

N:o 25.

Ank. till Riksd. kansli den 11 mars 1907 kl. 3 e. m.

Utlåtande, i anledning af dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom, 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 §§ utsökningslagen, 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 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 samt lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden, dels ock sex med föranledande af nämnda proposition väckta motioner.

Genom en den 31 december 1906 aflåten proposition, n:o 9, hvilken af båda kamrarna blifvit till lagutskottet hänvisad, har Kungl. Maj:t, under

åberopande af propositionen bilagda, i statsrådet och högsta domstolen förda protokoll, föreslagit Riksdagen att antaga här nedan införda förslag till

- 1:o) lag om nyttjanderätt till fast egendom;
- 2:o) lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom;
- 3:o) lag om servitut;
- 4:o) lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt;
- 5:o) lag om inteckning i tomträtt;
- 6:o) lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken;
- 7:o) lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ utsökningslagen;
- 8:o) 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:o) lag om ändrad lydelse af 2 och 90 §§ konkurslagen;
- 10:o) 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:o) lag om ändrad lydelse af 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämming;
- 12:o) lag om ändrad lydelse af 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan aflledning af vatten;
- 13:o) lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra; samt
- 14:o) lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

I sammanhang med nämnda proposition har utskottet till behandling förehaft sex särskilda, i anledning af propositionen väckta motioner, nämligen:

- 1:o) af herr *J. Rettig* (motion inom Första Kammaren n:o 35);
- 2:o) af herr *G. F. Östberg* (motion inom Första Kammaren n:o 40);
- 3:o) af herr *J. Erlansson* (motion inom Andra Kammaren n:o 80);
- 4:o) af herr *E. L. Camitz* (motion inom Andra Kammaren n:o 175);
- 5:o) af herr *N. A. Nilsson* i Malmö *m. fl.* (motion inom Andra Kammaren n:o 178); och
- 6:o) af herr *J. G. Pettersson* i Södertälje (motion inom Andra Kam-maren n:o 183).

Af dessa motioner afser herr J. Erlanssons förändringar i vissa hänseenden i 2 kap. af ofvan omförmälda förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom — hvilket kapitel innefattar bestämmelserna om arrende —, och herr N. A. Nilsson m. fl:s motion vissa ändringar uti de i 3 kap. af samma förslag innefattade bestämmelserna angående hyra; alla de öfriga motionerna äro föranledda af förslagets bestämmelser angående den nya form af nyttjanderättsupplåtelse, som i förslaget benämnes tomt-rätt. För bättre öfverskådlighets skull har utskottet funnit lämpligast att först vid hvarje särskild sådan afdelning af propositionen, som beröres af någon af motionerna, lämna redogörelse för dessas innehåll.

De vidtomfattande lagförslag, som genom förevarande proposition blifvit underkastade Riksdagens pröfning, sammanfalla till sitt innehåll i det närmaste med de lagförslag i ämnet, som utarbetats af lagberedningen.

Genom beslut den 12 januari 1903 uppdrog Kungl. Maj:t åt lagberedningen att verkställa omarbetning af jordabalken med därtill hörande författningar; därvid det lämnades lagberedningen öppet att framlägga förslag till jordabalk i ett sammanhang eller i särskilda afdelningar. Med begagnande af denna rätt att afdelat förslaget öfverlämnade lagberedningen i februari 1905 till Kungl. Maj:t ifrågavarande fjorton stycken lagförslag, ämnade att till sina hufvuddelar utgöra första afdelningen af den jordabalk, som skulle träda i stället för den nuvarande jordabalken med därtill hörande författningar. Denna afdelning omfattar väsentligen lagbestämmelserna om nyttjanderätt till fast egendom samt om servitut; till dessa ansluta sig åtskilliga andra, hvilka dels afse att rörande den af lagberedningen föreslagna nya form af tomtupplåtelse (tomträtt) gifva för detta instituts användning nödiga föreskrifter om rättens inskrifning och om inteckning däri, dels innefatta förslag till sådana ändringar i särskilda författningar, hvilka funnits af bestämmelser i ofvanberörda förslag påkallade. Enligt hvad utskottet inhämtat, är det lagberedningens afsikt att i den andra afdelning af jordabalken, med hvars utarbetande lagberedningen för närvarande är sysselsatt, innefatta hufvudsakligen bestämmelserna angående laga fång till fast egendom samt angående lagfart och inteckning. I en tredje och sista afdelning skulle öfriga delar af det till jordabalken hörande rättsområdet inrymmas; och skulle vid utarbetandet af denna del de förut framlagda förslagen komma att inordnas under en för alla delarna gemensam ram.

