan jordlega och hyra bryter förslaget; i detta har nämligen till grund för skillnaden mellan nämnda båda slag af nyttjanderätt till fastighet i stället lagts de olika ändamål, som med den upplåtna nyttjanderätten afses. Önskligt vore, om åt denna grundväsentliga olikhet kunde i lagen gifvas sådant uttryck, att den framträdde skarpare än i förslaget, hvilket exempelvis kunde ske därigenom, att i förevarande § till ordet »jord» fogades orden »på landet eller i stad» och motsvarande ändring gjordes i 2 kap. 43 § och 3 kap. 1 § i förslaget.»

2 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Ett af de viktigaste syftemål, som lagberedningen ansett böra vinnas genom ny lagstiftning angående jordbruksarrende, är, att arrendatorn skall hafva sig tillförsäkrad en tryggad besittning af fastigheten under en bestämd tid. För vinnande af detta syfte har i första stycket af förevarande § uppställts den regel, att upplåtelse på arrende skall ske antingen på viss d. v. s. absolut bestämd tid eller för arrendatorns lifstid — från hvilken regel medgifvits allenast det undantag, att i vissa fall upplåtelsen må kunna ske för upplåtarens egen besittningstid — hvarjämte kontrahenterna fräntagits befogenhet att bestämma arrendetiden annorlunda t. ex. ställa arrendet helt och hållet på uppsägning. På det att icke den säkerhet, som härigenom skolat beredas arrendatorn, må blifva allenast skenbar, skall det vidare enligt förslaget vara utan verkan, om upplåtaren, såsom för närvarande ej sällan sker, i aftalet förbehåller sig rätt att genom uppsägning bringa arrendet till upphörande före utgången af den aftalade arrendetiden. Förbud häremot innefattas i andra stycket af förevarande §. Detta stycke har emellertid en betydligt vidsträcktare räckvidd än att blott lägga hinder i vägen för en dylik allmän uppsägningsklausul. Genom sagda stycke är jämväl uttaladt, att upplåtaren icke äger förbehålla sig rätt att såsom grund för aftalets frånträdande åberopa äfven andra omständigheter än dem, som uti åtskilliga af de följande paragraferna — 9 §, 27 § första stycket, 28 § andra ledet, 33, 34, 35 och 36 §§ — uttryckligen angifvas medföra sådan rätt. Vidare är berörda stycke afsedt att beträffande de fall, då sålunda rätt att frånträda aftalet är jordägaren uttryckligen medgifven, förhindra denne att genom särskildt förbehåll i aftalet vare sig utsträcka den tid, inom hvilken han enligt förslaget har

att göra denna sin rätt gällande, eller förkorta den tid, under hvilken arrendatorn i hvarje fall skall enligt förslaget äga rätt att sitta kvar å fastigheten. I betraktande af den stora vikt och betydelse, ifrågavarande stycke sålunda skulle komma att äga, vill det synas, som om, därest icke genom hänvisning till de däri afsedda lagrum eller annan omredigering innebörden af detsamma kunde bringas att framträda på ett mera åskådligt och påtagligt sätt, åtminstone en öfverflyttning af styckets innehåll till en särskild § vore att förorda. Enär vidare ett förbehåll, som är stridande mot den föreslagna lagens föreskrifter uti nu ifrågavarande hänseende, skall vara utan verkan äfven med afseende å senare ägare af fastigheten, torde dessutom, särskildt med hänsyn därtill, att genom förbehåll i aftalet icke får beredas blifvande köpare af fastigheten rätt att utan hinder af hvad 28 § i förevarande kap. stadgar uppsäga arrendeaftalet, någon jämkning i affattningen af ifrågavarande stycke vara erforderlig.»

Vidare yttrade justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitierådet *Quensel* instämde:

»Har jord upplåtits på arrende för viss tid, men med villkor att, om jordägaren ej uppsäger aftalet före utgången af denna tid, arrendet skall fortfara ytterligare under viss tid, möter icke enligt förslaget hinder för giltigheten häraf, ehuru verkan af en dylik upplåtelse blifver den osäkerhet i besittningen, som förslaget velat förebygga genom att icke godkänna de arrendeaftal, som äro ställda på uppsägning. Enär väl kan tänkas, att aftal af förstnämnda beskaffenhet i viss mån skulle komma att träda i stället för uppsägningskontrakten, torde det vara lämpligt stadga, att ett villkor af omförmälda beskaffenhet skall vara ogilldt. Utan hänsyn till bestämmelsen om villkorlig förlängning kommer genom ett sådant stadgande arrendetiden att utgå och 4 § blifver tillämplig om brukningen därefter fortfar.»

Justitierådet *Herslow* anförde:

»Den i 2 § meddelade föreskrift, att, med undantag för vissa uppgifna fall, arrendeupplåtelse, som icke skall gälla för arrendatorns lifstid, skall ske för viss tid, synes hafva goda skäl för sig. Enligt min uppfattning är denna föreskrift icke uppfylld, med mindre såväl arrendetidens begynnelse som dess slut äro satta till viss på förhand bestämd dag. En arrendetid, som skulle räcka t. ex. 1 år men därefter, i händelse uppsägning icke skedde, utsträckas ytterligare ett år och så vidare, är enligt min mening icke hänförlig under begreppet »viss tid» längre, än den är ovillkor-

lig eller m. a. o. är oberoende af skedd uppsägning. I det anförda fallet torde arrendet icke kunna anses gälla för mer än ett år, ehuru detsamma med tyst samtycke skulle kunna ytterligare förlängas. På ett arrendeaftal med dylikt innehåll torde följaktligen bestämmelsen i 4 § äga tillämpning. Skulle emellertid denna min uppfattning icke öfverensstämma med förslagets mening, lärar af skäl, som finnas anförda i den inom lagberedningen vid 4 § afgifna reservation, ett stadgande i det af reservanten angifna syfte vara erforderligt.»

4 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Af stadgandet är visserligen klart, att det är tillämpligt icke allenast å arrende för viss tid utan äfven då aftalet skall enligt 2 § anses vara slutet för viss tid, men då tvekan tilläfventyrs kan uppstå huruvida i strid mot förslagets syfte det bör tillämpas jämväl då brukningen fortfarande efter fardag, som infallit på grund af uppsägning, synes förtydligande af förslaget härutinnan vara erforderligt.»

5 §.

Justitierådet *Claëson* anförde:

»Hinder torde icke möta att i arrendeaftalet bestämma annan fardag än den i förevarande § angifna. För att emellertid stadgandets dispositiva karaktär skali framstå tydligt, och något tvifvel därom icke råda, synes det önskligt att sådant uttryckligen angifves i lagtexten. Detta kan hafva sin särskilda betydelse, då 2 kap. kommer att gälla äfven utarrendering af tomter och annan jord i stad.»

6 §.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

»Tiden för erläggande af arrendeagiften har för de fall, då i aftalet saknas föreskrift därom, i förslaget sålunda bestämts, att nämnda afgift skall gäldas sist två månader före löpande arrendeårets utgång d. v. s. i regeln senast den 14 januari. Såsom grund för att betalningsterminen, hvilken för närvarande är Tomedag, sålunda ej oväsentligt

framflyttats, har i motiven angifvits, att ett lämpligt rådrum bort lämnas arrendatorn att genom afyttrande af sin skörd skaffa medel till arrendelikvidens fullgörande. Betydelsen häraf lärer väl ej böra underkännas, men vid jämförelse med hvad förslaget innehåller angående jordägarens rätt i händelse af uteblifven arrendebetaling vill det synas, som om den föreslagna framflyttningen skulle kunna leda till ett åsidosättande af jordägarens berättigade intresse. Enligt föreskrift i 36 § 1 mom. skall jordägaren, i händelse arrendeafgiften ej i rätt tid erlägges, dock icke äga föra talan om arrenderättens förverkande, med mindre arrendatorn dröjer med arrendelikviden utöfver en månad från förfallodagen. I följd häraf skulle det lätt kunna inträffa, att den tid, jordägaren finge på sig för att före nästa fardag få den försumlige arrendatorn vräkt och fastigheten utarrenderad till annan, visade sig vara alltför knappt utmätt. Vid sådant förhållande och då mot förslagets antydda ståndpunkt beträffande arrenderättens förverkande icke synes vara något att erinra, torde det kunna med fog ifrågasättas, huruvida den föreslagna ändringen af betalningstermin har tillräckligt skäl för sig.»

Justitierådet *Herslow* anförde:

»Ifrågavarande förslag skall alltigenom vara byggt på den förutsättning, att de däri meddelade stadganden, såframt de icke uttryckligen förklarats äga ovillkorligen förbindande kraft, äro dispositiva d. v. s. gälla endast därest icke kontrahenterna annorlunda öfverenskommit. Vid sådant förhållande synes det vara olämpligt och i viss mån ägnadt att undanskymma berörda förutsättning att, såsom här och jämväl på åtskilliga andra ställen i förslaget ägt rum, någon gång men icke alltid uttryckligen angifva stadgandets dispositiva natur, ehuru sådant icke påkallats af stadgandets egenskap att utgöra undantag från någon förut såsom tvingande betecknad regel.»

7 §.

Justitierådet *Grefberg* yttrade:

»Denna paragraf, som är tillämplig, då lega för jord helt och hållet eller till en del består af dagsverken, och således hufvudsakligen gäller mellan jordägare och deras torpare, innebär: att antalet dagsverken alltid skall vara bestämdt för att kunna utkrävas — ett obestämdt antal medför ej någon förpliktelse för torparen, vare sig legan helt och hållet eller till en del utgöres af dagsverken —, att, ifall bestämmelse saknas om tiden, då dagsverkena skola utgöras, fördelning af dagsverksskyldigheten

skall, i den mån det låter sig göra, ske å alla årets veckor, att jordägaren, som skall i god tid verkställa denna fördelning och därvid bestämma de dagar i hvarje vecka, då arbetet skall utföras, åligger att därom lämna torparen uppgift sist å andra dagen före den dag, då torparen har att första gången under arrendeåret inställa sig för utförande af arbete, vid äfventyr att de dagsverken, som belöpa på tiden före det torparens dagsverksskyldighet sålunda börjar, icke kunna utkrävas, att, om aftalet innehåller, att dagsverken skola utgöras under viss tid eller vissa tider af året, jordägaren äger att efter godttfinnande fördela dagsverken för hvarje särskild tid för sig och därom lämna torparen uppgift, hvarjämte i öfrigt skall i fråga om den så ordnade dagsverksskyldigheten lända till efterrättelse hvad som gäller i de fall, då all bestämmelse om tiden saknas, samt att, för undvikande af att torplega och vanligt arbetsaftal förblandas, förbud meddelas att i legoaftalet intaga förbehåll om dagsverksskyldighet utöfver det fastställda antalet dagsverken eller om obestämdt antal af så kallade öfverdagsverken.

Om förslaget bliver lag, är det uppenbarligen af vikt för jordägare, som ej anser sig betjänad af dagsverkenas utgörande efter nämnda regler, att, med den handlingsfrihet honom är medgifven, i legoaftalet träffa annan uppgörelse med torparen, ty begagnar sig icke jordägaren af denna utväg, kan under ogynnsamma förhållanden det arbetsbiträde, han påräknat, blifva nästan värdelöst. Torplegan, som är mycket vanlig i vårt land, afser väsentligen att förskaffa nödig arbetshjälp under tider, då sådd, slåtter, bärgning och andra af väderleksförhållanden beroende arbeten skola företagas. Då dessa tider äro underkastade växlingar, som icke med någon större grad af säkerhet kunna beräknas, så löper jordägaren fara att vid upprättandet af den uppgift, som i förslaget påbjudes, göra sådan fördelning af dagsverken, att ändamålet med torplegan förfelas i högst väsentlig mån, hvarigenom betydande skada kan uppkomma, i fall arbetsbiträde vid lämplig tid ej kan anskaffas.

Visserligen bör dagsverksskyldigheten ej ordnas så, att torparen betungas mera än som är en nödvändig följd af själfva torpupplåtelsen, om den äfven för jordägaren skall anses fylla sitt ändamål. Det förefaller emellertid som om det större intresset fått vika för det mindre eller att torparen blifvit något mera än tillbörligt gynnad på jordägarens bekostnad. En förklaring härtill är att finna däri, att det knappast låter sig göra att väl afpassa rättigheter och skyldigheter vid ordnandet af ifrågasvarande arbetsprestation. De stränga förpliktelserna för jordägaren kunna dock i någon mån undvikas utan att torparen därigenom förhindras att ombesörja sina egna angelägenheter. Dagsverkenas värden växla visser-

ligen med årstiderna, men denna omständighet kan tillräckligt beaktas utan att fördelning å årets veckor är nödvändig.

Innehåller aftalet, att ett visst antal dagsverken skall utgöras under året, men saknas all bestämmelse om tiden, då arbetet påfordras, synes skyldighet för jordägaren att fördela dagsverken på årets veckor och på en gång bestämma de dagar under året, då arbete skall utföras, böra bortfalla och jordägaren i stället berättigas att verkställa fördelningen på årets kalendermånader utan annan skyldighet än att särskildt för hvarje månad sist å andra dagen före den dag, då torparen för utförande af arbete under månaden har att inställa sig, underrätta honom om hvilka dagar i månaden, han skall utgöra dagsverken.

Hvad angår de fall, då arbetet skall fullgöras under viss tid eller vissa tider af året, bör jordägaren jämväl berättigas till någon större frihet vid valet af dagar, än förslaget erbjuder. Sålunda torde kunna stadgas, dels att kallelse för fullgörande af dagsverksskyldighet skall ske minst två dagar före den dag, då arbetet skall taga sin början, och vid kallelsen bestämmas hvilka dagar, som torparen på grund därpå har att utgöra dagsverken, och dels att, i fall dessa dagsverken icke uppgå till det antal, som jordägaren för den tidsperiod, hvarom fråga är, har att fordra, ny kallelse ej får ske under de dagar, då den redan bestämda dagsverksskyldigheten fullgöres eller, om dagsverken ej utgöras i oafbruten följd, under de dagar afbrott äger rum. Härigenom förhindras att torparen hålles i arbete under andra dagar, än han på förhand kunnat beräkna.»

8 §.

Justitierådet *Quensel* yttrade:

»Det torde få antagas, att med det i denna § stadgade förbud mot sublokation utan jordägarens medgifvande afsetts allenast sådan upplåtelse från arrendatorn, som sker i ändamål att bruka eller eljest begagna den till fastigheten hörande jord eller någon del därpå. Men efter orden synes stadgandet äfven innebära hinder för arrendatorn att utan jordägarens medgifvande genom hyresaftal förfoga öfver någon till fastigheten hörande byggnad eller del därpå, i följd hvaraf ett dylikt förfogande skulle, jämlikt bestämmelsen i 36 § 4 mom. af förevarande kap., kunna medföra arrenderättens förverkande. Visserligen är i sistsagda paragrafs 9 mom. särskildt stadgadt, att inhysande å fastigheten af främmande person utgör grund till arrenderättens förverkande allenast i det fall, att själfva arrendeaftalet innefattar förbud mot sådant inhysande. Men då under »inhysande»

näppeligen torde kunna enligt vanligt språkbruk hänföras t. ex. upplåtande af en särskild byggnad åt sommargäster eller eljest verklig uthyrning af bostadslägenhet å fastigheten, läser nämnda stadgande i 36 § 9 mom. icke vara af beskaffenhet att utesluta möjligheten af det allmänna sublokationsförbudets tillämpning å sådana fall som de nyssnämnda. Då emellertid det kan anses vara af ej ringa vikt, att full klarhet råder i fråga om den befogenhet, som i förevarande hänseende må tillkomma en arrendator, hemställles, att förslaget måtte varda i sådant hänseende fullständigadt eller förtydligadt.»

Justitierådet *Grefberg* anförde:

»Förbudet att utan jordägarens samtycke å annan upplåta en del af fastigheten innebär hinder för arrendatorn att till bostad under sommaren eller annorledes på längre eller kortare tid upplåta en till fastigheten hörande byggnad eller del däraf vare sig med eller utan rätt att bruka något mindre jordområde. Enär emellertid en så omfattande inskränkning i arrendatorns handlingsfrihet icke synes skälig, torde dylik upplåtelse medgifvas arrendatorn i den mån jordägarens berättigade intressen icke kunna anses däraf lida intrång. Om hvad sålunda förordats vinner afseende, föranledes däraf en ändring af 36 § 4 mom.»

Justitierådet *Claëson*, som i hufvudsak instämde med justitierådet *Quensel*, tillade: »Om å den arrenderade fastigheten finnas torp eller andra, till jordbruk afsedda lägenheter, torde, särskildt vid arrende på längre tid, det nästan ligga i arrendeaftalens natur att arrendatorn, i mån som torpkontrakt eller andra aftal utlöpa, äger att antaga nya torpare eller lägenhetsinnehafvare för den återstående arrendetiden. Eljest kan det hända att arrendatorn icke får påräknad arbetskraft eller afkomst. Till undvikande af den uppfattning att dylik rätt är arrendatorn förmenad, såvida ej något förbehåll härom kommit att inflyta i arrendekontraktet, synes en förändring af ordalagen i denna § vara erforderlig.»

Justitierådet *Herslow* var ense med justitierådet *Claëson*.

9 §.

Justitierådet *Claëson*, med hvilken justitierådet *Herslow* i hufvudsak instämde, yttrade:

»Beträffande första stycket i denna § kan det ifrågasättas, huruvida icke, såsom landtbruksstyrelsen erinrat, en viss tid, räknad från arrendatorns

död, bör bestämmas, inom hvilken delägarne i boet hafva rätt att hembjuda arrendet åt jordägaren eller sätta annan arrendator i sitt ställe. Begagna de sig ej häraf, blifva de bundna vid arrendet för den återstående arrendetiden. Det synes icke vara med billighet öfverensstämmande, att jordägaren när som helst skall vara skyldig att mottaga annan arrendator; och han kan icke, såsom enligt 8 §, skydda sig häremot genom att begränsa arrendetiden till tjugu år, ty 9 § afser att gälla hvilken kort arrendeperiod som helst. Endast om han kommer ihåg att göra särskildt förbehåll i kontraktet, lär han vara tryggad.»

Justitieråden *Claëson*, *Grefberg* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

»Då den i andra stycket stadgade rättigheten för arrendatorns hustru att efter hans död njuta arrendet till godo måste anses grundad därpå, att det följer af arrendeaftalet, att, då äktenskapet var ingånget, innan aftalet slöts, i arrendetiden inbegripes jämväl tid, då hustrun är änka, men enligt motiven jordägaren äger rätt göra förbehåll att lifstidsarrende, som upplåtits åt gift man, skall äga bestånd allenast under mannens lifstid, så strider uppenbarligen denna rätt emot stadgandet i 2 § 2 stycket, hvadan uttryckligen bör stadgas, att sådant förbehåll får ske.»

10 §.

Justitierådet *Herslow* anförde:

»Enligt denna § åligger det arrendatorn att väl häfda jorden och således, om åkern vid tillträdet skulle vara utsugen, söka åter uppbringa densamma åtminstone till normal kultur. Det anspråk, som härigenom ställes på arrendatorn, synes såväl från nationalekonomisk synpunkt som med hänsyn till båda kontrahenternas välförstådda intresse vara väl grundadt. För utrönande huruvida arrendatorn fullgjort sin skyldighet i detta afseende skulle i regeln icke erfordras någon jämförelse emellan jordens tillstånd vid tillträdet och dess beskaffenhet vid afträddandet, ty förhållandet dem emellan skulle i själfva verket vara utan något egentligt inflytande på arrendatorns berörda skyldighet. Här framställer sig emellertid den frågan, om arrendatorn enligt förslaget kan med säkerhet påräkna att, därest han vid arrendetidens slut återlämnar jorden i väsentligen förbättradt skick, därför erhålla någon godtgörelse af jordägaren. Af stadgandet i förevarande § torde det framgå att, i händelse jordens häfd icke vid tillträdet gifvit anledning till någon svårare anmärkning, arrendatorn

komme att sakna ersättning, äfven om jordens alstringsförmåga vid afträddandet befundes vara af honom högst betydligt uppdrifven, exempelvis genom mörpling eller påförande af artificiella gödningsämnen. Endast för täckdikning, hvarom 17 § handlar, är arrendatorn enligt förslaget under vissa villkor berättigad till någon, i förhållande till den långa tid, hvarunder ordentligt utförd täckdikning antages kunna äga bestånd, ganska sparsamt tilltagen ersättning. Hvarje annan förbättring, huru betydlig som helst, skulle vid arrendets upphörande tillfalla jordägaren såsom god pris. Lika litet som denna anordning innebär någon uppmuntran till jordbrukets höjande, lika litet låter den tillbörlig rättvisa vederfaras arrendatorn. Denne eller hans rättsinnehafvare skulle mången gång, särdeles vid arrenden på kortare tid eller under vissa förhållanden, som icke bero af arrendatorn — t. ex. om innehafvare af nyttjanderätt på listtid dör kort efter det han å jorden nedlagt betydliga kostnader och utan att efterlämna änka — icke hafva hunnit att af sina gjorda utgifter hämta motsvarande fördel. Det är härvid att märka, att åtskilliga till stegrande af åkerjordens bördighet syftande åtgärder, t. ex. djupplöjning, äro af beskaffenhet att i början vanligen icke tillskynda brukaren något gagn, snarare tvärtom. Mig förefaller det icke vara annat än billigt att, i likhet med hvad flera utländska lagar föreskrifva och jämväl landtbruksstyrelsen i sitt öfver förslaget afgifna yttrande förordat, arrendatorn, därest vid jämförelse emellan hållna till- och afträdessyner det visade sig, att jorden blifvit af honom så förbättrad, att egendomens värde vid arrendets slut vore i afsevärd mån förhöjdt, därför erhöles åtminstone någon ersättning af jordägaren vid afträddandet. Någon verklig tunga kunde icke härigenom anses vara lagd å jordägaren, då han i sin egendoms förökade värde undfinge fullt vederlag; hvaremot arrendatorn i saknad af rätt till godtgörelse riskerade att förlora allt gagn af hvad han kostat å grundförbättringen. Arrendatorn skulle med tillämpning af hvad förslaget i detta afseende innebär komma i en sämre ställning, än den han i regeln nu intager; ty enligt den för närvarande gällande praxis är arrendatorn icke pliktig att återlämna jorden i bättre skick, än han mottagit densamma.

Grundsatsen om jordägarens ersättningsskyldighet torde med ännu större skäl böra vinna tillämpning i det fall, att arrendatorn verkställt nyodling, anlagt nödiga vägar eller anordnat ängsvattning. Smärre lägenheter, som upplåtas åt torpare, utgöras åtminstone delvis ofta, ja kanske oftast, af ouppbrukad mark, och upplåtelsen sker då icke sällan just i den afsikt att jorden må blifva bragt i kultur. Sådana småbruk torde också böra af lagstiftaren särskildt omhuldas. Det synes näppeligen vara rättfärdigt, att det arbete och den kostnad, som brukaren nedlagt å dylika

företag, skulle utan ringaste vedergällning komma jordägaren till godo. Naturligtvis borde den nytta, brukaren själf kunde anses hafva under sin besittningstid skördat af företaget, tagas i betraktande vid bestämmande af den ersättning, jordägaren vore pliktig gälda. En ändring af hvad förslaget i denna del innefattar torde vara desto mera påkallad, som brukaren i de flesta fall är den ekonomiskt underlägsne.

Skulle ett stadgande om arrendatorns rätt till ersättning i ofvannämnda afseenden kunna genom aftal på förhand upphävas, komme samma stadgande säkerligen att så godt som utan undantag förblifva en död bokstaf, enär jordägaren vanligen åtminstone vid upplåtelse af mindre lägenheter är den, som har öfvertaget. Förbehåll om frihet från ersättningskyldighet borde därför, i likhet med hvad förhållandet är enligt engelsk, dansk, finsk och i viss mån äfven norsk lag, vara utan gällande verkan. Hvad angår förbättringar af förstnämnda slaget, torde kostnaden för desamma, bedömd efter upplåtelsens omfattning, icke blifva synnerligen betydande och ersättningsskyldigheten för dem därför böra blifva ovillkorlig; hvaremot, i fråga om nyodling, väganläggning och ängsvattning, ersättningsskyldigheten synes böra göras beroende därpå att jordägaren, som icke bör sakna tillfälle att själf bestämma öfver sättet för användandet af den honom tillhöriga mark, före påbörjande af företaget, vare sig i upplåtelsehandlingen eller senare, skriftligen lämnat sitt samtycke därtill. Han blefve därigenom i tillfälle att besluta i ärendet efter sitt eget intresse af arbetet och sin förmåga att vidkännas kostnaden.»

Justitieråden *Cläson* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

»När meningen är, att det skall åligga arrendatorn att försätta jorden i s. k. normalskick, äfven om densamma vid tillträdet befinnes vanhäfdad, synes denna mening böra uttalas tydligare än som skett, då arrendatorns skyldighet att väl häfda jorden fått det förklarande tillägget »så att icke något under arrendetiden försämrass», hvilket synes gifva vid handen, att arrendatorn fullgjort sin berörda skyldighet, om han aflämnar jorden i samma — låt vara vanhäfdade — skick, hvari han mottog densamma.

För vinnande af en riktig grundval för bedömandet af jordägarens och arrendatorns ömsesidiga rättigheter och skyldigheter vid arrendetidens utgång hafva de, enligt stadgande i förevarande paragrafs andra stycke, jämfördt med närmast följande paragrafer, att vid arrendets tillträdande och afträdande föranstalta om syn i den ordning 11 och 12 §§ bestämma. Dylik syn är dock icke enligt förslaget det enda medlet för åstadkommandet af en sådan grundval; »där annan öfverenskommelse träffas», skall denna kunna ersätta synen. Enligt hvad motiven gifva vid handen, är

den åt kontrahenterna sålunda tillerkända befogenheten att genom särskild öfverenskommelse ordna förhållandet sig emellan icke afsedd att gifva dem alldeles fria händer utan innebär allenast, att det icke är dem betaget att göra synen öfverflödigt genom att på ett bindande sätt fastslå, att fastigheten skall anses vid det ena eller andra tillfället befinna sig i ett visst skick, t. ex. uti ett fullständigt godt skick eller uti ett skick, som kontrahenterna öfverlämna åt en eller flera förtroendemän att på ett för kontrahenterna bindande sätt bedöma. Det skulle däremot lika litet som efter nu gällande lag stå kontrahenterna öppet t. ex. att med laga verkan bestämma, att i händelse af tvist utredningen angående fastighetens skick vid tillträdet eller afträdet skulle åstadkommas genom vittnesbevisning i vanlig ordning; så snart det erfordras *bevisning* angående fastighetens skick, skall enligt förslagets mening icke gälla annan sådan än syn. Denna otvifvelaktigt riktiga tanke torde emellertid behöfva uttryckas tydligare än hvad som skett genom orden »där ej annan öfverenskommelse träffas». Behålles detta uttryck oförändradt, synes det kunna befäras, att detsamma kommer att uppfattas såsom utmärkande, att den rättssats, hvar till det är knutet, är af helt och hållet dispositiv natur.»

Justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitierådet *Herslow* instämde, yttrade:

»Enligt andra stycket är syn det enda tillåtna bevismedlet för bestämmande af det skick, hvari en fastighet befinnes, när den tillträdes eller afträdes, så vidt ej annan öfverenskommelse träffats emellan jordägaren och arrendatorn. Enär sådan öfverenskommelse skall, för att i stället för syn läggas till grund för ordnandet af rättsförhållandet emellan kontrahenterna, vara till sitt innehåll så beskaffad, att utredning om fastighetens skick vid en viss tidpunkt i intet afseende får bero på framtida tvist, utan genom öfverenskommelsen i och för sig skall fastslås hvad till kontrahenternas efterrättelse skall gälla, torde det vara nödigt att gifva andra stycket en lydelse, som tydligt utmärker huru öfverenskommelsen skall vara beskaffad för att medföra samma verkan som syn.»

11—13 §§.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Då syn är medlet för bedömande af en fastighets skick i sin helhet, när den tillträdes eller afträdes, har i förslaget upptagits föreskrifter, som ansetts nödiga för ernående af tillförlitlig utredning genom sådan förrätt-

ning. Sålunda skola synemännen utses i en viss ordning bland dem, som äro eller varit nämndemän, samt förrättningen företagas inom viss bestämd tid. Iakttagas icke dessa föreskrifter, är synen i och för sig ogiltig och utan verkan. Emellertid har, såsom det vill synas, i förslaget jämväl uppställts såsom oeftergiftiga villkor för att en syneförrättning efter viss tid skall kunna blifva bindande, att syneförrättarne, där ej för särskildt angifvet fall rättigheten att framställa jäf ej förefinnes eller är föruttagen, skola vara ojäfviga och, om de icke fortfarande äro nämndemän, valbara till sådan befattning. Det är uppenbart, att en dylik anordning kan leda till väsentlig rättsförlust för någondera kontrahenten, i fall något af nyssnämnda förhållanden uppdagas efter utgången af den för syns hållande bestämda tid och ny syn följaktligen icke kan ifrågakomma.

Enär skäl synes helt och hållet saknas att tillmäta jäf, hvarom nu är fråga, och omförmälda behörighetsvillkor, hvilket kan likställas med jäf, vidsträcktare verkan, än jäf emot domare enligt rättegångsbalken medför, torde jäf, där det ej väckes vid synen, böra vinna afseende, allenast så vidt talan föres emot synen inom tid och på sätt, som föreskrifves i 13 § af förslaget. I händelse hvad sålunda förordats vinner bifall, kommer rättigheten att i viss ordning framställa jäf att bero i underrätt på huruvida parten varit tillstädes eller frånvarande vid synen och, i fall han varit tillstädes, om han vid synen saknat kännedom om det förhållande, som vid underrätten åberopas, och bör i fråga om dylik rättighet i högre instans enahanda bestämmelser, som enligt 16 kap. 1 § 2 stycket Rättegångsbalken gälla rörande jäf emot domare eller häradsnämnd, lända till efterrättelse.

Emot 12 § anmärkes tillika att, enär syn till följd af klander kan förklaras ogiltig på den grund, att jordägare eller arrendator hvarken tillstädes varit vid förrättningen eller därom blifvit underrättade, det måtte stadgas, att syn ej får äga rum med mindre kontrahenterna inställt sig eller bevis företetts, att de blifvit underrättade om dagen, då förrättningen skall företagas, samt att detta bevis skall intagas i syneprotokollet.»

Härjämte tillade

justitierådet *Herslow*: »Ledamöter af ägodelningsrätt samt gode män vid landtmäteriförrättningar torde, äfven om de icke äro eller varit nämndemän, kunna på samma grunder, som i motiven åberopats i fråga om dessa sistnämnda, tillerkännas behörighet att förrätta syn.

Enligt hvad i motiven tydligen utsäges, medgifver icke förslaget något annat bevismedel angående fastighetens skick än sådan syn, som i förevarande §§ omförmäles. Det kan dock inträffa att genom försummelse

af de utsedda synemännen eller af annan anledning, som icke kan läggas jordägaren eller arrendatorn till last, syn icke blifver förrättad inom den i 11 § bestämda tid. För sagda fall torde det vara nödvändigt att bereda kontrahent någon utväg till förebyggande af den rättsförlust, som eljest kunde blifva honom tillskyndad. Det synes i nämnda fall skäligen böra lämnas honom öppet att inom viss kort tid påkalla syn af kronofogde, länsman eller domare med två nämndemän.»

Justitierådet *Claëson*: »Det är tänkbart, att de utsedde synemännen af glömska eller annan orsak försumma att hålla syn inom den i sista stycket af 11 § bestämda tid. Går denna tid till ända utan att synen förrättats, bereder lagförslaget icke någon utväg för jordägare eller arrendator att skydda sig mot de rättsförluster, som kunna drabba honom i följd däraf att syn icke hållits. Det kan ifrågasättas, huruvida icke den utväg bör stå vederbörande öppen att inom någon kort tid, förslagsvis trettio dagar, efter det syneterrninens gått till ända anmäla förhållandet hos domaren i orten eller rådstufvurättens ordförande för att få nya synmän förordnade, hvarvid förordnandet jämväl bör angifva viss kort tid, inom hvilken synen skall vara förrättad.»

Justitierådet *Quensel*:

»För undvikande af möjlig rättsförlust för kontrahenterna, torde det böra lämnas dem öppet, att om syn, ehuru påkallad, icke inom bestämd tid hålles, under viss respittid begära syn på offentlig myndighets föranstaltande.»

15 §.

Justitierådet *Quensel*, med hvilken justitieråden *Claëson* och *Grefberg* förenade sig, yttrade:

»I förevarande paragrafs båda stycken är uppenbarligen allenast sådan skada, som tillkommit genom olyckshändelse, åsyftad. Detta synes dock böra skarpere betonas, hvilket torde lämpligen ske därigenom, att i första stycket ordet »annorledes» utbytes mot »annan händelse» och innehållet i andra stycket såsom en ny punkt sammanknytes med första stycket t. ex. genom orden: »var skadan ringare än nyss sagts».

Härjämte förenade sig justitieråden *Claëson* och *Quensel* om följande yttrande:

»Det kan vidare vara fråga, om icke nödigt eller åtminstone lämpligt är, att arrendatorn i lagen tillerkännes rätt att få kostnaden för bo-

tande af eldskada godtgjord af jordägaren icke blott, såsom i paragrafens andra stycke skett, vid sådan skada, uppkommen genom olyckshändelse, utan äfven i det fall, att väl arrendatorn varit vållande till eldskadan men icke förty jordägaren fått uppbära brandskadeersättning. Visserligen torde måhända i slikt fall för åstadkommande af ett materiellt riktigt resultat kunna åberopas allmänna rättsgrundsatser. Men i rättssäkerhetens intresse skulle det vara till stor fördel, om i den föreslagna lagen inrymdes ett stadgande, som uttryckligen uteslöte möjligheten för jordägaren att både få behålla brandskadeersättningen och äga anspråk på att utan vidare åter få byggnaden på arrendatorns bekostnad försatt i behörigt skick.»

Justitierådet *Herslow* anförde:

»Då det är både naturligt och billigt, att jordägaren skall stå faran för all sådan skada å sin egendom, som har sin orsak i något, hvilket från arrendatorns sida är att betrakta såsom ren olyckshändelse, så torde det vara alldeles obefogadt att, såsom i denna § skett, ålägga arrendatorn att, med undantag för brandskada, vidkännas kostnaden för botandet af all annan skada å de på fastigheten befintliga hus, än den som gör nybyggnad nödvändig. Om t. ex. taket på ett hus afflytes och förstöres genom storm, så skulle, då anbringande af nytt tak icke i förslaget synes hänföras till nybyggnad, sådan skada stanna å arrendatorn. Ett dylikt stadgande innebär ett obehörigt gynnande af jordägaren på arrendatorns bekostnad. Till stöd för förslaget bestämmelse i denna del anföres visserligen i motiven, att till skadan möjligen kan hafva medverkat någon åtgärd eller försummelse å arrendatorns sida, hvarom utredning svårigen kunde åstadkommas; men läggandet af ett sådant på all bevisning blottadt antagande till grund för skadans hvälfvande från jordägaren öfver på arrendatorn, och detta t. o. m. i det fall att den senare förmådde ådagalägga antagandets grundlöshet, lärer, om ock praktiskt i den mening att därigenom tvister komme att förebyggas, icke väl öfverensstämman med lagstiftningens förnämsta mål att befordra materiel rättvisa.

Hvad ifrågavarande § innehåller sedan den af mig förordade ändring däri vidtagits torde vara af den vikt och betydelse, att det ej må genom något förbehåll ändras eller upphävas.»

16 §.

Justitierådet *Herslow* yttrade:

»Under den arrendatorn enligt 10 § ålagda skyldighet att vårda och underhålla byggnaderna å fastigheten döljer sig, såsom af motiven till

samma § framgår, skyldighet för honom att, i händelse byggnad till följd af tidens tand medan arrendet varar blifver så bristfällig att den ej vidare kan istandsättas, själf utföra och bekosta nybyggnaden. Hvad förslaget i detta afseende innehåller tyckes vara grundadt på den förutsättning, att en byggnad kan genom omsorgsfull vård bevaras i brukbart skick huru länge som helst. Om dess grund sätter sig, kan ju denna omläggas, om ytterväggarna, uppförda af trävirke, blifva murkna och slutligen förmultna eller, bestående af sten, rämna, kunna nya sådana uppföras, om taket förvittrar eller af annan anledning varder odugligt, kan nytt anbringas och om inredningen blifver obrukbar, kan den förnyas. Alla dessa arbeten, så framt de icke utföras i ett enda sammanhang, synas enligt förslaget skola betraktas allenast såsom reparationer. Byggnadens ersättande tid efter annan med nya beståndsdelar hänföres enligt förslaget till underhållet. Äfven om huset salunda under årens lopp helt och hållet af arrendatorn ombygges. Härigenom har åt underhållsskyldigheten gifvits en sådan utsträckning, att den kommit att omfatta jämväl hvad som hittills hänförs till nybyggnadsskyldighet. Det kan dock rimligen icke fordras, att den, som fått nyttjanderätt till en fastighet åt sig upplåten på t. ex. 50 år eller lifstid och vid tillträdet mottagit en redan gammal, ehuru någorlunda brukbar åbyggnad, skall utan rätt till ersättning bekosta husets af tidens inverkan nödvändiggjorda fullständiga förnyande, vare sig detta arbete utföres på en gång eller blott successivt. Såväl de af lagkommittén som af äldre lagberedningen i detta hänseende meddelade, af landtbruksstyrelsen i dess yttrande öfver förslaget väsentligen biträdda bestämmelser, enligt hvilka all sådan af arrendatorn verkställd nybyggnad skulle i saknad af annan öfverenskommelse ersättas af jordägaren vid afträdandet, torde därför från rättfärdighetssynpunkt äga afgjort förträde framför förslagens stadgande i förevarande §. Hvad beträffar den i motiven till 10 § åberopade praktiska synpunkten att åliggandet för arrendatorn att i regeln bekosta jämväl nödig nybyggnad skulle betingas af behovet att tillräckligen kraftigt upprätthålla hans underhållsskyldighet, synes det näppeligen vara någon anledning att befara, att arrendatorn i valet emellan att antingen behörigen fullgöra sistnämnda skyldighet eller och genom dess eftersättande nödgas att verkställa nybyggnad utan rätt till ersättning förr än vid arrendets upphörande skulle föredraga det senare alternativet, allra minst om han riskerade att, såsom skäligt vore, gå miste om ersättningen, därest vanvården kunde konstateras, hvartill en omtänksam jordägare ingalunda torde sakna medel. Icke heller skulle föreskriften om arrendatorns rätt till godtgörelse för verkställd nödig nybyggnad blifva utan betydelse därför, att densamma vore af dispositiv natur. Den vore nämligen i allt

fall ägnad att förebygga, att arrendatorn blefve i sagda afseende underkastad annat, än hvarpå han med öppna ögon frivilligt ingått.»

17 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

»Det låter helt visst tänka sig, att i fråga om ett af arrendatorn tillämnadt täckdikningsarbete jordägaren förklarar sig vara fullt ense med arrendatorn angående planen för dikningens verkställande utan att dock ikläda sig någon skyldighet att ersätta arrendatorn större eller mindre del af kostnaden för arbetets utförande. Något giltigt skäl, hvarför icke i sådant fall, lika väl som då arbetsplanen uppgjorts af en statens landtbruksingenjör, jordägaren skulle vara pliktig att, på sätt i förevarande § är föreslaget, deltaga i dikningskostnaden, är icke anfördt.»

Justitierådet *Herslow* ansåg att täckdikning, verkställd efter plan, som blifvit af jordägaren godkänd, borde, äfven om planen icke uppgjorts af statens landtbruksingenjör, medföra den i denna § omförmälda rättsverkan.

Därjämte hemställde justitierådet, huruvida icke, då cementrör ansåges af sakkunnige vara i afseende å hållfasthet fullt jämförliga med rör af tegel och dessutom vore betydligt billigare än dessa, täckdikningens utförande medelst cementrör äfven kunde berättiga arrendatorn till den föreslagna ersättningen.

18 §.

Justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitieråden *Claëson* och *Quensel* instämde, yttrade:

»Med den ståndpunkt förslaget intager i fråga om arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar å fastigheten är visserligen icke förenligt vare sig att ålägga jordägaren skyldighet att lösa byggnader och anläggningar, som i 18 § afses, ej ens i det fall att därigenom ett verkligt behof för fastigheten komme att tillgodoses, eller att förhindra arrendatorn att under arrendetiden bortföra dylika byggnader och anläggningar i den mån han kan ombesörja att, då arrendetiden utgår, fastigheten kommer i samma skick som den befanns vid tillträdet, men häraf följer dock icke att arrendatorn, sedan han ej vidare äger att öfver fastigheten förfoga, skall hafva rätt att efter godfinnande därifrån skilja något af hvad med

fastigheten är förenadt. Billigheten fordrar, att han skall kunna tillgodogöra sig de kostnader af nu ifrågakommande beskaffenhet, som han, utöfver hvad honom alegat, nedlagt å fastigheten, men med tillbörlig hänsyn till jordägarens berättigade intressen bör denne hafva medel förhindra att ensidigt vidtages en åtgärd, som icke medför någon egentlig fördel för arrendatorn utan hufvudsakligen endast åstadkommer skada, såsom i fall utmed en väg planterade prydnadsträd eller häckar bortföras.

Det förhåller sig nog så, att arrendatorns egen fördel manar honom lämna jordägaren tillfälle lösa hvad som höjer fastighetens värde och att sålunda, då hans och jordägarens ekonomiska intressen sammanfalla, enighet i allmänhet skall uppnås, utan att lagstiftaren behöfver träda emellan, men ett motsatt fall kan dock lätt tänkas och vid sådant förhållande är det motbudande att i lag stadfästa ovillkorlig rätt för arrendatorn att, utan försök till uppgörelse med jordägaren, från fastigheten skilja byggnader och annat, som därigenom kunna blifva nästan värdelösa, men bibehållna vid fastigheten skulle väsentligen ökat dess värde eller bidragit till trefnad.

Ett missförhållande af sådan beskaffenhet kan undvikas genom att föreskrifva ovillkorlig skyldighet för arrendatorn att erbjuda jordägaren att emot lösen öfvertaga hvad arrendatorn eljest äger bortföra och, om jordägaren därvid förklarar sig villig att lösa, men öfverenskommelse om beloppet ej kan träffas, att ersättningen skall bestämmas i den ordning, som i 8 § stadgas.

Arrendatorn bör naturligtvis äga att framställa detta anbud såväl någon tid före som efter arrendetidens utgång, men det bör dock ske i så god tid att, i händelse jordägaren vägrar att lösa eller icke lämnar bestämdt besked, i hvilket fall verkan bör blifva densamma som af vägran, bortförandet kan ske inom den föreslagna tiden.

I det fall att hvad under arrendetiden uppförts eller anlagts å fastigheten bekostats gemensamt af jordägaren och arrendatorn, såsom t. ex. då jordägaren lämnat virke till ett af arrendatorn uppfördt öfverloppshus, samt öfverenskommelse icke kan anses vara träffad om jordägarens eller arrendatorns rätt att på ett eller annat sätt tillgodogöra sig kostnad, han sålunda nedlagt å fastigheten, löser icke förslaget den konflikt, som med anledning häraf kan uppstå. Är en öfverloppsbyggnad uppförd under nämnda förhållanden, bör arrendatorn icke vara berättigad att bortföra densamma, med mindre han ersätter jordägaren för virket, eller denne äga att behålla byggnaden, med mindre han ersätter arrendatorn för hans kostnader. Det vore önskligt att härutinnan uppställdes en bestämd regel till efterrättelse för jordägare och arrendator.»