Den plan, som lagberedningen sålunda uppgjort för ordnandet af ifrågavarande lagarbete, synes utskottet vara god och väl ägnad att läggas till grund för den äfven enligt utskottets förmenande välbehöfliga revisionen af den gällande rätten på ett område, som är att anse såsom ett af rättslifvets viktigaste. Utskottet finner det vara en riktig utgångspunkt att söka, såvidt möjligt, bibehålla den gällande balkindelningen, hvilken kan anses hafva i viss mån ingått i det allmänna föreställningssättet och därför icke lärar utan tvingande skäl böra uppgifvas. Med lagberedningen är utskottet ock ense däri, att det vidtomfattande rättsområde, hvartill jordabalken hänför sig, icke gärna medgifvit framläggandet på en gång af ett hela detta område omfattande revisionsförslag. Fastmera lärar, såsom lagberedningen själf yttrar, uppdelningen i särskilda afdelningar medföra den ingalunda oväsentliga fördelen att vid granskning af en afdelning kunna komma att gifvas uppslag af betydelse äfven för arbetet med en följande.

Hvad beträffar den afdelning af jordabalken, som nu framlagts, har utskottet vid pröfning af de däri ingående särskilda lagförslagen kommit till den uppfattning att genom dessa lagförslag de uppgifter, som föreläggat, blifvit på ett mycket förtjänstfullt sätt lösta och att förslagens olika syften blifvit vederbörligen tillgodosedda. De olika rättsförhållanden, som varit föremål för behandling i förslagen, äro af sådan art, att deras reglerande är af stor betydelse icke minst i socialt hänseende. I synnerhet gäller detta om förhållandet mellan jordägare och arrendator och mellan hyresvärd och hyresgäst; att taga behörig hänsyn till alla de motsatta intressen, som här måste göra sig gällande, innebär för visso stora svårigheter, hvilka dock synas vara i förslaget på ett tillfredsställande sätt lösta. En del bestämmelser har visserligen utskottet funnit sig icke kunna tillstyrka i oförändradt skick utan beträffande dem förordat vissa förändringar; dessa äro emellertid, med mycket få undantag, alla af mindre betydande art. Innan utskottet går att lämna redogörelse för dessa ändringar — i sammanhang hvarmed utskottet skall tillåta sig att framställa erinringar vid några paragrafer, i hvilka ändring ansetts icke böra ifrågakomma — torde lämpligen en kort öfverblick öfver de viktigaste lagförslagens mera väsentliga innehåll böra förutskickas.

Af de i propositionen innefattade lagförslagen afse, såsom redan antyds, hufvudförslagen *lag om nyttjanderätt till fast egendom* och *lag om servitut*.

Hvad först angår nyttjanderättsförslaget, innehåller detta dels vissa allmänna bestämmelser, hänförande sig till alla de slag af nyttjanderätt, som afses i förslaget, och dels särskilda regler för vissa speciella nyttjanderättsaftal, nämligen arrende, hyra och tomträtt. På upplåtelse under stadgad åborätt af hemman eller lägenhet, som tillhör kronan eller allmän inrättning, äger förslaget icke tillämpning, ej heller omedelbart på nyttjanderätt, som grundar sig på förhållande af familjerättslig eller offentlig-rättslig natur.