Justitierådet *Herslow* anförde:

»Enär det i allmänhet måste anses såsom en icke obetydlig både enskild och nationalekonomisk förlust, att byggnad eller annan anläggning, särskildt om den uppförts af sten, äfvensom växande träd och buskar skiljas från den mark, hvarå de hafva sitt fäste, synes det icke vara oskäligt, likasom det icke heller kan anses obilligt, att arrendator, som å den till honom upplåtna marken uppfört sådan byggnad eller anläggning eller planterat sådana träd eller buskar, hvarom denna § handlar, vore pliktig att vid arrendets slut till jordägaren, därest han så påfordrade, afstå desamma mot lösen, bestämd af gode män eller på annat lämpligt sätt. Vare sig jordägaren utöfvade sin lösningsrätt eller bortförande ägde rum, borde naturligtvis värdet af hvad som till byggnad eller annan anläggning tagits från den arrenderade fastigheten godtgöras jordägaren, i förra fallet genom motsvarande minskning af löseskillingen och i senare fallet genom betalning.»

. 20 §.

Högsta domstolens ledamöter voro ense om följande erinran:

»Enligt hvad i motiven angifves, har lagberedningen icke funnit skäl frångå nu rådande uppfattning, att arrendator äfven utan särskildt medgifvande i aftalet äger att af sådana å fastigheten befintliga nyttigheter som grus, ler, sand, sten eller dylikt tillgodogöra sig hvad som erfordras för fastighetens behof. Det vill dock synas, som om denna uppfattning icke erhållit fullt tillfredsställande uttryck i förslaget. Då det här heter, att arrendatorn ej äger »afhända» fastigheten nyttighet af nu nämnd beskaffenhet, synes nämligen detta kunna, helt visst i strid med hvad som afsetts, leda till den föreställningen, att det vore arrendatorn förmenadt att t. ex. från fastigheten taga sten eller grus för fullgörandet af fastigheten åliggande vägunderhåll in natura. Den riktiga meningen torde bättre uttryckas genom förbud för arrendatorn att annorledes än till fastighetens behof använda nu åsyftade nyttigheter.»

23 §.

Justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitierådet *Clässon* var ense, yttrade:

»Då lån af allmänna medel beviljats för odlingsföretag, skall enligt gällande författningar årligen utgå från fastigheten under ett bestämdt an-

tal är beräknadt efter tiden, under hvilken lånet anses blifva till fullo återbetaladt, ett sammanlagdt afbetalnings- och räntebelopp, som i jordeboken antecknats såsom ett fastigheten åliggande allmänt onus. Om det i förslaget använda uttrycket skatt och annan tunga kan gifvas den tolkning, att däri jämväl inbegripes ett dylikt onus, blifver arrendatorn därför ansvarig, ehuru den del af det i jordeboken antecknade belopp, som utgör afbetalning på lånet, tillfört fastigheten ett bestående ökadtt värde, som kommer jordägaren och icke arrendatorn till godo, samt skyldigheten åter för arrendatorn att gälda i samma belopp ingående årlig ränta medför, under förutsättning att vid bestämmande af arrendeafgiften äfven tagits hänsyn till afkastningen af odlingen, den verkan, att arrendatorn måste för odlingen årligen gälda såväl ett belopp motsvarande dess beräknade arrendevärde som räntan å lånet.

För att förebygga en sådan tolkning synes lämpligt, att i förslaget vidtages någon jämkning, som tydligt utmärker, att den ansvarighet för arrendatorn, hvarom i första stycket af förevarande § är fråga, icke omfattar en dylik utskyld, hvilken har sin grund i ett från all slags beskattning skildt förhållande.»

Justitierådet *Quensel* anförde:

»Jag instämmer i justitierådet Grefbergs anmärkning jämväl af det skäl, att fastighetens amorteringsbidrag kan komma att afse mera än som belöper å den till fastigheten hörande, i företaget indragna jord, nämligen i de fall, då andra jordägare afsagt sig båtnaden af företaget, och å dem belöpande kostnader för detsamma alltså måste fördelas å de kvarstående.

Betänkligt synes jämväl från mer än en synpunkt stadgandet, att äfven utan särskild öfverenskommelse arrendatorn skall vara pliktig att erlagga afgifter för försäkring, som af jordägaren tagits. Å ena sidan torde stadgandet vara af beskaffenhet att medföra en afsevärd risk för jordägaren. Det skulle nämligen under vanliga förhållanden lätt inträffa, att jordägaren ansåge sig sakna anledning att förvissa sig om, huruvida vid hvarje särskildt tillfälle försäkringsafgiften blifvit af arrendatorn i behörig ordning gulden; underlåtenhet i sådant hänseende skulle emellertid kunna för honom medföra stor förlust. Å andra sidan lägger stadgandet icke hinder i vägen för jordägaren att efter eget godtfinnande, således arrendatorn oåtspord, bestämma, i hvilken försäkringsanstalt försäkringen skall tagas. I följd häraf och då jordägaren, som ju icke blefve omedelbart intresserad af försäkringsafgiftens storlek, väl finge i regel antagas anlita den säkraste men därför också dyraste anstalten, skulle jordägaren hafva i sin hand att kunna åsamka arrendatorn en utgift, hvars

tyngd denne icke på förhand beräknat. Detta synes desto mindre tillfredsställande, som väl i verkligheten den arrendatorn ålagda skyldigheten att svara för försäkringsavgifterna mera sällan komme att utöfva något inflytande vid bestämmande af arrendeavgiftens storlek. Det hemställes därför, att antingen andra stycket måtte ur paragrafen utgå eller ock arrendatorns ifrågavarande skyldighet förbindes med rätt för honom att å arrendeavgiften afräkna hvad han visar sig hafva utgifvit för försäkringen.»

Justitierådet *Herslow*, som i hufvudsak instämde i hvad justitierådet *Grefberg* yttrat, tillade:

»Då jordägaren enligt 15 § skall stå faran för byggnads förstörande eller skadande genom vådeld, hvartill arrendatorn icke varit vållande, synes däraf vara en naturlig följd, att jordägaren också skall vidkännas avgifterna för den försäkring, som han för öfverflyttande af denna risk från sig på någon försäkringsanstalt finner för godt att taga. Att, såsom i förevarande § föreslagits, skyldigheten att betala försäkringsavgifterna utan vidare skulle aligga arrendatorn, förefaller desto mer orimligt, som han enligt förslaget skulle sakna all rätt att öfva inflytande på valet af försäkringsanstalt, samt det enligt 15 § skulle kunna inträffa, att en nedbränd byggnad icke behöfde af jordägaren åt arrendatorn åter uppföras. För jordägaren torde det äfven vara säkrast, att han är den, som erlägger försäkringsavgifterna, enär en försummelse af arrendatorn i berörda afseende kunde ådraga jordägaren en förlust, hvarför denne i följd af bristande betalningsförmåga från arrendatorns sida möjligen komme att gå miste om ersättning.»

24 §.

Justitierådet *Claëson*, med hvilken justitieråden *Herslow* och *Grefberg* instämde, anförde:

»De lösören, hvarom denna § handlar, skola ju tillhöra jordägaren och torde alltså kunna utmätas för gäldande af hans skuld. Sker så, och komma under utmätningsärendets fortgång dessa lösören att frånhändas arrendatorn, inträda för honom så förändrade förhållanden, att han synes böra äga rättighet att uppsäga arrendet, äfven om han ej för sådant fall gjort förbehåll i kontraktet. Bestämmelse härom bör, efter mitt förmenande, inflyta i förslaget.»

27 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Såsom i motiven angifves, innefattar förslaget under uttrycket »skiftesförrättning» i första stycket af förevarande § icke blott ägoutbyte, som sker utan sammanhang med laga skifte, utan afven rågångsförrättning; och torde det få antagas, att härmed äsyftats jämväl sådant fall, då på grund af dom i egentlig rågångstvist med den arrenderade fastigheten inträffat förändring, som i sagda stycke afses. För vinnande af önskvärd tydlighet härutinnan torde någon omredigering af detta stycke vara att förorda.

Om för odling eller eljest för förbättring af jord företages dikning eller annan afledning af vatten enligt lagen den 20 juni 1879 och i företaget ingår mark, som på arrende upplåtits, kan arrendatorn icke anses däraf hafva någon nytta, så vidt jordägaren begagnar sig af den honom i visst fall tillkommande rätt att afsäga sig den båtnad, som genom företaget beredes hans jord, men då sådan afsägelse ej äger rum och genom företaget uppkommer ökad afkomst af den jord, hvilken på grund af arrendeaftalet upplåtits, föreligger ett sådant fall, som kan likställas med det i 27 § andra stycket omförmälda. Enär isynnerhet vid sjösänkningar och andra vattenafledningar af större omfattning, för hvilkas utförande jordägaren fått vidkännas väsentlig kostnad, den till en utarrenderad fastighet hörande odlingsbara marken kan i betydande mån bereda arrendatorn ökad afkomst och nytta, är det billigt, att, i fall arrendatorn ej vill vidkännas skälig förhöjning i arrendeafgiften, jordägaren berättigas att frånträda aftalet, så vidt uppsägning sker inom viss tid efter det företaget blifvit fullbordadt.»

28 §.

Justitierådet *Claëson* anförde:

»För bättre öfverskådlighets skull torde det vara önskvärdt, att samhörigheten mellan förevarande §, hvilken innehåller regler allenast för det fall att vid föryttring af utarrenderad fastighet denna redan tillträds af arrendatorn, och 1 kap. 3 §, som bestämmer, i hvad mån dylik föryttring eljest inverkar på ett med tidigare ägare af fastigheten slutet arrendeaftal, blefve antydd genom hänvisning från förevarande paragraf till 1 kap. 3 §.»

30 §.

Justitierådet *Herslow* yttrade:

»Med äganderätten till fast egendom måste rätten att uppbära den afkomst, som af egendomen faller efter det ägaren tillträdtt densamma, vara naturligen förbunden. Rätten till den afkomst, som belöper på sagda tid, är en lika god sakrätt, som äganderätten till fastigheten. Utan den förre rätten skulle nämnda äganderätt vara af föga värde. Lika litet som den, hvilken köper en fastighet, utan vidare är pliktig att med fastigheten ansvara för en föregående ägares gäld, lika litet kan någon skyldighet att ansvara därför med afkomsten äligga köparen. Sistnämnda ansvarsskyldighet måste vara beroende af samma villkor och följa samma regler, som gälla i fråga om skyldigheten att ansvara med själfva fastigheten.

En i förskott uppburen arrendaafgift kan, såsom redan lagkommittéen och äldre lagberedningen framhållit, icke annorlunda anses än såsom erhållen försträckning. Den torde således likasom hvarje annan gäld, som föregående ägare af fastigheten gjort, icke mot ny ägare, som å sitt fäng sökt lagfart och icke är med förre ägaren lika förbunden, kunna göras gällande, med mindre inteckning för försträckningen vunnits. Arrendaafgift kan icke begagnas till kvittning förr än densamma förfallit till betalning. Genom att taga skriftligt fordringsbevis och förbehålla sig rätt till inteckning i fastigheten kan arrendatorn trygga sin rätt till kvittning af framdeles förfallande arrendaafgift äfven mot senare ägare.

Med tillämpning af dessa från rättsteorien hämtade grunder skulle köpare af fast egendom bäst vara skyddad mot risken att gå miste om någon del af den afkomst, som rätteligen tillkomme honom. Däremot skulle han enligt det föreslagna stadgandet i förevarande § vara blottställd för faran att förlora afkomsten af fastigheten för den godtyckligt bestämda tiden af minst ett år, hvarjämte samma stadgande skulle obehörigen kunna inverka på inteckningshafvares rätt; ett förhållande, som uppenbarligen komme att verka störande på fastighetskrediten.

Genom behovet att söka inteckning för hvarje huru liten fordran som helst skulle emellertid oproportionerliga kostnader kunna uppkomma och inteckningsprotokollen öfver höfvan belastas. Dessa olägenheter kunde förebyggas genom ett stadgande, som ginge därpå ut, att hvarje till kvittning å framdeles förfallande arrendaafgift afsedd fordran hos fastighetsägaren, hvarom denne eller arrendatorn vid fastighetens öfverlåtande meddelat nye ägaren kännedom, skulle mot honom kunna göras gällande, och likaledes hvarje förskottsbetalning eller annan arrendatorns fordran, som

före egendomens öfverlåtande blifvit antecknad å jordägarens exemplar af arrendekontraktet, därest arrendatorn före fastighetsöfverlåtelsen tillträtt arrendet och således nye ägaren haft både tillfälle och anledning att innan han förvärfvade egendomen granska nämnda kontraktsexemplar. Mot inteckningshafvare äfvensom, i händelse af fastighetens exekutiva försäljning utan förbehåll om fordringens mot köparen gällande rättskraft, mot denne borde dock allenast inteckning medföra rättslig verkan, enär eljest dessas rätt kunde förnärmas.

Hvad särskildt beträffar det fall, att fastigheten blifvit såld exekutivt, synes förslagets innehåll i anmärkta delen icke stå väl tillsammans med bestämmelserna i utsökningslagens 114 §, om hvars ändrande förslag icke är framställt.

32 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Mot innehållet af denna paragraf synes kunna anmärkas, att den tid, inom hvilken arrendatorn skulle hafva att af där angifven anledning uppsäga arrendeaftalet, bestämts att löpa från det utmätning af den arrenderade fastigheten skett eller jordägaren försatts i konkurs och icke, såsom väl får anses riktigare, från det arrendatorn erhållit kunskap om det förhållande, som berättigar till uppsägning. Särskildt i det fall, att förordnande meddelats i enlighet med 28 § utsökningslagen, torde lätteligen arrendatorn före tillträdesdagen sväfva i okunnighet om förhållandet eller åtminstone lång tid förflyta, innan han erhåller kännedom därom, samt följaktligen ett bibehållande af förslagets ifrågavarande bestämmelse kunna leda till en oegentlighet. Utgångspunkten för preskriptionstiden lär så mycket hellre böra bestämmas på antydt sätt, som, jämlikt stadgande i 3 kap. 20 § i förslaget, förevarande § skulle äga motsvarande tillämpning vid hyresafstal samt särskildt i de större städerna den med fastigheten inträffade förändringen i regeln torde vara före tillträdesdagen undandragen hyresgästens kännedom.»

33 §.

Högsta domstolens ledamöter voro ense om följande yttrande:

»Genom stadgande i förevarande § har åt borgenärerna i arrendators konkurs inrymmts obetingad rätt att uppsäga arrendeaftalet; och äro i 2 kap. 39 § bestämmelser meddelade angående den tid, då i händelse

af skedd uppsägning aftalet skall upphöra att gälla. Nagon viss tid, inom hvilken borgenärerna hafva att begagna denna uppsägningsrätt, är icke i förslaget föreskrifven. Däremot är i förslaget till lag om ändrad lydelse af 2, 38 och 90 §§ konkurslagen i andra stycket af 38 § stadgadt att, för den händelse icke sist a trettonde dagen efter inställelsedagen i konkursen uppsägning skett, vare sig från borgenärernas eller från jordägarens sida, för borgenärerna inträder skyldighet att svara för aftalets fullgörande för tiden efter det aftalet, där sålunda uppsägning skett, skolat upphöra att gälla. Enligt hvad motiven till sistsagda förslag gifva vid handen, har meningen icke varit att med dylik underlåtenhet från borgenärernas sida att verkställa uppsägning skulle vara förknippad ovillkorlig skyldighet för dem att fullgöra aftalet under återstoden af den tid, för hvilken aftalet ingatts eller enligt lag skall anses ingånget. Da emellertid affattningen af andra stycket af den föreslagna 38 § konkurslagen icke utesluter en sådan tolkning, torde vid den omarbetning af samma §, som i allt fall påkallas däraf, att 38 § konkurslagen numera upphört att gälla, och som synes lämpligen kunna ske genom att till nu förevarande paragraf fogas ett stadgande af enahanda syftning som det i andra stycket af den föreslagna 38 § konkurslagen införda, böra med full tydlighet uttalas, att den i nu förevarande § borgenärerna medgifna uppsägningsrätten står dem öppen så länge konkursen pågår.

Hvad förevarande § innehåller därom, att, i händelse arrendeaftalet slutits med förbehåll om rätt för borgenärerna att sätta annan i sitt ställe, jordägaren för visst fall ej äger uppsäga aftalet, där borgenärerna inom tre månader från inställelsedagen gitta visa, att öfverlåtelse af arrendet skett i enlighet med aftalet, är, på sätt i motiven angifves, icke afsedt att utgöra hinder för borgenärerna att äfven efter utgången af nämnda tid, så länge icke uppsägning från jordägarens sida mellankommit, öfverlata arrendet på annan; för vinnande af full tydlighet härutinnan torde dock en ändring af redaktionen vara önskvärd.

Till stöd för den villkorliga substitutionsrätt, som enligt 2 kap. 9 § i förslaget skall, utan hänsyn till den tid, för hvilken arrendeaftalet är gällande, tillkomma arrendatorns sterbhusdelägare, där ej aftalet innehåller förbud mot öfverlåtelse af arrendet, har i motiven anförts, att arrendrätten ofta nog är sterbhusdelägarnes värdefullaste tillgång, samt att vid sådant förhållande det vore obilligt, om ej åt dem inrymdes rätt att, där ej jordägaren ville efter hembud återtaga fastigheten mot lösen, genom öfverlåtelse realisera nämnda tillgång. Häremot torde intet vara att erinra. Men hvad sålunda anförts synes kunna med icke mindre styrka åberopas såsom skäl för att, i händelse arrendatorn försättes i konkurs

eller hans sterbhus afträder boet till urarfvakonskurs, borgenärerna skola omedelbart på grund af lag åtnjuta enahanda substitutionsrätt. Redan enligt förslaget är väl en dylik rätt medgifven borgenärerna för visst fall, nämligen då arrendeaftalet är slutet för viss tid öfverstigande tjugu år; men i detta fall föreligger allenast en tillämpning af den i 2 kap. 8 § af förslaget att arrendatorn själf inrymda substitutionsrätten. Bortsett från detta fall, äro enligt förslaget borgenärerna, såvida icke aftalet slutits med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, utestängda från möjligheten att genom öfverlåtelse af arrendet göra sig detsamma till godo. En anordning, hvarigenom i stället denna möjlighet beredes dem, synes så mycket hellre vara att förorda, som det näppeligen kan antagas att i något fall aftalet kommer att innefatta särskildt förbehåll angående substitutionsrätt i händelse af arrendatorns obestånd. Därför hemställes om sådan ändring af förslaget, att, där ej arrendeaftalet innefattar annat förbehåll, arrendatorns borgenärer komma att under alla förhållanden uti ifrågavarande hänseende ställas lika med hans sterbhusdelägare, samt att en af denna anordning betingad utsträckning gifves åt den skyldighet att gälda lösen, som enligt stadgande i förevarande § är för visst fall förenad med jordägarens rätt att uppsäga arrendeaftalet.»

36 §.

Högsta domstolens ledamöter erinrade att, om hvad af dem föreslagits vid 33 § vunne afseende, däraf föranleddes en hänvisning till samma § i 4 mom. af 36 §.

Justitierådet *Quensel*, med hvilken justitierådet *Clässon* instämde, tillade:

»I 2 mom. äro sammanförda två fall, i hvilka arrenderätten är förverkad. Af motiven synes framgå, att såsom villkor för arrenderättens förlust allenast i det sist nämnda fallet erfordras, att arrendatorn skall hafva erhållit tillsägelse att vidtaga rättelse. Då emellertid den tolkning ej är utesluten, att sagda villkor hänföres till båda de i momentet omförmälda fall, synes ett förtydligande vara önskvärdt.»

40 §.

Justitieråden *Herslow*, *Clässon* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

»Att sådant öfverrätts förordnande, som i 2 stycket af förevarande § afses, skall föranleda därtill, att arrendator, som redan blifvit på grund af underrättens beslut afhyst, omedelbart och innan ännu öfverrättens slutliga utslag fallit, återinsättes i fastigheten, torde icke vara lämpligt och är tilläfsventyrs ej heller i förslaget afsedt. Affattningen af förevarande § kan emellertid gifva anledning till en dylik tolkning. Det synes förty önskvärdt, att §:n omredigeras så, att ingen tvekan kan råda därom, att ett öfverrätts förordnande af ifrågavarande art i tillämpningen är beroende däraf, att icke redan verkställighet å underrättens utslag ägt rum.»

41 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Enär vissa å arrendeaftal grundade fordringsanspråk till följd af underlåten bevakning kunna förfalla före utgången af den här föreslagna preskriptionstiden, samt i förslaget icke åsyftas att i något fall utsträcka den tid, inom hvilken fordringsanspråk i allmänhet skola göras gällande, men lydelsen af förevarande paragraf möjligen i detta hänseende kan gifva anledning till tvekan, synes nödigt att till förebyggande häraf förslagets affattning så ändras, att missförstånd ej kan äga rum.»

Justitierådet Quensel tillade:

»Att döma af motiven skulle det vara förslagets mening, att, i analogi med förhållandet vid den vanliga tioåriga preskriptionen, den i förevarande paragraf meddelade särskilda preskriptionsbestämmelse i fråga om fordringsanspråk på grund af arrendeaftal icke skulle lägga hinder i vägen för jordägaren eller arrendatorn att äfven efter preskriptionstidens utgång få ett så beskaffadt anspråk kvittningsvis pröfvadt. Då man emellertid velat med preskriptionsbestämmelsen vinna, att en fullständig och slutlig uppgörelse framtvingas inom en tid, då tillfälle till utredning är för båda parterna öppet, synes detta syftemål bjuda, att den särskilda preskriptionstiden tillämpas på alla af arrendeaftalet härflytande anspråk, de må framställas kvittningsvis eller annorledes. Om nu ofvannämnda i motiven angifna tolkning icke är med paragrafens nuvarande ordalydelse utesluten, synes därför en omredigering böra äga rum.»

Justitierådet Grefberg anförde:

»I vissa fall kan rättigheten att klandra syn enligt 13 § stå öppen efter det två år förflutit, sedan arrendet upphörde, såsom då dröjsmål skett

med delgifning af synehandlingen eller denna handling icke innehållit tydlig hänvisning om hvad missnöjd part hade att iakttaga för att söka rättelse, men, där icke klander mellankommit före utgången af berörda tid, kan icke å synen grundas något själfständigt krafsanspråk. Enligt motiven äger åter å synen grundadt kvittningsanspråk giltighet i dylikt fall. Så vidt efter utgången af den föreslagna preskriptionstiden framställt kvittningsanspråk utan hänsyn till hufvudkrafvets beskaffenhet ägde giltighet allenast under nämnda förhållande, skulle frågan härom sakna praktisk betydelse, men enär förslaget enligt hvad motiven sålunda gifva vid handen ej hindrar att å arrendeaftalet grundade kvittningsanspråk må städse göras gällande emot fordran, som alls icke står i något samband med arrendeaftalet, så erinras, att denna rätt till kvittning strider emot förslagets grund, att fordringsanspråk till följd af arrende skola ordnas under en tid, då rättssäkerheten ej äfventyras genom alltför stor svårighet att åstadkomma tillbörlig utredning, och kan tillika verka, att en af kontrahenterna tillskyndas verklig rättsförlust. Kontrahenterna kunna nämligen hafva ömsesidiga på arrendeaftalet grundade fordringar så beskaffade, att ej någon af dem anser skäl förefinnas att väcka talan mot den andra, och, sedan tid härtil å båda sidor försuttits, söker en af dem att göra annan samtidigt fordran af den andre gällande, hvilken fordran denne äger bemöta med genkrafvet på grund af arrendet. För att ett dylikt förhållande ej må inträffa, torde stadgas, att å arrendeaftalet grundade kvittningsanspråk få efter utgången af den föreslagna preskriptionstiden väckas allenast i den mån hufvudkrafvet hänför sig till detta aftal. I fall endast en af kontrahenterna äger fordran enligt arrendeaftalet och den andre har motfordran af annan beskaffenhet, verkar visserligen ett stadgande i enlighet med den nu föreslagna ändringen att sistnämnda fordran kan efter de två årens förlopp utkrävas utan att fordringen enligt arrendeaftalet kvittningsvis kan göras gällande, men en dylik verkan står i full öfverensstämmelse med själfva grunden för preskriptionsstadgandet enligt det remitterade förslaget och förlusten af fordringsrätten skulle i dylikt fall uppkomma därigenom, att ett uttryckligt lagbud blifvit åsidosatt.»

Justitieradet *Cluëson* utlät sig:

»Att döma af motiven, torde det vara förslagets mening, att, i analogi med förhållandet vid den vanliga, 10-åriga fordringspreskriptionen, den i förevarande § meddelade särskilda preskriptionsbestämmelsen i fråga om fordringsanspråk på grund af arrendeaftal icke skulle lägga hinder i vägen för jordägaren eller arrendatorn att äfven efter preskriptionstidens utgång få ett så beskaffadt anspråk kvittningsvis pröfvadt. Oafsedt det

tvifvelaktiga i huruvida den affattning, paragrafen erhållit i förslaget, verkligen medgifver en tolkning i enlighet med nämnda mening, synes det kunna med fog sättas i fråga, huruvida en dylik kvittningsrätt kan anses välgrundad. Skulle den ene kontrahenten t. ex. jordägaren först efter den särskilda preskriptionstidens utgång mot arrendatorn anhängiggöra talan om fordringsanspråk, som icke är grundadt på arrendeförhållandet, och arrendatorn i den tvisten möta med ett ur arrendeförhållandet härflytande, preskriberadt anspråk, torde medgifvande af rätt för arrendatorn att få detta anspråk pröfvadt visserligen icke innebära någon oegentlighet eller obillighet mot jordägaren i den händelse, att icke äfven jordägaren äger ett på arrendeaftalet grundadt men preskriberadt fordringsanspråk. Men i motsatt händelse lär förhållandet blifva ett annat; vare sig det får antagas, att jordägaren är lagligen förhindrad att i sin ordning påkalla kvittning af sin arrendefordran mot arrendatorns, eller att han är härtill oförhindrad, uppstår ett otillfredsställande resultat. I förra fallet torde arrendatorns kvittningsrätt få anses innebära en orättvisa mot jordägaren; är åter det senare antagandet riktigt, afstår man från hvad man genom ifrågasvarande preskriptionsbestämmelse just velat vinna eller att, såsom i motiven anføres, fullständig och slutlig uppgörelse parterna emellan skall i rättssäkerhetens intresse framtvingas inom en tid, då tillfälle till utredning är för båda parterna lika öppet. Det är svårt att inse, hvarför i det förutsatta fallet mer än eljest parterna skulle hafva rätt att efter preskriptionstidens utgång mot hvarandra framdraga sina ömsesidiga arrendefordringar. Af det anförda torde följa, att äfven kvittningsrätten bör underkastas den i paragrafen stadgade preskription; skulle emellertid detta icke låta sig genomföras, synes det lämpligast, att paragrafen, trots den till grund för densamma liggande, riktiga tanken, i sin helhet utgår.»

42 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Häftar arrendatorn, då han afträder fastigheten, i skuld till jordägaren för det arrendatorn åsidosatt den honom åliggande skyldighet med afseende å underhåll och häfd, äger jordägaren enligt föreslagna stadgandet retentionsrätt, allenast så vidt denna skuld blifvit bestämd vid afträdes-syn, men enligt 10 § är sådan syn icke nödvändig för att arrendatorn med hänsyn till det skick, hvari fastigheten befinnes, när den afträdes, skall vara förbunden att utgifva ersättning för husröta och vanhäfd, utan sådan förbindelse följer äfven i det fall, att emellan kontrahenterna träffats

öfverenskommelse så beskaffad, att den just motsvarar hvad eljest genom syn bort utredas. Är genom dylik skriftlig öfverenskommelse arrendatorns ersättningsskyldighet till siffran bestämd, när han afträder fastigheten, synes föga skäl föreligga att förvägra jordägaren retentionsrätt för hans sålunda bestämda fordran, ty den omständigheten, att berörda öfverenskommelse träffats, lär väl näppeligen i och för sig innebära något annat eller mera, än att kontrahenterna velat undvika de besvär och olägenheter, som en syn med ty åtföljande rätt till klander kan medföra.»

43 §.

Högsta domstolens ledamöter voro ense om följande yttrande:

»Hvarken genom hänvisning till 4 § uti frågavarande kapitel eller annorledes innehåller förevarande § bestämmelse angående s. k. tyst förlängning af arrendeaftal, som där afses. Det kan visserligen icke förnekas att, såsom i motiven angifves, i fråga om dylika upplåtelser, det mången gång skall saknas utgångspunkt för bedömande, huruvida arrendatorn efter förloppet af den bestämda arrendetiden fortsatt att utöfva arrenderätten. Men å andra sidan blifva säkerligen de fall ingalunda sällsynta, då en sådan utgångspunkt är icke blott möjlig utan lika otvetydig som vid jordbruksarrende; exempelvis må erinras om sådana lägenhetsupplåtelser för viss tid, som för närvarande äro att bedöma enligt lagstiftningen angående afsöndring af jord. Med hänsyn härtill torde äfven i fråga om upplåtelser, som afses i förevarande §, böra upptagas stadgande angående tyst förlängning; och synes därvid, med afseende å förslagets allmänna ståndpunkt beträffande arrendetid vid sådana upplåtelser, förhållandet lämpligen kunna ordnas i öfverensstämmelse med hvad som skett i fråga om hyresaftal.»

3 KAP.

3 §.

Justitierådet *Clæson*, med hvilken justitierådet *Herslow* var ense, anförde:

»Den i andra stycket af denna § bestämda flyttningstid af ett dygn i fråga om bostadslägenhet, som innehåller mera än ett rum, synes efter

mitt förmenande vara alltför kort och böra utsträckas åtminstone till tre dygn. Vanligen möta stora svårigheter äfven för omtänksamma hyresgäster att kunna på någorlunda skälighet ombesörja afflyttning från den ena lägenheten och inflyttning i den andra. Särskildt vid sådana flyttnings-tider, då ett större antal lägenheter byta innehafvare, torde det nästan ligga utom möjlighetens gräns att kunna anskaffa så mycket folk och dragare, som erfordras för att verkställa alla flyttningar inom ett dygn. Det lär derför kunna befaras, att om det föreslagna stadgandet, hvilket ej synes stämma öfverens med hvad brukligt är, blir antaget, varder det en lag blott på papperet i de flesta fall, utom då en hyresvärd eller hyresgäst önskar att ställa till trakasserier. För sådan händelse är det ett ypperligt tillfälle att med lagen i hand fordra det hardt när omöjliga och, om trots alla ansträngningar lagens bokstaf ej varder uppfylld, hota med kraf på skadestånd och dylikt (se 11 §).»

4 §.

Justitierådet *Grefberg* yttrade:

»I det fall, att hyran beräknas för månad, hvilket är ganska vanligt vid mera tillfällig sysselsättning eller vistelse å en ort, torde ej sällan svårighet möta för hyresgästen att verkställa uppsägning fjorton dagar innan ny månad, räknad från den dag i månaden, som motsvarar tillträdesdagen, inträffar och en föreskrift härom kan sålunda verka, att hyrestiden utan någon nytta för hyresgästen ofta nog förlänges flera veckor, hvaremot något väsentligt men för hyresvärderna ej gärna uppkommer därigenom, att tiden, inom hvilken uppsägning skall ske, förkortas exempelvis till en vecka, hvilken tid förefaller alldeles tillräcklig.»

5 §.

Högsta domstolen erinrade, att på sätt under 2 kap. 4 § beträffande arrende blifvit anmärkt det borde tydligt utmärkas, att förslaget icke heller i fråga om hyra vore tillämpligt, då hyresgästen sutte kvar i lägenheten efter fardag på grund af uppsägning.

7 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

»Väl kunna förändrade förhållanden försätta en hyresgäst i det läge, att han icke är i tillfälle att begagna den lägenhet, han förhyrt; och att

lagstiftningen för vissa sådana fall så anordnas, att hyresvärden icke äger onödigtvis betaga hyresgästen möjligheten att upplåta nyttjanderätten till annan, däremot synes intet vara att erinra. Men härifrån är ett stort steg till hvad 7 § innehåller, eller att hyresvärden aldrig utan risk, att hyresaftalet upphör före den aftalade tiden, äger utan skäligen anledning vägra sitt samtycke, da hyresgästen vill åt annan upplåta lägenheten eller del därpå. Såsom Stockholms fastighetsägareförening påpekat, kan det, särskildt i hufvudstaden, vara förenadt med stort men för hyresvärden att få lägenheten ledig till uthyrning å annan tid än den i hyreskontraktet afsedda. Med afseende härpå kan man icke bemöta en anmärkning beträffande paragrafens stränghet mot hyresvärden därmed, att han ju äger vägra sublokation utan annan påföljd, än att kontraktet må uppsägas. Särskildt i tider af minskad efterfrågan på lägenheter kan berörda påföljd blifva än mera kännbar. Äfventyret att före hyrestidens slut mista hyresgästen kan således komma att utöfva ett väsentligt tryck på hyresvärden, så att han ej vågar vägra sublokation i annat fall, än då han anser sig viss om att undgå sagda äfventyr, det vill säga då han till sin vägran har att åberopa anledning, som han vet vara skäligen och som kan visas vara det. Detta åter kommer helt visst att i verkligheten blifva liktydigt med, att hyresvärden endast i sällsynta undantagsfall kan vägra sitt samtycke. Men för en hyresvärd, som själf bebor fastigheten eller som är angelägen att sörja för hyresgästernas trefnad, kan det ingalunda vara af underordnad betydelse, om exempelvis en uthyrd lägenhet kommer att, på sätt vid hyresaftalets uppgörande måhända uttryckligen betingats, bebos af endast tre personer, eller om dessa i sin ordning uthyra delar af lägenheten åt tio andra. Att en sådan omständighet i och för sig skall komma att anses innefatta skäligen anledning att vägra sublokation, lär hyresvärden dock med den föreslagna lagstiftningen knappast våga förvänta i annat fall, än att lägenheten därigenom blefve så uppenbarligen överbefolkad, att det måste befaras, att den af sådan anledning toge skada. Svårast blir dock hyresvärdens ställning, då det gäller den föreslagna subconductorns personliga egenskaper. För mången hyresvärd torde de i huset boendes karaktärer och lefnadsvanor ingalunda spela den oväsentliga roll, som i motiven antydes. Det kan visserligen för hyresvärden möta svårigheter att förvissa sig om en ifrågasatt hyresgästs uppförande; men en försiktig hyresvärd uthyr säkerligen icke sina lägenheter utan att han anser sig i en eller annan omständighet hafva erhållit en tillfredsställande garanti i berörda afseende. Kommer så den antagne hyresgästen och föreslår en eller måhända flera underhyresgäster till delar af lägenheten, skall hyresvärden åter börja undersökningar angående de föreslagna eller möjligen

äga fordra, att hyresgästen om den presterar tillförlitliga upplysningar. Dessa senare komma då antagligen att bestå i något intyg angående anställning eller dylikt, som säger bra litet i det afseende, som för hyresvärdens är af vikt, men helt visst medför den verkan, att hyresvärdens, om han fått kännedom om någon omständighet, exempelvis moraliska lyten, på grund hvaraf han vill vägra sitt samtycke, blir för sådan omständighet beviskyldig. Föga afundsvärd blir i sanning hyresvärdens ställning, om han i en eventuell rättegång mellan honom och hyresgästen rörande frågan, huruvida hyresvärdens haft skälig anledning att vägra sitt samtycke till sublokation, skall för att vinna sin sak nödgas bevisa, att den föreslagna hyresgästen till exempel var en drinkare eller eljest förde ett lefnadssätt, som gjort en vägran berättigad. För en hyresvärd, som har att uthyra mindre lägenheter, kunna förslagens bestämmelser i förevarande afseende medföra ytterst kännbart obehag, helst i samhällen, där såsom för närvarande i hufvudstaden det s. k. inneboendesystemet i vidsträckt mån tillämpas och där mången räknar på sin utkomst allenast genom att hyra lägenheter och därefter upplåta delar därpå åt andra med afseende fästade mera å dessas betalningsförmåga än deras vandel. Skulle sådant kunna ske emot hyresvärdens vilja och till och med mot hans i hyreskontraktet uttryckta förbud, vore detta ett allt för stort ingrepp i den enskildes rätt att förfoga öfver sin egendom, utan att ett sådant ingrepp berättigas af de motiv, som ligga till grund för lagstadgandet.

Jag tillstyrker därför, att rätten till sublokation eller uppsägning, i händelse hyresvärdens vägrar sitt samtycke, må inskränkas allenast till vissa i lagen bestämdt angifna fall, där densamma må vara påkallad af en utaf någon utomordentlig tilldragelse betingad förändring i hyresgästens förhållanden. Därmed torde båda kontrahenternas berättigade intressen vara tillgodosedda.»

10 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

»Att hyresvärdens blir hyresgästen ansvarig för brister, som i lägenheten uppkommit under tiden mellan hyresaftalets afslutande och lägenhetens tillträdande, synes nog vara i sin ordning. Annorlunda är förhållandet med brister, som funnos redan vid aftalets uppgörande. I motiven angifves visserligen, att på frågan, huruvida hyresgästen må anses pliktig att finna sig i olägenheter, hvilka under vanliga förhållanden bort afhjälpas, bör inverka bland annat, huruvida hyresgästen före tillträdet besett lägen-

heten eller eljest vid förhyrningen ägt kunskap om bristen. Da emellertid enligt lagtexten lägenheten skall vara i det skick, hyresgästen utan särskild utfästelse skäligen äger fordra, kan detta lätt komma att tolkas så, att lägenheten äfven utan särskild utfästelse skall befinna sig i ett visst fullgodt normalskick. Men att tyda kontrahenternas tystnad vid hyresaftalets uppgörande angående då förhandenvarande brister annorlunda, än att lägenheten förhyres i befintligt skick, synes mig strida mot den naturliga uppfattningen lika väl som mot hittills tillämpad lagskipning och torde med afseende å de i förslaget upptagna rättsföljder för hyresvärdens innebära allt för stora vådor för denne. Jag hemställer därför om sådan ändring i förslagets bestämmelser, att annan skyldighet att bota vid aftalets upprättande befintliga brister ej må påläggas hyresvärdens än den, han särskildt åtagit sig.»

Justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitierådet *Herslow* instämde, yttrade:

»Enär, såvidt icke fråga är om total förstörelse eller om sådan skada, som eljest afses i 9 §, hyresgästen enligt förslaget äger rätt fordra, att lägenheten vid tillträdet skall vara utan brister, d. v. s. i kontraktsevenligt skick med hänsyn icke allenast till uttryckliga bestämmelser i själfva hyresaftalet utan äfven till andra omständigheter, som vid bedömande af denna fråga böra komma under öfvervägande, synas de i förevarande § andra stycket upptagna bestämmelser om hyresvärdens plikt att utgifva skadestånd till följd af brister å lägenheten vid tillträdet böra undergå någon förändring och uteslutande göras beroende af det skick, hvari lägenheten befinnes vid tillträdet. Med hänsyn till svårigheten att bevisa huruvida hyresvärdens är vållande till brist å lägenheten, bör skadeståndsplikten ordnas så, att, då lägenheten vid tillträdet är behäftad med brist, hyresvärdens skall åtnjuta befrielse från denna plikt, allenast i fall bristen är af sådan beskaffenhet, att den icke kunnat med användande af vanlig omsorg förebyggas eller så tidigt upptäckas, att möjlighet att före tillträdet afhjälpa bristen förefunnits.»

Justitierådet *Grefberg* tillade:

»Brist, som här afses, kan enligt motiven vara för handen till följd af omständigheter, som endast medelbart inverka på lägenhetens användbarhet, såsom då väsentligt obehag tillskyndas hyresgästen genom rådande förhållanden i annan, till samma hus hörande lägenhet, och det torde förty vara erforderligt, att förslaget underkastas någon ändring, hvarigenom tydligt återgifves, hvad sålunda åsyftas.»

Justitierådet *Herslow* anförde:

»Då husägarne i en stad genom att sammansluta sig i föreningar och antaga bestämda formulär till hyreskontrakt, enligt hvad erfarenheten ådagalagt, äga makt att tvinga stadens öfriga invånare att underkasta sig nästan hvilka hyresvillkor som helst, samt skäligen anledning finnes att befara, att denna makt kommer att användas särskildt till annullerande af de skyldigheter, som, oaktadt hyresvärden icke uttryckligen förbundit sig att bota vissa brister å lägenheten, ändock skulle enligt förevarande § åligga honom, torde, så framt icke hvad samma § härom innehåller eller kommer att innehålla skall blifva endast en lag på papperet, åt det ifrågasvarande lagbudet böra gifvas tvingande kraft, så att detsamma ej må genom förord brytas.»

11 §.

Justitierådet *Quensel* yttrade:

»Att hyresgästen må för erhållande af skadestånd, hvarom i paragrafen sägs, hålla sig till hyresvärden äfven för det fall, att denne genast gjort allt hvad på honom ankommit för att få lägenheten utrymd, anser jag obilligt och stridande mot den eljest gällande grundsats, att skada skall ersättas af den, som vållat densamma.»

16 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Att hyresgästen är skyldig ansvara för skada, som genom vårdslöshet och försummelse af hans husfolk uppkommer å lägenheten, öfverensstämmer med allmänna rättsgrunder; men huru vidtgående hyresgästen bör vara ansvarig för skada, vållad af någon, som icke kan räknas till hans husfolk, torde i hvarje särskildt fall vara beroende af för handen varande omständigheter, samt väsentliga svårigheter följaktligen möta emot reglering af denna ansvarighet genom ett uttryckligt lagbud. Ordnanandet häraf enligt förslaget skulle — enär hvarje besök i lofligt ärende, vare sig besöket gäller hyresgästen själf eller någon, som hör till hans familj eller eljest vistas hos honom, måste anses ske med hyresgästens tillstånd, såvidt ej annat förhållande visas — medföra en verkan, som stundom blefve i hög grad obillig. Ansvarighet för skada, förorsakad af besökande vid fullgörande af uppdrag för annans räkning, öfverflyttas nämligen genom förslaget å hyresgästen från den, som lämnat uppdraget, hvilken rätteligen

bör bära ansvaret, i fall det får utkrävas af annan än den, som gjort skadan. Bestämmelsen om hyresgästens ansvarighet uti nu ifrågavarande hänseende torde sålunda bibehållas i förslaget allenast beträffande hans husfolk.

Hvad angår den hyresgästen på grund af hans vårdnadsplikt ålagda skyldighet att utan dröjsmal underrätta hyresvärdens om skada af sådan beskaffenhet, att åtgärd måste skyndsamt vidtagas för dess afhjälpande, erinras, att hyresgästen enligt förslaget måste antagas hafva skyldighet att i hyresvärdens intresse städse utföra noggrann tillsyn å lägenheten för att icke underkastas risk af ersättningsskyldighet. Visserligen synes hyresgästen ej ovillkorligen böra tillräknas försumlighet för hvarje dröjsmål, såsom då skada t. ex. uppstår medan han och hans husfolk under en eller annan stund aflägsnat sig från lägenheten, men däremot ligger ansvaret å honom, då skada uppstår medan de någon längre eller kortare tid icke bebo lägenheten. I detta senare fall bör hyresgästen kunna befria sig från ansvar genom att hålla lägenheten tillgänglig för hyresvärdens eller hans ombud.»