Bland de allmänna bestämmelserna märkas särskildt de, som angå längsta tiden för nyttjanderätts bestånd; i detta hänseende innebär förslaget i viss mån en nyhet. Härutinnan göres väl i förslaget, likasom nu, en skillnad mellan land och stad, men med stad likställas i förevarande afseende vissa samhällen å landet. I fråga om stad skall aftal om nyttjanderätt till fastighet, som ingår i stadsplan, icke vara bindande utöfver tjugufem år från det aftalet slöts (för närvarande tio år); hvad sålunda gäller för stad skall enligt förslaget också gälla i fråga om fastighet i köping eller å annan ort, där byggnadsstadgan för rikets städer skall tillämpas. Beträffande eljest fastighet å landet — eller icke planlagdt område i stad — bibehåller förslaget den nu stadgade tidsbegränsningen af femtio år (eller, för vissa skogsafverkningsaftal, fem år); äfven rätten att upplåta jord för nyttjanderättshafvarens lifstid är emellertid bibehållen. De nu nämnda bestämmelserna angående tidsbegränsning skola icke tillämpas å upplåtelse, som sker från kronan, och för tomträtten stadgar förslaget en särskild maximitid af ett hundra år.

Under begreppet *arrende* sammanfattar förslaget upplåtelse af jord såväl för jordbruk som för annat ändamål, såsom till upplagsplats, för uppförande af eget hus, anläggande af fabrik m. m. Såsom en följd häraf skulle den särskilda lagstiftningen om afsöndring af jord för viss tid eller lifstid komma att aflysas. Äfven å jord i stad — obebyggd tomt eller annan stadsmark — äro förslagets bestämmelser om arrende tillämpliga.

Det i ekonomiskt och socialt hänseende särskildt viktiga jordbruks-arrendet framträder emellertid i förslaget såsom hufvudtypen; i första hand regleras således detta slag af arrende. Skriftlig form för aftalet skall icke vara obligatorisk; dock har i tvenne afseenden åt det skriftliga aftalet tillerkänts en rättsverkan, hvilken det muntliga icke medför, nämligen dels — såsom nedan närmare angifves — i fråga om beståndet af arrenderätt vid öfverlåtelse af fastigheten och dels sålunda, att jordägaren allenast i fall aftalet föreligger i skriftlig form äger retentionsrätt för arrendefordringar.

Beträffande arrendeförhållandets materiella innehåll äro naturligtvis de därom föreslagna bestämmelserna i allmänhet dispositiva och kunna således ersättas genom andra, om hvilka kontrahenterna öfverenskomma. Allenast i vissa särskilda hänseenden har regeln om aftalsfrihet ansetts icke böra vinna tillämpning. De tvingande bestämmelser, förslaget sålunda innehåller, hänföra sig främst till frågan om arrendetiden. Då det måste anses nödigt, att arrendatorn alltid är försäkrad om en viss tids tryggad besittning af fastigheten, stadgar förslaget, att arrendeaftalet alltid — frånsett lifstidsupplåtelse — skall ingås för viss tid; fideikommissarie, boställshafvare och annan dylik jordinnehafvare dock obetaget att upplåta jorden för sin besittningstid. Iakttages ej hvad sålunda bestämts, skall aftalet anses ingånget för en tid af fem år. I sammanhang härmed stadgas, att aftalet i allmänhet icke får slutas med förbehåll om rätt för jordägaren att före den i aftalet bestämda arrendetiden uppsäga aftalet. Allenast i vissa uttryckligen angifna fall lämnas jordägaren rätt att af särskilda anledningar häfva aftalet. Dessa anledningar äro hufvudsakligen: arrendatorns konkurs samt arrenderättens förverkande på grund af vissa i förslaget angifna kontraktsbrott eller annat otillbörligt förhållande af arrendatorn. Äfvenledes är det i förslaget jordägaren medgifvet att i aftalet intaga särskildt förbehåll därom, att i händelse af arrendatorns död arrendeaftalet skall upphöra att gälla.