17 §.

Justitieradet *Grefberg*, med hvilken justitieraden *Herslow* och *Claëson* voro ense, anförde:

»Hvad som bör iakttagas för bevarande af sundhet, ordning och skick inom fastigheten kan hyresgästen uppenbarligen inse utan att i detta hänseende erfordras särskild instruktion af hyresvärdens. Påföljden, i fall underlåtenhet härutinnan vållar intrång och obehag för andra hyresgäster i fastigheten eller eljest åstadkommer missförhållanden, innebär tillräckligt kraftig maning till hyresgästen att ställa sig till efterrättelse, hvad honom åligger, ity att han eljest såväl kan förverka sin rätt till den förhyrda lägenheten som ock förpliktas att utgifva skadestånd, hvilket under vissa förhållanden blifver ganska betydligt. Det kan dock ej förnekas, att särskilda ordningsföreskrifter, hållna inom vederbörliga gränser, bidra att upprätthålla en god ordning och förty måste anses lämpliga, men då hvad föreningar emellan fastighetsägare dekretera ej sällan äger väsentligt inflytande på ortens sed i de afseenden, hvarom nu är fråga, samt något olika sedvänjor för vinnande af samma syfte kunna vara lika goda, oberoende af den mening hyresvärdarna vid en viss tidpunkt hylla, torde det ej vara tillrådligt att i lag inrymma rätt för hyresvärdarna att vid annat tillfälle, än då hyresaftalet träffas, meddela hyresgästen bindande ordningsföreskrifter.»

Justitierådet *Quensel* yttrade:

»Att tillförbinda hyresgästen ovillkorlig hörsamhet mot särskilda af hyresvärdens utfärdade ordningsföreskrifter, hvilka visserligen skola öfverensstämma med ortens sed, men dock inom denna i viss mån obestämda och tånjbara ram kunna göras betungande nog och för öfrigt när som helst af hyresvärdens ensidigt ändras eller skärpas, och att för öfverträdelse härutinnan stadga en så allvarsam påföljd som hyresrättens förverkande med skyldighet att genast afflytta, synes mig knappast tillrådligt och torde ej heller vara af något verkligt behof påkalladt. Hyresvärdens berättigade intresse varder väl tillgodosedt om hyresgästen förpliktas att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt hvad som enligt ortens sed erfordras för bevarande af sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Vill hyresvärdens i detta hänseende tillförbinda hyresgästen någon särskild förpliktelse, står honom öppet att därom inrycka bestämmelse i hyresaftalet. Jag hemställer alltså att orden »äliggande det — meddelar» måtte utgå.»

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Den hyresgästen här ålagda skyldigheten att hålla tillsyn öfver andra personer än dem, som höra till hans husfolk, innebär visserligen en lindrigare förpliktelse för honom än hvarom är fråga i 16 §, men, på grund af hvad under samma § anförts, hemställes, att bestämmelsen i detta afseende måtte utgå.»

19 §.

Justitierådet *Herslow* återopade i afseende å innehållet i andra stycket af förevarande § hvad han anmärkt vid 30 § af 2 kap.

20 §.

Högsta domstolen hänvisade till hvad vid 2 kap. 32 § anförts.

21 §.

Högsta domstolens ledamöter voro ense om följande yttrande:

»I fråga om den i förevarande paragraf åt hyresgästs borgenärer inrymda befogenheten att uppsäga hyresaftalet återopas hvad vid 2 kap.

33 § anförts beträffande önskvärdheten af ett otvetydigt uttalande angående rätt för arrendators borgenärer att så länge konkursen pågår uppsäga arrendeaftalet.

Den i 3 kap. 8 § af förslaget hyresgästs stärbhusdelägare tillerkända rätt att i sitt ställe sätta annan, hvilken hyresvärdens skäligen kan taga för god såsom hyresgäst, skall i det fall, att urarfvakonskurs uppstår, enligt förslaget icke öfvergå på borgenärerna; ej heller eljest är sådan substitutionsrätt i förslaget medgifven hyresgästs borgenärer. På de inom högsta domstolen i fråga om substitutionsrätt för arrendators borgenärer vid 2 kap. 33 § anförda skäl torde äfven beträffande hyresaftal finnas påkalladt att, där ej aftalet annorlunda stadgar, låta legotagarens borgenärer i förevarande afseende komma i åtnjutande af enahanda förmån, som enligt förslaget skulle tillkomma stärbhusdelägarna; och hemställas därför om ändring af förslaget i sådant syfte.»

23 §.

Högsta domstolen erinrade att, om hvad af högsta domstolen förordats under 21 § vunne afseende, hänvisning erfordrades till samma § i 3 stycket af 23 §.

Justitieråden *Clässon* och *Quensel* hänvisade beträffande 4 mom. till den af dem vid 2 kap. 36 § 2 mom. gjorda anmärkning.

27 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»I det fall, att lägenheten upplåtits på hyresgästens lifstid, saknas bestämmelse om tiden, när lägenheten efter hyresgästens eller hans änkas död skall afträdas, och till följd häraf måste förslaget anses innebära, att det skall ske genast, men då uppenbart är, att de, som hafva den dödes bo om händer, äro i behof af lägenheten under någon tid för att kunna vidtaga de åtgärder, som äro af nöden, samt en förpliktelse enligt lag att i fall, hvarom nu är fråga, genast utrymma lägenheten är otillfredsställande, hemställas, att viss bestämd tid, inom hvilken lägenheten skall efter dödsfallet afträdas, måtte stadgas.»

29 §.

Högsta domstolens ledamöter åberopade hvar för sig hvad han vid 2 kap. 41 § anmärkt.

Behandling af detta lagärende skulle fortsättas nästkommande dag.

Ur protokollet

Carl Lundquist.

*Utdrag af protokollet öfver lagärenden, hållet uti Kungl. Maj:ts
högsta domstol onsdagen den 19 september 1906.*

Tredje rummet.

Närvarande:

Justitieråden HERSLOW,
CLAËSON,
GREFBERG,
QUENSEL.

Fortsattes behandlingen af det i protokollet för sistlidna dag omförmälda lagärende.

4 KAP.

Om tomträtt.

Beträffande förslaget om tomträtt och därmed sammanhängande lagförslag yttrade justitierådet *Herslow*:

»Bostadsbrist i förening med däraf föranledd trångboddhet och oskäligt stegrade hyror har, såsom allmänt erkännes, länge utgjort en af de svåraste olägenheter i våra större städer, företrädesvis hufvudstaden. En väsentlig, ehuru visserligen icke enda orsak till denna olägenhet har varit det onaturligt uppgjade tomtpriiset. Andra omständigheter hafva verkat i samma riktning, såsom storstadens dragningskraft, otillräckliga och ända till se-

naste tiden otidsenliga kommunikationsanstalter samt fastighetsägarnes nästan oinskränkta, genom inga eller åtminstone icke fullt effektiva åtgärder från det allmännas sida motarbetade, ofta hänsynslöst begagnade öfvermakt öfver samhällets öfriga befolkning. Ägarne af hus och tomter hafva hittills åtminstone i hufvudstaden varit i besittning af ett så godt som fullkomligt monopol, hvilket gjort fast egendom i staden eller dess omedelbara närhet till ett synnerligen omtyckt föremål för spekulationen.

Den stegring af tomtvärdet, som är en följd af gators framdragande, utläggande af torg, parker och andra offentliga, öppna platser, anbringande af gatubelysning, kloakledningar med flera dylika allmänna inrättningar, har, fastän den åstadkommits på bekostnad af samhällets samtliga skattskyldiga invånare och således rätteligen bort tillkomma samhället i dess helhet, uteslutande kommit fastighetsägarne till godo. Att detta förhållande innebär en orättvisa, torde ligga i öppen dag.

Det nya rättsinstitut, som i förslaget finnes upptaget under benämningen »tomträtt», är afsedt att i någon mån råda bot på bostadsbrist med därpå framkallade öfriga olägenheter äfvensom att göra det möjligt för samhället att, äfven då dess tomter upplåtas åt enskilde till bebyggande, åt sig bevara någon del af den förhöjning af tomtvärdet, som tid efter annan inträder utan någon åtgärd från innehafvarens sida. Samma möjlighet har visserligen genom förslaget äfven blifvit beredd åt fideikommiss och annan stiftelse, ehuru i afseende å dessa saknas den nyss angifna grund, hvarpå denna anordning åtminstone delvis stöder sig; men förunnandet af denna förmån äfven åt stiftelser lär uteslutande bero på sträfvan att befordra städers och andra samhällens bebyggande i den utsträckning, som motsvarar behovet.

I afseende å tomträttens konstitutiva innehåll meddelas i förslaget endast några få normerande bestämmelser. Förslagets författare synas hafva varit af den mening att, så framt tomträttsinstitutet skall kunna lämpligast lösa de uppgifter, som detsamma, enligt hvad ofvan blifvit antydt, är afsedt att fylla, den största möjliga frihet bör förbehållas kontrahenterna att själfva bestämma villkoren för upplåtelsen. Om också sagda åsikt måste anses vara välgrundad, förutsatt att upplåtaren genom någon verksam föreskrift förebygger möjligheten att tomträtten blifver föremål för spekulation på vinst, synes dock särskildt med hänsyn därtill, att de, som företrädesvis komma att begagna sig af denna utväg att förskaffa sig bostad, antagligen äro mindre bemedlade och måhända äfven ur stånd att rätt bedöma upplåtelsens till en aflägsen framtid förlagda verkan, förslaget i denna del böra kompletteras i syfte att trygga tomträtthafvaren mot förlust af hela det i byggnad å tomten nedlagda kapital. För den händelse

upplåtelsehandlingen icke innehåller någon föreskrift vare sig om skyldighet för tomtägaren att vid upplåtelse tidens slut eller tomträttens förverkande lösa af tomträttshafvaren å tomten uppförd byggnad eller öfver hufvud därom huru med densamma vid sådan tidpunkt bör förhållas, angifves icke i förslaget, huruvida byggnaden då får af tomträttshafvaren bortföras eller skall utan lösen tillfalla tomtens ägare. Då byggnaden i förslaget förklaras utgöra appertinens till tomträtten sedan inskrifning därför meddelats, kunde man frestas att antaga att, då tomträtten upphört, det också vore slut med rätten till tomträttens tillbehör, hvilket dock skulle vara orättfärdigt. Naturligast tyckes vara, att i sagda fall tomträttshafvaren vid tomträttens upphörande ägde rätt att bortflytta byggnaden. Till förekommande emellertid af den privat- och nationalekonomiska förlust, som alltid är förenad med byggnads skiljande från den grund, hvarå den har sitt fäste, synes mig böra stadgas, att vid tomträttens upphörande den å tomten uppförda byggnad ej får från tomten flyttas, men skall med belopp, som i brist af öfverenskommelse bestämmes af gode män, lösas af tomtägaren, så framt han icke föredrager att förnya upplåtelsen på villkor om tomtöresafgift, bestämd på enahanda sätt. Efter all anledning komme då rättsförhållandet att naturligen utveckla sig sålunda, att vid tomträttstidens slut tomtägaren förnyade upplåtelsen mot en efter tomtens dåvarande värde afpassad tomtöresafgift, hvarigenom således den under tiden uppkomna stegring af tomtvärdet komme tomtägaren till godo. På detta sätt vunnos enklast och bäst de med tomträttsupplåtelse förnämligast afsedda syftemål att tomten hålles bebyggd i öfverensstämmelse med de vid upplåtelsen föreskrifna villkor samt att tomtens ägare undfar sin behöriga andel af tomtens naturliga stegring i värde. Skulle däremot byggnaden bortflyttas eller utan lösen tillfalla tomtägaren, komme sådant efter all sannolikhet att hafva till följd att, då upplåtelsen nalkades sitt slut, tomträttshafvaren å byggnaden ägnade minsta möjliga underhåll, så att denna vid tomträttens upphörande befundes mer eller mindre förfallen. Om icke tomtägaren vid upplåtelse tidens utgång eller tomträttens förverkande vore skyldig att lösa byggnaden, skulle dessutom tomträtten i egenskap af pantobjekt vara så godt som värdelös och således ett af biändamålen för tomträttsinstitutet förfelas. Skyldigheten att inlösa åbyggnaden kan icke blifva farlig för tomtägaren, då det alltid står i dennes makt att vid upplåtelsen antingen bestämma, både för hvilket ändamål och på hvilket sätt tomten får bebyggas, och därmed efter eget behag begränsa omfattningen af sin lösningsskyldighet eller ock i samma syfte stadga ett visst maximum för löseskillningens belopp.

Hvad beträffar det nya rättsinstitutets konstruktiva form, så är tomt-rätten enligt förslaget ansedd och behandlad såsom lös egendom. Såsom

skäl härför anföres i motiven att, då tomträttsupplåtelse skall vara begränsad till viss tid, denna rätts hänförande till fast egendom skulle innebära en fiktion. Ett ytterligare skäl för tomträttens behandlande såsom lös egendom lär vara det förhållande, att tomten och därå uppförd byggnad åtminstone i regeln skulle tillhöra olika ägare. Den sålunda åt institutet gifna formen har framkallat en mängd invecklade och bisarra bestämmelser. Föreskrifterna angående inskrifning af den primära tomträtten, som utgör själfva underlaget till hela institutet, äro till allra största delen hämtade från inteckningsförfarandet, äfvensom inskrifningens verkan förklaras vara lika med inteckning (4 kap. 3 §), under det likväl inskrifningens syfte närmast motsvarar hvad som beträffande fast egendom afses med lagfart. Däremot äro föreskrifterna angående inskrifning af senare fäng till samma rätt, såsom öfverlåtelse och arf m. m., i allt väsentligt tagna från bestämmelserna angående lagfart. Underligt förefaller det, att en på inteckningsförfarandets grund hvilande rätt skulle kunna intecknas och dymedelst tjäna till underpant för fordran. Till förebild för denna sär-egna anordning har i motiven åberopats inteckningsförfarandets tillämpning vid upprättande af pant i fartyg; men objektet för detta hypotek utgöres af ett konkret föremål, hvaremot det nu föreslagna hypoteket skulle bestå i en blott och bar rättighet, som till på köpet kunde, då panträtten skulle göras gällande, befinnas vara förverkad och sålunda upplösa sig i en verklig fiktion. Såsom en abnormitet i förslaget förtjänar det jämväl att anmärkas, att en fastighet skulle kunna upplåtas under tomträtt äfven då tomtägaren vore och fortfarande skulle vara jämväl ägare af den därå befintliga byggnad (4 kap. 4 §). Hittills har det dock alltid ansetts såsom det väsentligaste kännetecken på superficiärisk rätt, dit det föreslagna rättsinstitutet väl närmast skulle vara att hänföra, att tomt och byggnad tillhöra olika ägare. Eljest sammanfaller transaktionen med upplåtelse af vanlig nyttjanderätt. Upplåtelsens framträdande i det anmärkta fallet under formen af tomträtt torde sakna verkligt berättigande, ty samma syftemål, som afses med aftal om tomträtt, kunde då enklare och bättre vinnas genom upplåtelsens iklädande af formen af hyra, och något rimligt skäl att i berörda fall utsträcka upplåtelsen utöfver den för hyra stadgade tid eller att bereda nyttjanderättshafvaren tillfälle att begagna den åt honom upplåtna rätt till underpant för lån torde icke förefinnas. Oegentligt synes det ock vara, att en till viss tid inskränkt blott och bar nyttjanderätt kunde utgöra föremål för hypotek.

Om, såsom jag förut tillåtit mig att förorda, det blefve lag, att byggnad, som af tomträttshafvaren uppförts, icke finge af honom från tomten bortföras men skulle vid upplåtelsens upphörande lösas af tomtägaren,

så iklädde sig därigenom byggnaden likasåväl som tomten egenskapen af fastighet, oaktadt äganderätten till hvardera befunne sig i olika händer. I de allra flesta fall, särskildt då, såsom väl ofta torde blifva förhållandet, tomträtt upplåtes af någon bostadsförening, kommer säkerligen äbyggnaden att vara betydligt värdefullare än tomten, hvadan det förefaller onaturligt, att denna senare skulle anses såsom hufvudföremål och därå uppförd byggnad intaga en helt underordnad ställning. Detta var visserligen förhållandet enligt romersk rätt, men en annan uppfattning har gjort sig gällande icke blott i afseende å det i svensk rätt häfdvunna och i stor utsträckning använda institutet »ofri tomt» utan äfven i den i Tyskland till allmänt gagn införda »Erbbaurecht», oaktadt sistnämnda rätt kan vara af upplåtaren till viss tid begränsad. Ett ungerskt lagförslag i ämnet är byggdt på en liknande uppfattning. Genom föreskriften att tomtägaren vid tomträttens upphörande vore pliktig att, därest han icke förnyade upplåtelsen, inlösa tomträttshafvarens äbyggnad försvunne enligt min uppfattning det i motiven såsom oöfverkomligt framhållna hindret för tomträttens hänförande till fast egendom. Så länge tomträtten ägde bestand, innehade tomträttshafvaren äbyggnaden sasom fast egendom och med äganderätt, och under samma tid vore nyttjanderätten till den upplåtna marken att betrakta sasom tillbehör till sagda äganderätt. Skyldigheten för tomträttshafvaren att vid tomträttens upphörande afstå byggnaden mot lösen kan lika litet anses oförenlig med begreppet äganderätt till fast egendom, som skyldigheten att afstå en vanlig fastighet i följd af expropriation upphäver äganderätten till fastigheten förr, än denna skyldighet inträder och äganderätten realiserar i penningar. Genom tomträttens hänförande till fast egendom skulle en synnerligt afsevärd reda och enkelhet i det ifrågavarande rättsinstitutet vinnas. De i vår lag för sådan egendom gällande föreskrifter om lagfart och inteckning komme att erhålla tillämpning jämväl å tomträtten, ehuru visserligen några få skiljaktiga bestämmelser i afseende å denna blefve erforderliga, såsom om rätt till lagfart äfven å tomträtt till jord af krononatur samt om förbud ej mindre mot lagfart å tomträtt till dels graverad mark dels ock område, som icke utgör en själfständig fastighet, än äfven mot inteckning i andel af tomträtt. Vid tomträttens upphörande skulle förre innehafvaren icke äga retentionsrätt till tomt eller äbyggnad till säkerhet för sin löseskillingsfordran, enär därigenom tomträtten möjligen kunde utsträckas utöfver den för upplåtelse af sådan rätt i lag stadgade längsta tid. Med hänsyn därtill att, med undantag för fideikommiss eller annan stiftelse, endast kronan och samhälle skulle äga att upplåta mark under tomträtt, torde någon realsäkerhet för löseskillings utfående näppeligen vara af nöden; men i händelse sådan säkerhet

pröfvas nödig, lärar ett stadgande därom, att fastigheten i sin helhet skulle hafva för lösesumman i likhet med hvad nu gäller om ogulden köpeskilling, icke kunna anses oskäligt.

På de af mig anförda skäl hemställer jag, att stadgandena om tomt-rätt och hvad därmed äger sammanhang måtte omarbetas i den af mig angifna riktning.»

1 §.

Justitieråden *Clavson* och *Quensel* voro ense om följande yttrande:

»Angående tomtträttsaftalets innehåll har lagförslaget inga andra normerande bestämmelser än beträffande föremålet för upplåtelsen och tiden därför. I öfrigt står det alltså kontrahenterna fritt att öfverenskomma om villkoren och att däribland inrymma sådana, som att tomtträtten skall vara förverkad, i händelse en eller annan förpliktelse af tomtträttshafvaren åsidosättes, och att vid aftalets upphörande å tomten uppförda byggnader och inrättningar skola utan lösen eller annan ersättning hemfalla till jordägaren. Då upplåtaren i förhållande till den, till hvilken tomt-rätt upplåtes, är den ojämförligt starkare, lärar den betänkligheten icke vara utesluten, att den förre kan begagna sig af denna sin ställning för att påtvinga sin medkontrahent hårda villkor särskildt af den art, som nyss antydts. I detta hänseende är nödig trygghet säkerligen icke vunnen allenast genom den begränsning, som förslaget uppställer i fråga om institutets användning. Ty svårligen kan det med visshet påräknas, att alla samhällen skola taga skälig hänsyn äfven till upplåtelsetagarens berättigade intressen; och den Kungl. Maj:ts pröfning, som en tomtträttsupplåtelse från fideikommiss eller annan stiftelse är underkastad, lärar endast i undantagsfall komma att beröra den frågan, huruvida tomtträttshafvaren blifvit genom de villkor, som han själf underkastat sig, oskäligt betungad. Vidare synes det otvifvelaktigt, att ett af de ändamal, man velat vinna genom tomtträttsinstitutet — att tomtträtten skall kunna tjäna som underpant för lån — kommer att väsentligen förfelas, då tomtträtten är förbunden med villkor af ofvan angifven art. I dylikt fall varder möjligheten af tomtträttens belåning hos enskild långifvare eller penningeinrättning från början utesluten, hvilket knappast kan vara välbeträkt. Äfven synes kunna befaras att vid tillämpningen af en bestämmelse därom, att vid tomtträttsaftalets upphörande — hvilket på grund af resolutivt villkor kan inträffa långt innan upplåtelsetiden gått till ända — å tomten uppförda byggnader och inrättningar skola utan lösen tillfalla jordägaren, detta kommer att te sig som en allmänna rättskänslan upprörande hårdhet, liksom otvifvel-

aktigt är, att en dylik bestämmelse, i den mån upplåtelseiden närmar sig sitt slut, föranleder bristande vård och underhåll af byggnaderna. Ur dessa synpunkter torde vara önskvärdt, att i lagen inryckes någon bestämmelse i syfte att inskränka aftalsfriheten i ofvan angifna hänseenden, och är svårt att inse, att någon olägenhet för institutets användbarhet skulle följa af en dylik inskränkning, om den, såsom gifvetvis bör ske, affattas med tillbörlig varsamhet. I allmänhet torde väl ett tomträttsaftal, som nagorlunda skäligt och billigt afväger förhållandet mellan kontrahenterna, böra innehålla, att jordägaren vid tiden för aftalets upphörande är pliktig gälda tomträttshafvaren åtminstone en väsentlig del af byggnadernas dåvarande värde. En bestämmelse härom synes äfven göra tillfyllest för att i det väsentliga förekomma ofvan framhållna olägenheter, och förordas alltså, att ett stadgande i dylikt syfte införes i förslaget. Härigenom komme ock tomträttsaftalet att i denna del närmare öfverensstämma med institutet »ofri tomt», sådant detta vanligen förekommer, hvilket synes vara en fördel.»

Justitierådet *Grefberg* anförde:

»Den aftalsfrihet, förslaget medgifver i fråga om upplåtelse af tomt-rätt, kan tilläfsventyrs vara hinderlig för utvecklingen af detta nya rättsinstitut. Då nämligen tomträtten får utgöra underpant för fordran i syfte att underlätta utvägen för mindre bemedlade att dymedelst förskaffa sig egna hem, bör åt denna besittningsrätt inrymmas en sådan själfständighet att under alla förhållanden må kunna beräknas, att tomträtten erbjuder någon säkerhet för lämnadt lån, men härmed är icke väl bestämdt, om, såsom förslaget innebär, i tomträttsaftalet får inflyta hvilka bestämmelser som helst om tomträttens förverkande. Man kan visserligen förvänta, att samhällena, åtminstone de större, utan lagstiftarens ingripande komma att i allmänhet ordna upplåtelseerna på ett sätt, som befrämjar ändamålet, men, i fall icke tomtägaren själf ställer det erforderliga lånet till tomträtts-hafvarens förfogande eller på annat sätt främjar anskaffande af medel, lär denne hafva ringa utsikt att få tomträtten belånad, i händelse den kan af hvarjehanda anledningar förverkas och utan ersättning återgå till tomt-ägaren. Det kan väl icke heller förnekas, att, om än fästes tillbörligt af-seende å den trygghet, som förslaget innebär genom själfva begränsningen af rättigheten till upplåtelsen, tomträtten likväl såsom underpant för fordran erhåller en helt annan betydelse, i fall den enligt lag tillmätas större själfständighet i förhållande till upplåtaren. Enär hvad som åligger tomträttshafvaren att iakttaga i fråga om säkerhet, sundhet, ordning och skick inom samhället är föreskrifvet i allmänna författningar, synes något

egentligt behof ej heller förefinnas att inrymma rätt för tomtägaren att efter godtfinnande bestämma, i hvilka fall rättigheten skall vara förverkad, och förty förordas, att tomtägaren icke må genom förbehåll i tomträttsaftalet äga att före stadgade besittningstidens utgång skilja tomträtts-hafvaren från besittningsrätten i annat fall, än då tomtörena icke i föreskrifven tid erläggas. Tomtägaren bör visserligen hafva säkerhet för tomtörena genom förmånsrätt i tomträtten med tillbehör, men han bör detta oaktadt vara berättigad påfordra, att dessa afgifter erläggas utan att domstol och exekutiv myndighet tid efter annan måste anlitas. I det fall att in-teckning finnes i tomträtten bör dock, innan åtgärd vidtages för tomt-rättshafvarens skiljande från sin besittningsrätt på grund af underlåtenhet att erlägga tomtören, innehafvaren af in-teckningen lemnas tillfälle att genom erläggande af afgiften trygga besittningsrätten.

Anses åter att tomtägaren skall bibehållas vid rättigheten att efter godtfinnande bestämma, när tomträtten är förverkad, torde stadgas ovillkorlig skyldighet för honom att, därest han begagnar sig af denna rätt, utgifva skälig lösen för tomträtten och hvad som enligt 4 § är att dit räkna såsom tillbehör, dock endast i den mån sådan lösen är erforderlig för att täcka in-teckningshafvares fordran.»

3 §.

Justitieråden *Clässon* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:
»Om in-teckning meddelas till säkerhet för nyttjanderätt till en del af en fastighet, exempelvis ett till sina gränser bestämdt område, anses enligt gällande lag denna in-teckning besvära hela fastigheten. Inskrifven tomträtt till en tomt är således enligt denna § att anse som en gravation å hela den fastighet, såsom kameral enhet betraktad, hvarifrån tomten upplåtits. Om i administrativ väg byggnadsstadgan för rikets städer förklaras gällande för visst område inom köping eller municipalsamhälle, som lyder under landsrätt, och plan för områdets bebyggande uppgöres och fastställs, så inverkar detta icke på områdets kamerala natur. De utlagda byggnadstomterna vardas genom en dylik åtgärd icke själfständiga kamerala fastigheter utan räknas fortfarande såsom delar af den ursprungliga fastigheten (hemmansdel eller afsöndring). Inskrifning af tomträtt till en af tomterna varder således en gravation jämväl å de andra. Med hänsyn till stadgandet i 2 § af förslaget till lag om inskrifning af tomträtt och af fäng till sådan rätt kommer alltså att inträffa, att, sedan inom dylikt under stad ej hörande samhälle en tomträtt blifvit upplåten och inskrifven, in-

skrifning af dylik rätt till andra tomter icke kan äga rum, med mindre förut så ordnats, att hvarje tomt bildar en kameralt själfständig fastighet. Då detta i många fall kommer att möta oöfvervinneliga svårigheter, varder hela tomträttsinstitutet där illusoriskt. Till förekommande af denna konsekvens synes kunna ifrågasättas sådan ändring i denna §, att inskrifven tomträtt förklaras medföra samma verkan, som om inteckning för nyttjanderätt vore beviljad i det jordområde, som tomträtten omfattar. Om en dylik anordning förbindes med den bestämmelse, att inskrifning af tomträtt ej finge ske, med mindre tomten vore gravationsfri — hvilket lämpligen kan ske genom ändring af förutnämnda 2 § i inskrifningslagen — skulle tomträttens trygghet tillbörligen tillgodoses. Den komme då att förblifva oberörd af andra inteckningar, hvarmed den fastighet, hvartill tomten hör, kunde blifva belastad. Att det nya institutet härigenom skulle vinna i reda och användbarhet torde vara obestriddligt.»

Justitierådet *Grefberg* utlät sig:

»Enär den rättsverkan, som skall tillkomma inskrifning till säkerhet för upplåten tomträtts bestånd, i förevarande paragraf på det sätt angifvits, att hvad enligt lag i allmänhet gäller angående verkan af inteckning för nyttjanderätt skall gälla angående verkan af sådan inskrifning, torde den uppfattning ligga nära till hands, att förslaget härmed velat från dylik motsvarande tillämpning undantaga hvad som i fråga om något speciellt slag af nyttjanderätt må finnas i lag stadgadt beträffande verkan af inteckning därför. Till en sådan uppfattning finnes desto hellre anledning, som på andra ställen i förslaget, där enahanda uttryck användts — 1 kap. 1 och 7 §§ — detta obestriddligen äger den särskilda betydelsen att angifva, att vissa speciella bestämmelser angående nyttjanderätt äro från tillämpning uteslutna. Då emellertid verkliga förhållandet får antagas vara, att i förevarande paragraf orden »i allmänhet» sakna särskild betydelse, torde för undvikande af en häremot stridande föreställning nämnda ord lämpligen böra ur texten uteslutas.»

4 §.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* voro ense om följande yttrande:

»Enligt föreskrift i denna paragraf skall från viss tidpunkt byggnad, som finnes å tomt, hvilken besväras af inskrifven tomträtt, i allmänhet utgöra rättsligt tillbehör till tomträtten, oafsedt hvem som är ägare till byggnaden. Betydelsen häraf ligger framför allt däri, att den panträtt,

som i enlighet med bestämmelsen i 6 § i förevarande kapitel kan vinnas genom in-teckning i tomträtten, omfattar hvarje byggnad, som finnes å tomten. Från nämnda regel stadgas emellertid i förslaget det undantag, att byggnad icke får såsom tillbehör hänföras till tomträtten, därest i själfva tomträttsaftalet finnes gjordt det förbehåll, att byggnaden skall tillhöra tomtens ägare. Befogenheten af detta undantag synes kunna starkt dragas i tvifvelsmål. Att öfver hufvud taget sagda undantagsbestämmelse kommit till, lærer få anses bero därpå, att man funnit sig böra taga hänsyn till, att i framtiden, då tiden för en viss tomträttsupplåtelse gått till ända och byggnad, som af tomträttshafvaren uppförts, jämte tomten öfvergått till tomtägaren, denne kan önska att ånyo till området upplåta tomrätt utan att på samma gång till den nye tomträttshafvaren öfverlåta äganderätten till byggnaden. I sådan händelse borde det nämligen stå tomtägaren öppet att genom särskildt förbehåll i aftalet förhindra, att byggnaden komme att inbegripas under de in-teckningar, som därefter blefve meddelade i tomträtten. Det vill dock synas, som om den af förslaget sålunda beaktade eventualiteten icke vore förtjänt af att läggas till grund för en undantagsbestämmelse, som blott torde vara ägnad att i viss mån inveckla tomträttsinstitutet. Det torde först och främst kunna sättas i fråga, huruvida det kan anses rätt väl instämma med ett af institutets väsentligaste syften, beredandet af tillfälle till grundande af ett eget hem, att tillåta tomträttsupplåtelse på sådant villkor, att tomtägaren förblifver ägare af å tomten redan uppförd byggnad. I hvarje fall synes det emellertid icke föreligga något verkligt behof att låta tomtägaren få under form af tomträttsupplåtelse tillgodogöra sig tomten med den därå uppförda byggnaden, såvida han icke på samma gång afstår från äganderätten till byggnaden. Skulle förhållandena vara sådana, att han anser sig icke kunna göra det senare, lærer han rätteligen böra vara hänvisad till att begagna den vanliga formen för upplåtelse af bebyggd tomt, d. v. s. uthyrning, detta desto hellre som i det förutsatta fallet tomträtten till sin verkliga innebörd icke skulle skilja sig från den rätt, som tillkommer en hyresgäst. Någon möjlighet för tomträttshafvaren att i sådant fall begagna tomträtten såsom underlag för panträtt torde icke förefinnas. Vål skulle med afseende å tiden för upplåtelsens bestånd tomträttshafvaren vara an-norlunda ställd än en hyresgäst; men denna omständighet torde allenast vara ägnad att väcka tvifvel därom, huruvida det kan anses riktigt att lämna kontrahenterna tillfälle att genom ett tomträttsaftal, som i verkligheten är ett hyresaftal, binda sig för längre tid, än som vid hyresaftal är tillåten. Af angifna skäl och då hvad nu anförts i fråga om byggnad gäller äfven om annan i paragrafen afsedd anläggning å tomten, hem-

ställes, att orden »och ej är i tomträttsaftalet tomtägaren förbehållen» måtte ur paragrafen utgå.»

6 §.

Justitierådet *Claëson* anförde:

»Enligt förslaget kan tomträtt intecknas allenast för fordran, icke för nyttjanderätt. Om således tomträttshafvaren upplåter en lägenhet i sitt hus åt en hyresgäst, torde denne icke äga något medel att få sin nyttjanderätt betryggad genom inteckning. Denna olägenhet synes mig kunna blifva mycket afsevärd i den mån tomträttsinstitutet kommer till användning och städerna upplåta nya stadsdelar under tomträtt. Det torde därför kunna ifrågasättas, huruvida icke här förefinnes en brist, hvilken bör undanröjas genom att meddela särskilda bestämmelser om inteckning jämväl för nyttjanderätt.»

7 §.

Justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitieråden *Clavson* och *Quensel* förenade sig, yttrade:

»Ändring i eller tillägg till aftal, hvarigenom tomträtt upplåtits, är enligt förslaget gällande emot inteckningshafvare med villkor, att anteckning därom skett i tomträttsprotokollet, när inteckningen söktes, eller att inteckningshafvaren eljest lämnat sitt samtycke till ändringen eller tillägget. Till följd af ett sådant stadgande kan inträffa, i fall möjligen flera inteckningar meddelats i tomträtten, att en inteckning gäller i ursprungliga upplåtelsen utan förändring och andra inteckningar åter i denna upplåtelse med vissa ändringar eller tillägg, hvilka kunna vara af olika beskaffenhet hvad angår den ena eller andra af dessa inteckningar, hvarjämte, om någon af inteckningarna efter förändringen af aftalet kommit i tredje mans hand, denne kan hafva annan rätt än öfverlåtaren. Olösliga förvecklingar emellan skilda panträtter kunna härigenom uppstå. Skall tomträtt utgöra underpant för fordran, måste det ordnas så, att tomträttsaftalet i fråga om flera inteckningar städse blifver till sitt innehåll af alldeles enahanda beskaffenhet. Efter det inskrifning af tomträtt blifvit sökt, bör förändring af tomträttsaftalet, som kan lända till men för sökt inteckning, ej äga giltighet med mindre, att enhvar af inteckningshafvarne gifvit sitt samtycke till den förändring eller det tillägg, som är i fråga, att fullständig anteckning härom skett i tomträttsprotokollet, och att till säkerhet för den, som på grund af öfverlåtelse därefter blifver innehafvare af intecknad

fordran, för hvilken samtycke sålunda lämnats, ändringen anmärkts å fordringsbevisen.

Är förändringen, som antecknats i tomträttsprotokollet, af sådan beskaffenhet, att tomträttens värde uppenbarligen höjes, bör inteckning, som sökts före förändringen, utan någon särskild åtgärd gälla i tomträtten, sådan den blifvit därefter antecknad.»

Förslag till lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

1 §.

Justitierådet *Grefberg* yttrade:

»Enligt motiven är det klart och tydligt, att nya lagen skall tillämpas å så kallad tyst förlängning af legoaftal, hvilka ingåtts innan nya lagen trädt i kraft, men då en sådan förlängning kan anses innebära en till tiden utsträckt tillämpning af de ömsesidiga rättigheter och förpliktelser, som af legoaftalet följa enligt äldre lag, torde med hänsyn till de genomgripande förändringar, som den nya lagen medför, vara nödigt att till legogifvarens och legotagarens efterrättelse stadga, att nya lagen skall tillämpas å sådan tyst förlängning, hvarom nu är fråga.»

3 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Enligt förslagets lydelse upphäfves 16 kap. jordabalken med flera lagrum, såvidt dessa lagrum afse annan nyttjanderätt än stadgad åborätt. Detta innebär emellertid något mera än därmed afsetts, ity att meningen icke är att upphäfva berörda lagrum i annan mån, än såvidt de angå nyttjanderätt, hvarom i förslaget är fråga, och torde förty jämkning af förslaget i anledning häraf vidtagas.»

Förslag till lag om servitut.

1 §.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* voro ense om följande yttrande:

»Senare tids utveckling å det industriella området har fört med sig behof af markupplåtelser, som ej rätt väl kan tillgodoses under de former, hittills gällande lagstiftning anvisar. Så varder det ej sällan af synnerlig vikt för stad, köping eller annat samhälle att kunna på för framtiden fullt betryggande sätt förvärfva rätt att öfver annans mark framdraga ledningar för vatten eller kraft. Äfven om dylika ledningar i viss mån kunna sägas vara till förmån för de fastigheter, hvaraf samhället må bestå, lär dock rätten att hafva dem förlagda å annans mark icke kunna direkt hänföras under det i förevarande § uppställda servitutsbegreppet. Det är nämligen i regel samhället själf, som till förmån för samtliga sina innebyggare verkställer dylika anläggningar och som förfogar öfver dem och därmed förbundna rättigheter, så att samhällets fastighetsägare såsom sådana ingalunda äro att anse som rätta sakägare därutinnan. Anläggningen kan äfven vara sådan, att den har litet eller intet att göra med samhällets fastigheter. I praxis har, såsom bekant, under senare tid stads rätt att hafva en vattenledning framdragen öfver annans mark ansetts såsom ett servitut, men det torde vara tvifvelaktigt, om samma uppfattning äfven kan göras gällande i fråga om exempelvis en elektrisk kraftledning. Emellertid skulle tvifvelsutan servitutsaftalet erbjuda sig såsom en naturlig och lämplig form för aftal om rätten att öfver annans mark framdraga ledningar af ifrågavarande slag, och synes det därför önskvärdt, att i en ny lag äfven dylika upplåtelser angäfvos såsom föremål för servitutsaftal. Tvekar man att gifva servitutsbegreppet den utsträckning, som otvifvelaktigt skulle ligga häri, torde man böra på annat sätt söka tillmötesgå behofvet af bestämmelser i ämnet. Möjligen skulle sådant kunna ske genom stadganden, som för ifrågavarande aftal såsom nyttjanderättsaftal medgäfvos en utsträckning i tiden utöfver hvad som stadgas i 1 kap. 1 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Att såsom enda sätt för ett fullt betryggande förvärf af rättighet af nu ifrågavarande art anvisa antingen köp af marken eller expropriationsförfarande synes föga motsvara tidens kraf.»

Justitieråden *Herslow* och *Grefberg* hemställde att, därest tvekan kunde anses råda därom, att rätten att för ledning af kraft anlägga och

begagna inrättning å annans mark kunde utgöra föremål för servitutsaftal, det måtte i denna § tydligen angifvas, att äfven en sådan rätt vore hänförlig under servitutsbegreppet.

5 §.

Justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitierådet *Quensel* instämde, yttrade:

»I fall för begagnande af servitut visst område blifvit bestämdt, är enligt förslaget förflyttning af servitutet tillåten under villkor, att det förhållande, som åberopats för förflyttningen, uppkommit efter det servitutet upprättats och länder till verkligt men vid den tjänande fastighetens bruk, samt att fördel genom förflyttningen beredes denna fastighet utan att leda till förfång för den härskande fastigheten. Enligt 81 § skiftesstadgan åga däremot, då den tjänande fastigheten undergår laga skifte, delägarne i skifteslaget rättighet att besluta om sådan förflyttning under villkor allenast, att det område, som anvisas i utbyte, är jämngodt och ej märkligt svårare att begagna. Af de ganska olika uttryck, som i förslaget och skiftesstadgan sålunda användts för att angifva, huruvida, med hänsyn till förflyttningens inverkan på den härskande fastighetens utöfning af servitutsrätten, sådant förhållande, som medför befogenhet till dylik åtgärd, är för handen, måste man draga den slutsats, att förflyttning annorledes än i sammanhang med laga skifte icke får i något fall åga rum, såvidt denna utöfning därigenom i någon om än alldeles oväsentlig mån försvåras. En så sträng regel skulle t. ex. hafva den verkan, att, om genom anläggning af en ny väg en förut af den tjänande fastigheten begagnad, med servitut belastad väg blefve för denna fastighet alldeles obehöflig, hinder mötte för igenläggning af sistnämnda väg allenast af den anledningen, att den nya vägen medförde några meters längre färd för innehavaren af servitutsrätten. Att tillförsäkra servitut skydd emot en dylik oväsentlig förändring är icke nödigt för tillgodoseende af den servitutsberättigades verkliga intresse, och hemställes förty, att förslaget i omförmälda hänseende gifves en affattning, som mera än nu är förhållandet ansluter sig till åberopade bestämmelsen i skiftesstadgan.»

Förslag till lag om inskrifning af tomträtt m. m.

Justitierådet *Herslow* återopade i fråga om detta förslag hvad han redan anfört i afseende å förslaget om tomträtt.

1 §.

Justitieråden *Claëson* och *Grefberg* förenade sig om följande yttrande:

»Erinras må, hurusom ingenstädes i förslaget finnes närmare angifvet, huru förfaras bör, då tomtägaren eller tomträttshafvaren vill få till tomt-rättsprotokollet anmärkt ändring eller tillägg, hvarom stadgas i 4 kap. 7 § af förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom, eller tomtägaren vill låta i protokollet införa anmärkning angående förhållande, som om-förmåles i 13 § af förevarande förslag. Föreskrifter här om, motsvarande de i förevarande paragraf i fråga om inskrifningssökande meddelade, torde dock icke böra i lagen saknas.»

2 §.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* voro ense om följande yttrande:

»De särskilda villkor, som i förevarande paragraf uppställts för beviljande af inskrifning, hafva, på sätt i motiven närmare angifves, tillkommit i syfte att därigenom må förebyggas, att byggnad, som finnes å tomt, hvartill upplåtits tomträtt, kommer att häfta både för sådan in-teckning, som är meddelad i tomt en, och för in-teckning, som meddelas i tom-trätten. Enär, enligt bestämmelsen i 4 kap. 4 § i förslaget till nytt-janderätt till fast egendom, efter skedd inskrifning af tomträtten å tomt en befintlig byggnad skall räknas såsom tillbehör till tomträtten, skulle näm-ligen, därest icke själfva inskrifningen gjordes beroende af vissa villkor, en dylik rättsskollision uppstå särskildt i det fall, att tomt en, när tomt-rätten upplåtes, redan vore bebyggd och graverad med in-teckning, hvilken sålunda omfattade äfven byggnaden, samt sedermera jämväl in-teckning i tom-trätten meddelades. Omförmälda syfte har förslaget ansett kunna vinnas genom föreskrift, att inskrifning ej må meddelas, med mindre sökt eller beviljad in-teckning, hvaraf tomt en är besvärad, postponeras efter inskrifningen. Till grund härför får gifvetvis anses ligga den uppfatt-

ningen, att postpositionen innebär, att tomtinteckningen skall i förhållande till tomträttsinskrifningen anses sökt först efter det denna meddelades och följaktligen, enär den å tomten uppförda byggnaden i och med inskrifningen icke vidare skall utgöra rättsligt tillbehör till tomten, icke längre omfattar byggnaden. Om än denna uppfattning må finnas grundad, torde det likväl icke få förbises, att en dylik rättsverkan af postpositionen ingalunda kan anses ligga så klar, att den icke fastmera lätt skulle kunna undgå dens uppmärksamhet, som lämnar sitt medgifvande till postpositionen, helst för närvarande lär saknas hvarje anledning att uti ett medgifvande till postposition af inteckning inlägga betydelsen af ett samtycke till förändring af själfva pantobjektet. I betraktande af den fara för rättssäkerheten, som härigenom skulle kunna uppstå, synes en föreskrift, att inskrifning ej må ske, med mindre tomten är fri från inteckning, vara mera tilltalande. Och någon anledning till farhåga att en dylik anordning skulle kunna motverka uppkomsten af inskrifningsbara tomträtter lär näppeligen förefinnas. I de fall, då upplåtelse af tomträtt sker från stad eller annat samhälle eller från kronan, lär man, praktiskt sedt, icke behöfva räkna med inteckningar i tomten; och för den händelse upplåtelse sker af tomt, hörande till fideikommiss eller annan stiftelse, torde de hinder, som i förevarande hänseende kunna möta från inteckningshafvares sida, säkerligen blifva lätt undanröjda, därest för öfrigt betingelserna för lämpligheten för tomträttsupplåtelse äro för handen.»