Ömförmälda syfte tillgodoses äfven därigenom, att förslaget väsentligen modifierar den nu gällande regeln »köp bryter legostämman». Är arrendeaftalet skriftligen upprättadt och har arrendatorn vid den tid, då jordägaren öfverlåter fastigheten, redan tillträtt denna, skall aftalet gälla mot köparen, äfven om förbehåll härom icke gjorts vid öfverlåtelsen och aftalet icke heller är intecknad; att denna bestämmelse är af tvingande natur, motiveras därmed, att, om däremot stridande förbehåll finge gälla, dylikt förbehåll måhända komme att allmänt intagas i arrendekontrakten och lagens ordning således icke äga motsvarighet i verkligheten. I sammanhang härmed må nämnas, att förslaget så till vida sökt bereda arrendator skydd äfven vid exekutiv försäljning af fastigheten, att det icke, såsom nu är fallet, för att fastigheten skall utropas med förbehåll om aftalets bestånd, erfordras, att aftalet är intecknad eller åtnjuter ogulden köpeskillings rätt.

Bland de tvingande bestämmelserna äro vidare att märka vissa föreskrifter i fråga om de arrendeaftal, enligt hvilka det åligger arrendatorn att för fastigheten utgöra dagsverken till jordägaren (torplegan). Förslaget hvilat härutinnan på den uppfattningen, att arbetsskyldigheten alltid skall vara till sitt mått bestämd och att sättet för arbetsskyldighetens uttagande

skall, såvidt möjligt, regleras. Förbehåll i aftalet om skyldighet för arrendatorn att utöfver fastställdt antal dagsverken på tillsägelse af jordägaren utgöra sådana är förbjudet och jordägaren har att för hvarje arrendeår eller för hvarje i aftalet bestämd dagsverksperiod lämna arrendatorn uppgift å de dagar, då han har att utgöra dagsverken.

Förslaget innehåller däremot icke någon tvingande bestämmelse i fråga om rätt för arrendatorn att undfå ersättning af jordägaren för förbättringar å fastigheten. Så till vida äsyftar emellertid förslaget ändring i gällande rätt, att äfven utan särskild bestämmelse i aftalet arrendatorn skall äga rätt till ersättning för afhjälpande af verkliga brister å fastigheten samt till godtgörelse i viss mån för verkställd täckdikning. Dessa bestämmelser kunna emellertid genom förbehåll sättas ur kraft.

I fråga om fastighetens åbyggnad utgår förslaget från att all underhållsskyldighet åligger arrendatorn. Någon nybyggnadsskyldighet åligger honom däremot icke; för det fall att genom vådeld eller annorledes, utan arrendatorns vållande, byggnad förstöres är däremot jordägaren pliktig att utan oskäligt dröjsmål bygga nytt.

Angående till- och afträdessyn äro i förslaget upptagna bestämmelser, afsedda att bringa full klarhet i detta viktiga ämne.

Af särskild vikt är förslagets ståndpunkt med hänseende till det numera ganska vanliga fall att jordägaren åt arrendatorn utleger kreatur eller redskap till fastighetens bruk. Är visst värde satt å hvad sälunda lämnats, är arrendatorn pliktig att under arrendetiden städse å fastigheten hålla sådana lösören, motsvarande för hvarterdera slaget i värde hvad han mottagit. Sådana lösören, som af arrendatorn sättas i stället för dem, som af jordägaren lämnats, skola utan vidare tillhöra jordägaren.

S. k. sublokation — upplåtelse från arrendatorns sida af fastigheten eller någon del däraf — medgifves icke utan jordägarens samtycke. Af särskilda skäl har däremot, där ej annat aftalats, arrendatorn medgifvits rätt i visst fall att öfverlåta arrendet och själf tråda ur rättsförhållandet. Detta är under viss förutsättning fallet, när arrendeaftalet slutits på viss tid öfverstigande tjugu år; enahanda rätt tillkommer äfven vid aftal å kortare tid arrendators stärbhus.

Rätt att i förtid uppsäga arrendeaftalet tillkommer i vissa i lagen uttryckligen angifna fall arrendatorn eller jordägaren. Såsom redan nämnts, är jordägarens rätt att uppsäga aftalet på grund af förverkande begränsad till vissa i lagen angifna händelser. Särskildt förtjänar framhållas, att försummelse att erlägga arrende enligt förslaget föranleder arrenderättens förverkande allenast om arrendatorn utöfver en månad från

förfallodagen dröjer med betalningen. För utföfvande af uppsägningsrätt är viss preskriptionstid stadgad.