Justitierådet *Grefberg* anförde:

»Enligt 4 kap. 3 och 4 §§ i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom medför inskrifning af tomträtt enahanda verkan, som inteckning af nyttjanderätt, och byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk afsedd anläggning, som finnes å tomten, skall, utom i visst undantagsfall, sedan inskrifning skett, räknas till tomträtten. Inteckning, som nedsatts att gälla efter inskrifningen, berör således icke tomträttshafvarens nyttjanderätt till själfva tomten och kan ej heller utom i berörda undantagsfall göras gällande i byggnader å tomten, men den verkan vanlig postposition medför är dock af helt annan beskaffenhet, hvadan ett stadgande i öfverensstämmelse med förslaget skulle leda därtill, att inteckningshafvaren skulle skäligen anse sig hafva annan och bättre rätt, än ett dylikt stadgande innebär. På grund häraf förordas, att inskrifning ej må äga rum, med mindre tomten icke är besvarad af sökt eller beviljad inteckning, hvaremot öfriga i förslaget uppställda villkor för rätt att erhålla inskrifning böra bibehållas oförändrade.

Bestämmelserna i förevarande § förutsätta, att den tomt, hvarifrån tomträtt upplåtits, är en själfständig fastighet, som kan lagfaras och in-tecknas, och äro således för närvarande hufvudsakligen tillämpliga endast å stadstomter i egentlig mening. Hvad angår områden å landet, där tomträtt kan upplåtas, komma dessa upplåtelser icke till sin fulla användning, förr än fastighetsboks-systemet med hänsyn till områdenas indelning i tomter blifvit ordnad och tomterna i kameralt afseende blifva skilda fastigheter. Förslag till lagstiftning härom lär ofördröjligen vara att förvänta.»

11 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

»Det kan ifrågasättas, huruvida icke denna paragraf, såvidt densamma afser jämväl inskrifning af primärupplåtelse till tomträtt, kommer i strid med hvad 3 § i förevarande lagförslag innehåller därom, att hvad för visst fall är i fråga om in-teckning för nyttjanderätt stadgad skall å sådan in-skrifning äga motsvarande tillämpning. Häraf torde nämligen följa, att om inskrifningsansökningen förklaras hvilande, af skäl att upplåtarens lagfartsansökning hvilat eller att talan blifvit instämd om klander å ägarens fång eller om återgång däraf eller om lösningsrätt till tomten, det åligger inskrifningssökanden, vid äfventyr att ansökningen förfaller, att inom viss tid fullfölja densamma. Enligt den föreslagna 11 § skall däremot in-tecknings-domstolen ex officio meddela beslut öfver inskrifningsansökningen, så snart enligt tomträttsprotokollet visadt blifvit, att hindret, hvarför ansökningen om inskrifningen lämnats hvilande, blifvit undanröjdt; och detta äfven om annan än inskrifningssökanden visat, att hindret upphört.»

12 §.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

»Enär det protokollsutdrag, som torde komma att i hvarje inskrifnings-ärende åt sökanden utfärdas, gifvetvis torde innefatta fullständig upplysning rörande samtliga de omständigheter, angående hvilka enligt stadgandet i förevarande paragraf anmärkning borde ske uti det där omförmälda bevis, synes utfärdandet af sådant särskildt bevis vara helt och hållet onödigt och förty förevarande paragraf böra ur förslaget utgå.»

Justitierådet *Grefberg* utlät sig:

»Enär det öfver ansökning om inskrifning förda protokoll, hvaraf utdrag expedieras till sökanden, innehåller upplysning om samtliga de förhållanden, som skola anmärkas i det bevis, som här afses, samt beviset således utan olägenhet kan undvaras, hemställas, att 12 § måtte utgå, hvaremot ifrågasättes, att i 3 och 5 §§ stadgas, att, då inskrifning beviljats, därom skall tecknas bevis å upplåtelse- eller fängeshandlingen.»

16 §.

Justitieråden *Claëson*, *Grefberg* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

»Jämväl då enligt 11 § i förslaget anteckning skett till tomträttsprotokollet, synes, i öfverensstämmelse med hvad för motsvarande fall finnes föreskrifvet i förordningen angående lagfart å fång till fast egendom, anmärkning om förhållandet böra ske uti den i förevarande paragraf omförmälda bok.

I öfrigt må under förutsättning, att i förslaget vidtagas de ändringar, som föranledas af de inom högsta domstolen vid 1 och 12 §§ i förslaget gjorda anmärkningar, erinras om behöfligheten af därutaf betingad jämkning i förevarande paragraf.»

Förslag till lag om inteckning i tomträtt.

Justitierådet *Herslow* hänvisade till hvad han redan yttrat beträffande förslaget om tomträtt.

Justitierådet *Claëson* åberopade hvad han anfört vid 4 kap. 6 § af förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom.

1 §.

Justitierådet *Grefberg* anförde:

»Förslaget, som afser förbjuda inteckning i del af tomträtt, vare sig tomträtten är i en persons ägo eller tillhör flera, har dock affattats så,

att förbudet endast gäller sistnämnda fall, och torde förty underkastas någon jämkning.»

Förslag till lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken.

Justitieråden *Clässon* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande beträffande 5 §:

»Mot den här införda bestämmelsen, att hyresvärd skall äga förmånsrätt för hyra, där den ej stått inne längre än ett år efter förfallodagen, synes kunna anmärkas, att därigenom icke blifvit tydligt angifvet, att, såsom åsyftadt är, förmånsrätten åtnjutes äfven för hyra, som förfaller efter konkursens början och icke skall, jämlikt stadgandet i förslaget till lag om ändrad lydelse af 2, 38 och 90 §§ konkurslagen, betraktas såsom en borgenärerna åliggande skuld. Meningen skulle måhända blifva bättre uttryckt, om det stadgades, att hyresvärd skall åtnjuta förmånsrätt för hyra, dock ej för sådan, som förfallit till betalning tidigare än ett år före konkursens början.»

I fråga om samma § anförde justitierådet *Herslow*:

»Första stycket i denna § synes vid jämförelse med hvad som stadgas i 2:dra stycket af 38 § i förslaget till lag om ändrad lydelse af vissa §§ i konkurslagen skola innebära den mening, att, i händelse af hyresgästens konkurs, hyresvärden skall äga förmånsrätt för den hyra, som förfallit inom ett år före konkursens början, och vidare för den hyra, som belöper på tiden efter konkursens början intill dess ansvaret för hyresaftalets fullgörande öfvergår på borgenärerna eller aftalet upphör att gälla. Denna mening torde dock böra uttryckas tydligare, än här är förhållandet.»

I afseende å 6 § påpekade justitieråden *Herslow*, *Clässon* och *Quensel* önskvärdheten af att äfven i förevarande paragraf erhålla ett tydligare uttryck för förslagets mening, att förmånsrätt skall kunna åtnjutas äfven för legoafgift, som förfaller till betalning efter konkursens början.

Beträffande båda dessa §§ anförde justitierådet *Grefberg*:

»Vid konkurs kan, i fråga om förmånsrätt för hyra och arrende eller annan därmed likställd utskyld eller afgift för nyttjanderätt till fast egendom, skiljas emellan tiden före konkursens början och tiden därefter intill

den dag, då antingen hyres- eller arrendeaftalet upphör att gälla, vare sig på grund af uppsägning eller af anledning att den bestämda legotiden gått till ända, eller då borgenärerna enligt föreslagna lydelsen af 38 § konkurslagen skola, till följd af underlåtenhet att inom viss tid uppsäga aftalet, ansvara för dess fullgörande. Förslaget afser, att hyra och arrende skall utgå med förmånsrätt för tiden före konkursens början, i den mån hyra och arrende icke då varit förfallen till betalning mera än ett år, och för tiden därefter ända tills hyres- eller arrendeaftalet upphör att gälla eller borgenärerna af sagda anledning komma att ansvara för aftalets fullgörande. Med nämnda begränsning i afseende å förmånsrätt för fordran, som förfallit före konkursens början, åtnjutes sådan rätt för lega af kreatur, redskap eller annat, som af jordägaren lämnats för egendomens bruk, tills legoaftalet härom upphör, äfvensom för ersättning, där sådan bör utgå, för kreatur och redskap, som, under iakttagande af stadgandet i 2 kap. 24 § af förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom, lämnats arrendatorn. Hvad åter angår tionde, ränta och annan med panträtt i fast egendom förenad afgäld af egendomen är förhållandet något annorlunda, såvidt fråga är om sådan afgäld, som belöper på tiden efter konkursens början, ity att betalnings- och förmånsrätt äger rum endast i den mån afgälden förfallit till betalning medan fastigheten hör till konkursboet. Företrädesrätten till betalning för fordringar af nu omförmälda slag ställer sig sålunda något olika, då fråga är om sådan rätt för fordringar, som upplupit efter början af konkurs, och det kan icke ifrågakomma att härom gifva bestämmelser i förevarande paragrafer, men då i förslaget ej uttryckligt stadgats hvad som afsetts eller att företrädesrätten till betalning gäller äfven för fordran, som belöper på sistnämnda tid, hemställes om jämkning i detta hänseende. Sålunda kan t. ex. stadgas, att hyresvärden etc. äger förmånsrätt för hyra, dock ej för belopp, som vid konkursens början stått inne längre tid än ett år efter förfallodagen.»

Hvad i öfrigt angick 6 § voro *högsta domstolens ledamöter* ense om följande anmärkning:

»I förslaget har med afseende å den egendom, hvari jordägare skall åtnjuta förmånsrätt för legoafgift, skillnad icke gjorts mellan tomträttsupplåtelse och annan upplåtelse af jord. Vid upplåtelse af det förra slaget skall alltså tomtägaren njuta förmånsrätt uti tomträttshafvaren tillhöriga lösören och byggnader, som finnas å tomten. Då emellertid vid realiseringen af tomträttshafvarens tillgångar något särskiljande af byggnad å tomten från tomträten icke lär kunna komma ifråga, utan tomträten och byggnaden måste gå till gemensam försäljning, torde häraf följa, att

tomtägaren saknar möjlighet att göra gällande sin förmånsrätt till byggnaden. Faktiskt skulle det därför ställa sig så, att den som har inteckning i tomträtten äger företräde framför tomtägaren till byggnadens värde. Vill man söka undvika detta resultat — och därtill torde finnas all anledning — erbjuder sig osökt den utvägen att tillerkänna tomtägaren, förutom den i förevarande paragraf stadgade förmånsrätten i tomträttshafvarens lösören, företrädesrätt framför inteckningshafvare till själfva tomträtten med hvad därtill hör.»

Förslag till ändrad lydelse af vissa paragrafer i utsökningslagen.

Justitierådet *Grefberg*, med hvilken justitierådet *Quensel* instämde, anförde:

»Då försäljning af andel i tomträtt på grund af utmätning icke inverkar på inteckning i tomträtten, samt det synes nödigt förebygga, att köpare ej komma att förbise detta förhållande, hemställes att i 103 § utsökningslagen föreskrifves, att auktionsförrättaren skall före utropet tillkännagifva, att försäljningen icke medför rubbning af inteckning i tomträtten, och tillika meddela underrättelse om de inteckningar, för hvilka den häftar.»

Justitierådet *Herslow* återopade beträffande andra stycket af 113 § hvad han redan yttrat vid 30 § af 2 kap. i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom; och anförde justitierådet vidare:

»Bland de nya föreskrifter, hvilka enligt de i slutet af förevarande förslag meddelade öfvergångsbestämmelser skola i fråga om fast egendoms exekutiva försäljning tillämpas där ej dag för första auktionen blifvit utsatt innan lagen trädit i kraft, lära vara innefattade jämväl de föreslagna nya stadgandena om rätt för legotagare att mot ny ägare af den arrenderade eller förhyrda fastigheten genom kvittning å legoafgift, som förfaller efter dennes förvärfvande af fastigheten, göra gällande förskottsbetalning eller annan fordran hos förre ägaren. Härigenom kunna de, som före lagens trädande i kraft vunnit inteckning i fastigheten, komma att lida en förlust, som de vid inteckningens vinnande alldeles icke kunnat förutse. Nämda stadganden måste nämligen vid den exekutiva auktionen verka nedtryckande på köpeskillingsbuden till förfång för förut lagligen

förvärfvad och befastad rätt och hafva således, i strid mot hittills antagna lagstiftningsgrundsatser, erhållit retroaktiv kraft.»

Förslag till lag om ändrad lydelse af vissa paragrafer i inteckningsförrordningen.

49 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

»Enligt stadgande i 2 kap. 28 § och 3 kap. 19 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom skall arrendator eller hyresgäst, som på grund af skriftligt legoaftal tillträd fastigheten, med afseende å rätt att kvarsitta vara oberoende däraf, att efter tillträdet frivillig öfverlåtelse af fastigheten äger rum, vare sig sådan sker en eller flera gånger under legotiden. För att icke stridighet skulle uppstå mellan nämnda stadgande och den i 46 § af förevarande förslag meddelade bestämmelsen att, när lagfart å öfverlåtelse sökes tidigare än inteckning sökes för nyttjanderätt, denna skall vika för äganderätten, har det uppenbarligen varit nödigt att, på sätt jämväl skett i förslagets 48 §, betaga sagda rättssats tillämplighet i fråga om arrende- eller hyresrätt, hvarom ofvan förmäles. Men då där- efter i förevarande paragraf stadgas, att med afseende å sådan nyttjanderätt skall gälla hvad i 11 kap. 2 § jordabalken sägs, synes häraf uppkomma en viss tvetydighet. Sistberörda lagrum innebär i fråga om nyttjanderätt, som förbehållits vid försäljning af fastigheten, att, efter det den där föreskrifna tid för intecknings sökande gått till ända utan att inteckning för nyttjanderätten sökts, lagfart, som på grund af fastighetens öfverlåtelse från den, mot hvilken nyttjanderätten förbehållits, sökes innan inteckning sökes för nyttjanderätten, verkar därhän att nyttjanderätten upphör att gälla. Då nu i förevarande paragraf äfven med afseende å så beskaffad arrende- eller hyresrätt, som ofvan sägs, hänvisas till 11 kap. 2 § jordabalken, har det naturligtvis icke varit förslagets mening att därmed under några förhållanden nödga arrendatorn eller hyresgästen att för sin rätts skyddande mot frivillig öfverlåtelse söka inteckning; men den tvetydighet, som otvifvelaktigt förefinnes härutinnan, torde böra på ett eller annat sätt undanröjas.»

Förslag till lag om ändrad lydelse af vissa paragrafer i konkurslagen.

38 §.

Högsta domstolens ledamöter hänvisade till hvad af dem anförts vid 2 kap. 33 § och 3 kap. 21 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom.

Justitieråden *Herslow*, *Clässon* och *Grefberg* erinrade därjämte, att, om bestämmelsen i andra stycket af denna § komme att öfverflyttas till förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom, syntes den i slutet af förevarande lagförslag upptagna promulgationsbestämmelse, såvidt den afsåge 38 §, böra i stället införas i promulgationsförfattningen rörande lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

90 §.

Justitierådet *Herslow* åberopade hvad han förut yttrat beträffande förslaget om tomträtt.

Förslag till lag om ändrad lydelse af vissa paragrafer i lösöreköpsförordningen.

Högsta domstolen lämnade förslaget utan anmärkning.

Förslag till lag om ändrad lydelse af 14 § i förordningen om tioårig preskription m. m.

Justitierådet *Herslow* åberopade sitt yttrande beträffande förslaget om tomträtt.

Förslag till lag om ändrad lydelse af 65 § i lagen om dikning m. m.

Högsta domstolen lämnade förslaget utan anmärkning.

Förslag till lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen angående hvad till fast egendom är att hänföra.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* yttrade:

»Därest anmärkningen vid 4 kap. 4 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom vinner afseende, föranledes däraf omredigering af förevarande förslag.»

Justitierådet *Herslow* åberopade sitt yttrande beträffande förslaget om tomträtt.

Förslag till lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter m. m.

Justitierådet *Herslow* åberopade sitt yttrande beträffande förslaget om tomträtt.

Ur protokollet

Carl Lundquist.

Utdrag af protokollet öfver justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott måndagen den 31 december 1906.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern LINDMAN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena TROLLE,
Statsråden: TINGSTEN,
ALBERT PETERSSON,
ALFRED PETERSSON,
HEDERSTIERNA,
DYRSSEN,
HAMMARSKJÖLD,
ROOS,
JUHLIN,
SWARTZ,
Justitieråden: WIJKANDER,
BILLING.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Albert Petersson anmälde högsta domstolens utlåtande öfver de genom Kungl. Maj:ts beslut den 20 oktober 1905 till högsta domstolen remitterade förslag till

- 1) lag om nyttjanderätt till fast egendom;
- 2) lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom;
- 3) lag om servitut;
- 4) lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt;
- 5) lag om in-teckning i tomträtt;
- 6) lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken;
- 7) lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ ut-sökningslagen;

8) lag om ändrad lydelse af 39, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56 och 57 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom;

9) lag om ändrad lydelse af 2, 38 och 90 §§ konkurslagen;

10) lag om ändrad lydelse af 1 och 3 §§ i förordningen den 20 november 1845 i afseende på handel om lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarblifva;

11) lag om ändrad lydelse af 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämmning;

12) lag om ändrad lydelse af 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan afledning af vatten;

13) lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra; och

14) lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

Med erinran att, sedan berörda lagförslag blifvit till högsta domstolen remitterade, Stockholms stadsfullmäktige afgifvit yttrande i anledning af förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom, såvidt anginge däri upptagna bestämmelser rörande tomträtt, anmälde departementschefen tillika, att efter nämnda remiss Stockholms fastighetsägareförening, Göteborgs allmänna fastighetsägareförening, Malmö husägareförening och Borås fastighetsägareförening hvar för sig till Kungl. Maj:t inkommit med skrivelser, innefattande erinringar i anledning af vissa af bestämmelserna i de remitterade förslagen.

Efter att hafva redogjort för innehållet i berörda lagförslag samt högsta domstolens utlåtande äfvensom de yttranden, hvilka öfver vissa delar af sagda förslag afgifvits af domänstyrelsen, landbruksstyrelsen, Stockholms stadsfullmäktige, stadsfullmäktige i Göteborg och ofvan omnämnda föreningar af fastighetsägare, anförde departementschefen:

»Ifrågavarande förslag utgör första afdelningen af den jordabalk, hvilken skulle träda i stället för den nu gällande jämte därtill hörande, tid efter annan utfärdade särskilda författningar. Det gäller sålunda här ett af rättslifvets viktigaste områden. Reglerandet af förhållandet mellan jordägare och arrendator, mellan hyresvärd och hyresgäst är af ingripande betydelse icke endast för enskilda utan också för det allmänna. Uppgiften för en sådan reglering, hvilken har att taga hänsyn till skilda, i viss mån motsatta intressen, är förenad med svårighet äfven därför att gällande lag i denna del är fullständigt föråldrad och det sålunda här är fråga om icke att endast utveckla och förbättra utan att från grunden uppbygga

något nytt. Det är vid sådant förhållande icke ägnadt att förvåna om beträffande innehållet af de nya bestämmelserna olika meningar yppas. Att så ej skett i vidare mån än som framgår af de yttranden, för hvilka jag nu redogjort, synes mig gifva vid handen att de föreslagna bestämmelserna äro väl afpassade efter förhållandenas natur och gällande svensk rättsuppfattning. Endast rörande ett par anmärkningar af större praktisk betydelse anser jag mig böra här särskildt yttra mig, under det jag i öfrigt hänför mig till den motivering lagberedningen för de föreslagna bestämmelserna anfört.

I fråga om arrendeförhållandet har af landtbruksstyrelsen framhållits såsom önskvärdt, att genom lagstiftningen måtte i större utsträckning än i förslaget skett tilläggas arrendatorn ersättning för förbättringar, som af honom under arrendetiden verkställts. Under det förslaget berättigar arrendatorn till ersättning allenast i den mån han afhjälpt vid tillträdet påsynade brister äfvensom för verkställd täckdikning, borde enligt landtbruksstyrelsens, af en ledamot af högsta domstolen delade mening ersättning vid arrendetidens slut tillkomma honom för hvarje förbättring i förhållande till den därigenom uppkomna ökning af egendomens värde, dock med afdrag för den nytta, arrendatorn kunde anses hafva däraf själf hämtat. Jag har icke kunnat öfvertyga mig om att en sådan anordning skulle såsom allmän regel vara för vårt land lämplig eller tillräddig. På sätt lagberedningen utvecklat skulle säkerligen en sådan till sin utsträckning obestämmd ersättningsskyldighet för jordägaren framstå såsom en ekonomisk risk, hvilken han för visso skulle vara angelägen att genom förbehåll i arrendeaftalet undandraga sig. Lagstiftaren skulle därför, om han ville bereda en föreskrift härom praktisk användning, vara hänvisad till att gifva den tvingande verkan och fränkänna däremot stridande förbehåll giltighet. Men ett dylikt tvingande lagbud skulle antagligen icke kunna undgå att föranleda en väsentlig inskränkning i arrendeinstitutets användning; jordägarne i vårt land befinna sig i allmänhet icke i det ekonomiska läge att de kunna underkasta sig obegränsade utgifter för förbättringsarbeten å sin jord, äfven om dessa åtgärder i och för sig kunna vara ändamålsenliga och väl beräknade. Under särskilda förhållanden, såsom undantagslagstiftning, kan en dylik anordning vara både påkallad och lämplig; att gifva den allmän tillämpning kan i vårt land anses vara hvarken det ena eller det andra. Arrendatorns rätt i nämnda hänseende, sådan den i förslaget är bestämd, sträcker sig väsentligt längre än nu gällande rätt tillerkänner honom; om förslaget blifver lag, skall efter min öfvertygelse på denna väg det svenska jordbrukets utveckling vida säkrare främjas än genom en tvångslagstiftning sådan som den ifrågasatta.

Mot förslaget bestämmer angående förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst hafva från föreningar af fastighetsägare i åtskilliga städer riktats gensagor, därvid anmärkts att i vissa angifna hänseenden hyresgästens intresse skulle vara i alltför hög grad tillgodosedt men hyresvärdens satt tillbaka. Några af dessa anmärkningar grunda sig på uppenbar misstolkning af de klandrade bestämmelserna; men det kan icke förnekas att förslaget bestämmer äro ägnade att bereda hyresgästen en vida starkare och bättre ställning i förhållande till sin medkontrahent än som med nu gällande ordning tillkommer honom. Att en förändring i sådan riktning är af verkligt behof påkallad synes mig emellertid vara ovedersägligt; den makt hyresvärdarne hittills på grund af den större lättheten att sammansluta sig kunnat utöfva vid hyresvillkorens bestämmande har otvifvelaktigt sträckt sig alltför långt. Att förslaget vid begränsningen af denna makt gått längre än skäligt är, kan jag icke finna; och förslaget kan desto mindre anses ensidigt gynna hyresgästens intresse som det jämväl innefattar nya stadganden af väsentlig betydelse för trygghet af hyresvärdens rätt. Endast beträffande en af de punkter, mot hvilka anmärkning salunda riktats, anser jag nödigt att här särskildt yttra mig, då frågan är en af de allra viktigaste i hyresförhållandet. Den i förslaget hyresgästen medgifna rätt att under vissa förutsättningar upplåta lägenheten till annan, har betecknats såsom innefattande ett obehörigt intrång i hyresvärdens rätt. Erinras må emellertid dels att hyresgästen genom en dylik sublokation icke i någon mån fritages från skyldighet att svara för hyrans erläggande och aftalets fullgörande i öfrigt dels ock att hyresvärden äger motsätta sig ett dylikt ombyte när han därför kan visa 'skälig anledning'; och åt detta begrepp får visserligen icke gifvas den tränga begränsning, vissa af anmärkarne velat därvid fästa, utan därunder inrymmas hvarje förhållande, som i allmänhet eller med afseende å omständigheterna i det särskilda fallet kan göra det ifragasatta personombytet obehörigt. Att låta hyresgästens sublokationsrätt vara uteslutande beroende af hyresvärdens godtyckande lär icke ens kunna ifragasättas, och att söka i lagen uttömmande angifva de särskilda omständigheter, hvilka skulle berättiga honom att upplåta lägenheten åt annan, skulle helt visst visa sig omöjligt att genomföra. Den lösning, förslaget innefattar, synes mig taga gehörig hänsyn till båda sidornas intressen.

I förslaget har under beteckningen *tomträtt* upptagits ett nytt institut, väsentligen afsedt att för städer och andra samhällen med en större sammanträngd befolkning möjliggöra markupplåtelser, hvilka, utan att öfverflytta äganderätten, åt markinnehafvaren gifve en vida mer omfattande dispositionsrätt än den vanliga nyttjanderätten innebär. Att detta

institut kan blifva af verklig betydelse särskildt för åstadkommande af sunda bostadsförhållanden å dylika platser, synes mig icke underkastadt tvifvel. Men huruvida detta också i verkligheten kommer att uppnås är helt och hållet beroende af det sätt hvarpå institutet vid tillämpningen kommer att anordnas. Att härom bestämma är enligt förslaget öfverlämnadt åt vederbörande samhällen; lagen gifver endast den nödiga formen, hvilken sedan vid användningen skall erhålla lämpligt innehåll. Denna förslagets ståndpunkt torde ock vara riktig. Opröfvadt, såsom institutet är i vårt land, och afsedt att fylla skilda behof torde det icke böra behäftas med inskränkande bestämmelser, hvilka kunna lägga hinder i vägen för en efter olika förhållanden afpassad utveckling. Jag kan därför icke ansluta mig till de i sådant syfte inom högsta domstolen framställda förslag, öfvertygad som jag är, att samhällenas eget intresse skall bjuda dem att icke vid dylika upplätelser fästa villkor, som äro obilliga eller för tomträttshafvaren öfver höfvan betungande och som därför skulle verka afskräckande och hämmande för dess användning. Hvad angår institutets rättsliga sida har därutinnan icke framställts annan erinran än att en ledamot af högsta domstolen ansett tomträtten böra af lagen hänföras till fast egendom. Någon verklig fördel synes emellertid icke vara att hämta från en dylik konstruktion, hvilken skulle bygga på en fiktion i stället för att låta saken gälla för hvad den är.

Om jag än sålunda icke finner hvad mot förslaget anmärkts böra föranleda förändring af förslagets hufvudgrunder, synas i vissa detaljbestämmelser särskildt med anledning af högsta domstolens yttrande förtydliganden och jämkningar böra vidtagas, och jag har därför låtit upprätta förslag till sådana förändringar, därvid hvad ett flertal ledamöter i domstolen hemställt i allmänhet iakttagits.

Af sådan anledning hafva förändringar skett i följande delar af förslaget:

förslaget till *lag om nyttjanderätt* 2 kap. 6, 8, 9, 10, 12, 15, 17, 18, 23, 27, 32, 33, 40 och 42 §§, 3 kap. 11, 16, 17, 21 och 27 §§, 4 kap. 4 och 7 §§, hvarjämte andra stycket af 2 § i 2 kap. utbrutits till en särskild § och förslagets 4 § upptagits i 2 §;

förslaget till *lag om införande af lagen om nyttjanderätt*, 3 §;

förslaget till *lag om inskrifning af tomträtt*, 2 och 16 §§;

förslaget till *lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken*;

förslaget till *lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra*;

hvarjämte, sedan 38 § *konkurslagen* upphäfts genom lagen om köp och byte af lös egendom den 20 juni 1905, den nya bestämmelse, som föreslagits att ingå i nämnda §, icke kunnat bibehållas i konkurslagen utan införts i lagen om nyttjanderätt och den hit hörande promulgationsbestämmelsen upptagits i promulgationslagen till sistnämnda lag.

Angående grunderna för dessa förändringar torde jag kunna inskränka mig till att återropa högsta domstolens yttrande. Det återstår mig att för några fall, där jag icke eller ock endast delvis kunnat ansluta mig till pluralitetens uppfattning, angifva skälen därför.

I 1 kap. 4 § förslaget till *lag om nyttjanderätt* stadgas skyldighet för upplåtare af nyttjanderätt att, i händelse denna på grund af fastighetens öfverlåtande till ny ägare eller dess exekutiva försäljning går förlorad, betala skadestånd till nyttjanderättshafvaren. Angående den ansvarighet, som i detta hänseende må åligga ny ägare af fastigheten, har i förslaget icke meddelats någon bestämmelse, då enligt hvad i motiven anföres sådant måste blifva beroende af omständigheterna i hvarje särskildt fall. Inom högsta domstolen hafva tre ledamöter emellertid ansett att i lagen borde meddelas ett stadgande, som i detta hänseende med upplåtare likställde den, hvilken förvärfvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd. Ett dylikt obetingadt likställande anser jag icke vara grundadt på tillräckliga skäl. Upplåtare står till nyttjanderättshafvaren i ett annat förhållande än den som af upplåtare förvärfvar fastigheten under dylikt förbehåll. Väl medför ett sådant förbehåll från förre ägarens sida skyldighet för förvärfvaren att lämna nyttjanderättshafvaren i okränkt utöfning af nyttjanderätten och att, i händelse han förytttrar fastigheten, i sin ordning göra förbehåll till nyttjanderättshafvarens skydd, om sådant är behöfligt. Underlåter han någotdera, är han äfven i förhållande till nyttjanderättshafvaren underkastad ansvarighet. Men däremot torde det icke på grund af förbehållet i allmänhet kunna anses åligga honom att i händelse vid exekutiv försäljning nyttjanderätten icke kan bevaras gälda nyttjanderättshafvaren skadestånd. En sådan skyldighet åligger honom icke när nyttjanderätten var intecknad redan när fastigheten öfvergick till honom och något förbehåll därför icke skett; och någon förändring härutinnan är icke heller inom högsta domstolen ifrågasatt. Men vid sådant förhållande skulle det framträda som en oegentlighet om dylik ansvarighet ålades honom för en nyttjanderätt, som väl vid den tid, då han förvärfvade fastigheten, icke var intecknad men för hvilken inteckning därefter meddelats, likasom det icke skulle synas rättsenligt att, om vid öfverlåtelse förbehåll om redan intecknad nyttjanderätt skedde ehuru sådant för nyttjanderättshafvaren vore alldeles obehöfligt, sådant skulle för nye

ägaren medföra skyldighet att gälda skadestånd när fastigheten, måhända efter det den gått genom många händer, exekutivt såldes utan bibehållande af nyttjanderätten. Jag har därför ansett annan förändring icke böra i denna § vidtagas än att därtill fogats en bestämmelse, som utmärker att den som förvärfvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd är skyldig att när han öfverläter fastigheten till annan i sin ordning göra förbehåll till nyttjanderättshafvarens skydd och är underkastad skadeståndsskyldighet, om han sådant underläter.

Vid 2 kap. 2 § har erinrats att, i händelse jord upplåtits på arrende för viss tid men tillika bestämts att, därest uppsägning icke skedde före utgången af nämnda tid, arrendet skulle fortfara under ytterligare viss tid, verkan af en dylik bestämmelse blefve den osäkerhet i besittningen, förslaget velat förekomma; i följd hvaraf ifrågasatts att en dylik bestämmelse skulle förklaras vara ogill, så att i stället 4 § i förslaget komme att tillämpas och i följd däraf arrendatorn, om han ej inom två månader efter arrendetidens utgång anmanades att afflytta, ägde kvarsitta under ytterligare fem år. Jag har icke kunnat biträda denna mening. Vål kan icke förnekas att genom intagande af en bestämmelse i arrendekontrakten om förlängning på viss tid vid uteblifven uppsägning en viss grad af osäkerhet införes i arrendeförhållandet. Men denna osäkerhet blefve ingalunda mindre, därest den såsom föreslagits förlades till tidpunkten *efter* arrendetidens utgång. Hvad det är önskvärdt att förekomma är icke att förlängningen göres beroende af uteblifven uppsägning utan att förlängningen i dylikt fall kommer att gälla för en alltför kort tid; och detta skulle endast på det sätt kunna uppnås att det stadgades, att förlängningen i dylikt fall skulle, i händelse därför kortare tid bestämts, gälla för fem år. Men, likasom man icke tilltrött sig att genom tvingande lagbud inskränka den ursprungliga arrendetiden till en viss minimitid, torde man icke lämpligen kunna lägga hinder i vägen för en förlängning, som *uttryckligt* angifves skola gälla endast för en kortare tid.

Vid 4 § i 2 kap. och 5 § i 3 kap. har högsta domstolen ansett ett förtydligande nödigt för att förekomma den uppfattning att förlängning på här angifna sätt skulle kunna komma till stånd i det fall att legoförhållandet upphört på grund af uppsägning. Då emellertid såväl ordalagen som stadgandets grund utesluter dess tillämpning i angifna fall har jag funnit något förtydligande icke erfordras.

Vid 2 kap. 9 § hafva tre justitieråd ansett att då vid listidsarrende efter arrendatorns död hans efterlevande hustru — därest äktenskapet var ingånget när aftalet slöts — ägde njuta arrendet tillgodo, men enligt motiven det skulle vara jordägaren öppet att genom förbehåll i kontraktet

härifrån utesluta henne, det med afseende å stadgandet i 2 § andra stycket (3 §) vore nödigt att uttryckligen medgifva att sådant förbehåll finge ske. Då emellertid stadgandet om efterlevande hustrus rätt att kvarsitta grundas på den naturliga uppfattning att, där intet annat sagts, jordupplåtelsen bör anses hafva skett till både man och hustru, lär det icke vara nödigt att uttrycka att den dock *kan* ske endast till mannen.

Vid 11—13 §§ har af tre ledamöter hemställts att för den händelse de utsedde synemännen försummade att inom laga tid hålla syn det borde lämnas part öppet att inom viss tid därefter påkalla syn genom offentlig myndighets åtgärd. Med afseende å den rymliga tid, som för syns hållande är medgifven, och då det knappast lär vara att befara att synmän i den ställning, förslaget förutsätter, skulle afsiktligt eller af försumlighet eftersätta sin plikt, har jag ansett något stadgande i angifna syfte ej erfordras.

Vid 24 § har af tre ledamöter hemställts att då lösören, hvarom denna § handlar, kunde komma att utmätas för jordägarens gäld och sålunda fränhändas arrendatorn, samt denne borde äga att vid sådant förhållande uppsäga arrendet, bestämmelse härom måtte i lagen meddelas. Häremot synes mig dock kunna erinras att, då förslaget icke såsom i fråga om rätt för jordägare att uppsäga arrendeaftal afsett att meddela uttömmande bestämmelser angående arrendatorns rätt i sådant hänseende, det ej heller torde vara lämpligt att för ifrågavarande speciella fall i förslaget upptaga stadgande härom. Saknaden af dylikt stadgande utesluter naturligtvis icke att, där uppfyllandet af visst villkor från jordägarens sida är att betrakta såsom en väsentlig förutsättning för själfva aftalet, arrendatorn äfven utan särskildt förbehåll må kunna fränträda detta i händelse villkoret icke uppfylles. Huruvida villkoret skall anses vara af dylik väsentlig natur, är en fråga, som bör fritt bedömas efter omständigheterna; af sådan pröfning lär emellertid kunna följa uppsägningsrätt för arrendatorn icke mindre uti den af högsta domstolens ledamöter anmärkta händelsen utan äfven t. ex. i det närbesläktade fallet att jordägaren utfäst att tillhandahålla arrendatorn nödigt kontant förlagskapital men brister i fullgörandet häraf. Med stadgandet i 24 § har denna fråga intet inre sammanhang, då naturligtvis ett dylikt förlagsaftal icke behöfver ingå i själfva arrendeaftalet.

Vid 33 § har högsta domstolen uttalat den mening att enahanda substitutionsrätt, som vid arrendatorns död tillagts hans stärbhusdelägare, borde vid hans konkurs tillkomma hans borgenärer, och vid 3 kap. 21 § har samma hemställan gjorts i fråga om hyresgästs konkurs. Denna mening kan jag icke dela. Borgenärerna kunna icke heller i detta hänseende

äga bättre rätt än gäldenären själf, och det undantag från förbudet mot substitution, som vid dödsfall påkallas af hänsyn till de efterlevande, skulle vid konkurs sakna berättigande.

Vid 41 §, som bestämmer en kortare preskriptionstid än den allmänna för fordringsanspråk, grundade å arrendeförhållandet, har högsta domstolen ansett önskligt att genom ändrad affattning förebyggdes det missförstånd, att härigenom den tid, inom hvilken i allmänhet fordringar skola bevakas, kunde komma att i något fall utsträckas. Då en dylik uppfattning skulle vara stridande mot sakens natur, torde lika litet här som eljest vid meddelande af särskilda preskriptionsbestämmelser ett uttryckligt förbehåll i nämnda syfte vara behöfligt.

Vid samma § har erinrats att, därest ett å arrendeförhållandet grundadt fordringsanspråk skulle kunna, änskönt preskriberadt, användas till kvittning mot en fristående fordran, sådant skulle vara stridande mot syftet med själfva preskriptionsbestämmelsen. För att utesluta möjligheten af en sådan missuppfattning har införts en tilläggsbestämmelse, som utmärker att för ett preskriberadt anspråk af denna natur kvittning kan äga rum endast mot en fordran af samma slag, hvilken blifvit i behörig tid bevakad.

Vid 43 § har högsta domstolen hemställt att jämväl i fråga om här afsedda upplåtelser måtte upptagas stadgande angående s. k. tyst förlängning. Såsom i motiven påpekats och jämväl i det afgifna yttrandet erkänts, skulle i många fall af dylika upplåtelser saknas säker utgångspunkt för bedömande huruvida arrenderätten efter arrendetidens utgång fortfarande utfövrats, och en föreskrift sådan som den i 4 § (2 § 2 stycket) meddelade skulle för dylika fall endast vara ägnad att föranleda osäkerhet och tvister. Vid sådant förhållande och då det icke lär vara möjligt att särskildt angifva de fall, för hvilken den skulle kunna lämpa sig, anser jag riktigare att låta frågan huruvida utan uttrycklig öfverenskommelse en förlängning af arrendeaftalet må antagas hafva kommit till stånd alltid blifva beroende af omständigheterna i det särskilda fallet.

Vid 3 kap. 16 § har högsta domstolen uttryckt den mening att den ur hyresgästens vårdnadsplikt i fråga om den förhyrda lägenheten härledda skyldigheten för honom att utan dröjsmål underrätta hyresvärden om inträffad skada, där denna påkallar skyndsam åtgärd, icke borde vara ovillkorlig utan hyresgästen äga därifrån befria sig genom att hålla lägenheten tillgänglig för hyresvärden eller dennes ombud. Denna mening kan jag icke dela. Den å hyresaftalet grundade vårdnadsplikten bör det icke vara hyresgästen tillåtet att godtyckligt öfverflytta på hyresvärden utan torde sådant likasom hittills böra blifva beroende af en öfverenskommelse, hvilken det i allmänhet lär vara lätt nog att åvägabrinda.

Vid förslaget till *lag om servitut* 1 § har inom högsta domstolen framhållits behovet för städer, köpingar och andra dylika samhällen att under servitutsaftalets form bereda sig rätt att öfver främmande mark framdraga ledningar för vatten eller kraft och därför ifrågasatts att gifva det legala servitutsbegreppet en därefter lämpad utsträckning. En utsträckning af begreppet utöfver dess naturliga gräns skulle emellertid beröfva det all fasthet och torde icke heller för angifna ändamål vara behöflig, då redan nu ledningar för vatten äfven i detta fall ansetts hänförliga under begreppet. Detsamma bör uppenbarligen under lika förhållanden gälla om öfverförande af kraft, och jag har därför, på sätt två ledamöter af högsta domstolen föreslagit, upptagit dylika ledningar bland de i 1 § införda exempel å servitutsrättigheter.

Vid 49 § *inteckningsförfordningen* i dess föreslagna nya lydelse har högsta domstolen erinrat, hurusom hänvisningen till 11 kap. 2 § jordabalken jämväl i fråga om arrende- och hyresrätter, hvilka enligt förslaget skola gälla mot ny ägare oberoende af därom vid öfverlåtelse af egendomen gjordt förbehåll, kunde anses innefatta att arrendator eller hyresgäst i dylikt fall vore, lika med den nyttjanderättshafvare, hvars rätt vore beroende af förbehåll, nödgad att för tryggande af sin rätt söka inteckning. För att aflägsna denna skenbara motsägelse har åt 49 § gifvits en affattning, som tydligt utmärker, att här endast afses att bestämma den plats i förmånsrättsordningen, hvilken tillkommer ifrågavarande nyttjanderätter, under det att till 48 §, hvilken afser att reglera förhållandet mellan nyttjanderättshafvare och ny ägare af fastigheten, fogats en tilläggsbestämmelse, som utesluter möjligheten af anförda missförstånd.

I fråga om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne erfordras en särskild lagstiftning, hvartill förslag upprättats och hvilken skall af mig underkastas Eders Kungl. Maj:ts pröfning; och torde i följd häraf vid införande af den nya lagen om nyttjanderätt nödigt förbehåll i sådant hänseende böra göras.»

Departementschefen uppläste härefter i enlighet med det afgifna yttrandet affattade förslag till

- 1) lag om nyttjanderätt till fast egendom;
- 2) lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom;
- 3) lag om servitut;
- 4) lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt;
- 5) lag om inteckning i tomträtt;
- 6) lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken;

7) lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ ut-sökningslagen;

8) lag om ändrad lydelse af 39, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56 och 57 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom;

9) lag om ändrad lydelse af 2 och 90 §§ konkurslagen;

10) lag om ändrad lydelse af 1 och 3 §§ i förordningen den 20 november 1845 i afseende på handel om lösören, som köparen låter i säl-jarens vård kvarblifva;

11) lag om ändrad lydelse af 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämmning;

12) lag om ändrad lydelse af 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan afledning af vatten;

13) lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 an-gående hvad till fast egendom är att hänföra; och

14) lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden;

och hemställde departementschefen, att förslagen måtte, jämlikt § 87 regeringsformen, genom nådig proposition Riksdagen till antagande föreläggas.

Till denna af statsrådets öfriga ledamöter biträdda hemställan tacktes Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten lämna bifall; och skulle nådig proposition i ämnet, af den lydelse bilagan A vid detta protokoll ut-visar, till Riksdagen aflåtas.

Ur protokollet

C. S. Wettermark.