En lucka i nu gällande lagstiftning är förslaget afsedt att fylla genom de noggranna bestämmelser det innehåller angående ordningen för verkställande af uppsägning.

Att jordägaren i förslaget tillerkänts en honom för närvarande icke tillkommande retentionsrätt i arrendatorns lösören till säkerhet för arrendefordringar, är redan i det föregående nämnt. Denna rätt äger han dock icke utföfva förr än vid tiden för arrendatorns afflyttning. För bevarande af jordägarens förmånsrätt för arrendefordringar har han erhållit rätt att söka arrendatorn i konkurs, om denne tillhöriga lösören utmätas för annans fordran eller säljas genom s. k. lösöreköp och hvad som återstår ej räcker till jordägaren.

I fråga om annat arrende än jordbruksarrende — därmed åsyftas hufvudsakligen alla dessa mindre lägenheter å landet, som för närvarande upplåtas under form af afsöndring för viss tid eller för lifstid — skall hvad som gäller om arrende i det stora hela lända till efterrättelse i tillämpliga delar. Mellan dylika arrenden och jordbruksarrenden förefinnes dock den väsentliga skillnaden att hinder icke möter mot att sluta aftal af förstnämnda slag på obestämd tid (uppsägningsaftal).

En dylik ståndpunkt intager naturligtvis förslaget äfven i fråga om *hyresaftal*. Förslagets bestämmelser om hyra äro afsedda att tillämpas å upplåtelser af hus eller del däraf såväl å landet som i stad; under hyresaftalet hänföras emellertid äfven sådana fall, då tillika jord upplåtes att nyttjas i förening med den förhyrda lägenheten.

Den allmänna karaktären af förslaget, såvidt det angår hyra, är att förslaget afser att genom en tidsenlig lagstiftning inskränka behovet att i den utsträckning, som i synnerhet under senare tider skett, belasta hyreskontrakten med detaljerade föreskrifter. Att härvid fortfarande bygga på full aftalsfrihet kontrahenterna emellan har lagberedningen ansett icke vara tillrådligt; förslaget åsyftar därför att äfven i hyresaftalet göra den inskränkning, som kan anses nödig för en sund utveckling af hyresförhållandet särskildt i fråga om bostadshyra. Äfven i hyreskapitlet förekomma därför bestämmelser, som icke skola kunna genom förbehåll sättas ur kraft. Sålunda har förslaget velat gifva hyresgäst, som af en eller annan anledning icke längre har behof af den lägenhet han hyrt, en af hyresvärdens förgodtfinnande eller godtycke mindre beroende ställning, än han för närvarande har. Vidare stadgas i förslaget, att, om bostadslägenhet uppenbarligen är hälsovärdig, hyresgästen äger, ehvad aftalet än må innehålla, uppsäga detta. Än vidare innehåller förslaget i fråga om

hyresaftalets bestånd vid frivillig öfverlåtelse af fastigheten enahanda stadgande som i fråga om arrende, eller att hyresgäst, som på grund af skriftligt kontrakt redan tillträtt lägenheten, äger sitta kvar på samma villkor som förut hyrestiden ut. Slutligen hör hit förslagets bestämmelse därom, att genom förbehåll i aftalet ej må stadgas annan grund för hyresaftalets förverkande än som i förslaget angifves såsom förverkandeskäl. För att vid uteblifven hyresbetalning hyresgäst skall kunna vräkas, fordras, att han dröjt med hyrans erläggande utöfver två söckendagar efter förfallodagen.

Fardagarna för tillträde och afträde af förhyrd lägenhet skola fortfarande vara två, nämligen den 1 april och den 1 oktober; och äro noggranna regler lämnade i syfte att förebygga förvecklingar mellan inflyttande och afflyttande hyresgäst.

Förslaget innefattar en utförlig reglering af rättsförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd för det fall, att lägenheten icke vid tillträdet är i det skick, hyresvärden utfäst eller eljest hyresgästen skäligen äger fordra, eller att under hyrestiden lägenheten kommer i annat än vederbörligt skick. Likaledes återfinnas i förslaget uttömmande bestämmelser angående hyresgästens skyldigheter i afseende å lägenhetens begagnande och vård; och har därutinnan förslaget äfven ordnat den viktiga frågan, i hvad mån hyresgästen är ansvarig för andra personer, som äga tillgång till lägenheten.

Med arrendeförslaget öfverensstämmer hyresförslaget däri, att uppsägning af hyresafstal i regel skall ske i viss form och äfven eljest i den ordning, som för uppsägning af arrendeaftal föreslagits.

I fråga om hyresvärds retentionsrätt stadgar förslaget, att han äger sådan rätt för hyra, som är förfallen eller som skall erläggas inom närmaste sex månader.

Särskild uppmärksamhet tillvinna sig de af lagberedningen föreslagna bestämmelserna angående *tomträtt*. Lagberedningen framhåller, hurusom under senaste tid framträdt önskingar om väsentlig modifikation af den för nyttjanderättsaftals bestånd gällande tidsbegränsning. Man har, erinrar lagberedningen, yrkat på införande i lag af bestämmelser, som bereda städer och andra därmed jämförliga samhällen rätt att till bebyggande upplåta mark under nyttjanderätt för tid, som väsentligt öfverskrede den för nyttjanderättsafstal i allmänhet medgifna. De skäl, som legat till grund härför, vore väsentligen två. Dels hade man velat göra det för samhället möjligt att i egenskap af tomtägaré i vidsträckt omfattning befordra byggnadsverksamheten genom att på billiga villkor upplåta tomter åt enskilda till bebyggande, dels hade man åsyftat att sålunda kunna, ge-

nom successivt höjda afgifter för markens begagnande, åt samhället i väsentlig mån bevara den stegring af markvärdet, som endast i följd af samhällets egen utveckling inträdde.

Det hufvudsakligaste af hvad förslaget innehåller om tomträtt är följande. Institutet skall vara ett så att säga municipalt institut, inskränkt till städerna samt andra platser med en tätare sammanträngd befolkning, såsom köpingar och municipalsamhällen; det skall vidare afse allenast sådan inom samhällets planlagda område belägen mark, som är vid tomtindelning såsom själfständig tomt afskild. Institutet skall vara förbehållet samhället själf, enskild person skall icke kunna upplåta tomträtt. Äfven kronan står dock denna upplåtelseform öppen; och under villkor af Konungens medgifvande må äfven tomt, hörande till fideikommiss eller annan stiftelse, kunna upplåtas under tomträttsvillkor. Maximitiden för upplåtelsen är, såsom redan nämnts, etthundra år; äfven en minimitid, tjugusex år, är föreskrifven. Aftalet skall ovillkorligen ske skriftligen och med vittnen; samma är förhållandet vid öfverlåtelse af tomträtt. För att tomt-rätten må kunna användas såsom pantsäkerhet har ett publicitetssystem anordnats, därvid grunderna för det allmänna inteckningsförfarandet ansetts böra komma till användning och således panträttens uppkomst bundits vid inteckning i tomträtten. Innan sådan inteckning kan meddelas, skall i särskild ordning hafva skett inskrifning af själfva tomträtten. Reglerna för sådan inskrifning samt för intecknande af tomträtt äro upptagna i de särskilda förslagen till *lag om inskrifning af tomträtt och af fång till sådan rätt* samt till *lag om inteckning i tomträtt*. Sedan till säkerhet för beståndet af tomträtt inskrifning meddelats, skall byggnad eller annan anläggning, som finnes å tomten, såsom tillbehör hänföras till tomträtten och följaktligen vara inbegripen i inteckning, som meddelas i denna. Bestämmelser äro meddelade i syfte att tomträttsaftalet icke skall kunna, inteckningshafvare till förfång, undergå ändring utan dennes samtycke. Inteckningshafvaren äger företrädesrätt till dén lösen, som i allmänhet torde komma att i tomträttsaftalet tillförsäkras tomträttshafvaren vid tomt-rättens upphörande. Vid utmätning samt försäljning utmätningssvis eller under konkurs af tomträtt skall förfaras så, som är föreskrifvet i fråga om fast egendom.

Genom förslaget till *lag om servitut* har för första gången i svensk rätt servitutet blifvit föremål för ett systematiskt lagstiftningsarbete. För närvarande förekomma i den allmänna lagen endast spridda rättssatser, som afse servitut. Förslaget är grundadt på det häfdvunna servitutsbegreppet, eller att å viss fastighet lägges besvär eller last till förmån för annan fastighet. Någon utsträckning utöfver denna gräns har icke ansetts på-

kallad eller behöflig. Enligt förslaget skall dock servitut kunna stiftas äfven till förmån för grufva. Till de exempel på servitut, som nämnas i gällande inteckningsförordning, har med hänsyn till den industriella utvecklingen i vårt land i förslaget fogats »ledning för öfverförande af kraft». Särskild uppmärksamhet förtjäna förslagets bestämmelser därom, att domstolen skall kunna på begäran af den besvärade fastighetens ägare förordna om servituts förflyttning till annat ställe å fastigheten, därest på grund af ändrade förhållanden dess bibehållande på förut bestämdt ställe skulle medföra märkligt men vid fastighetens bruk, samt att domstol jämväl skall kunna förklara onyttigt servitut förfallet äfvensom förordna om aflösning af servitut, som väl ej är onyttigt men medför ringa nytta i förhållande till tungan för den besvärade fastigheten. Dessa bestämmelser äro afsedda att tillämpas äfven på äldre servitutsförhållanden och äro af tvingande natur.

De öfriga lagförslagen innefatta förslag till sådana ändringar i särskilda författningar, som påkallats af bestämmelserna i de lagförslag, för hvilka nu redogjorts.

Förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom.

1 KAP.

8 §.

Från de i 1 kap. 1 § upptagna bestämmelserna angående längsta tid för nyttjanderätts bestånd har i förevarande § gjorts undantag för upplåtelse, som sker från kronan; enligt förslaget är det kronan obetaget att med bindande verkan upplåta nyttjanderätt för obegränsad tid. Inom utskottet har ifrågasatts, huruvida icke likartadt undantag borde för visst fall medgifvas äfven för upplåtelse, som sker från kommun. Det har erinrats, hurusom behof häraf kunde anses föreligga med hänsyn till sådana fall, då en kommun önskade att åt någon offentlig institution, hvars syfte icke vore begränsadt till viss tid, till bebyggande upplåta den därför erforderliga marken utan att afhända sig äganderätten därtill; exempel härpå erbjöde särskildt hufvudstaden, hvarest på senare tid åt vissa kyrkoförsamlingar upplåtits mark för kyrkobyggnader med rätt för församlingen att, så länge kyrkan funnes där, disponera området i fråga. Hvad sålunda anförts har

emellertid synts utskottet icke vara af beskaffenhet att föranleda afvikelse från förslaget. Erfarenheten visar, att det för städerna i många fall varit till stort men, att de varit bundna af nyttjanderättsaftal, ingångna under en tid, då i lag saknades bestämmelser angående längsta tid för beståndet af dylika aftal i städerna. För de fall, då behof finnes att upplåta nyttjanderätt för särskildt lång tid, lämnar förslaget kommunen den utvägen att kunna anlita tomträttsinstitutet, som medgifver upplåtelse för ända till ett hundra år; för beredande af dispositionsrätt under ännu längre tid torde upplåtelse under nyttjanderätt icke vara den lämpliga formen. Utskottet har därför ansett den ifrågasatta ändringen böra förfalla.

2 KAP.

8 §.

Den förut omförmälda, af herr *J. Erlansson* väckta motionen (n:o 80 inom Andra Kammaren) hänför sig bland annat till denna paragraf; och innehåller i denna del motionen följande:

»Länge har i vårt land närts längtan efter en bättre tingens ordning, hvarigenom nyttjanderätten till fast egendom åtnjöte större skydd än hittills skett. Kungl. Maj:ts proposition, som framlagts för innevarande Riksdag, tyckes båda, att de gamla oegentligheterna snart skola vika och gifva rum för nutida lämpliga bestämmelser.

Men här gäller då, liksom vid hvarje lagstiftningsarbete, den största grundlighet och mångsidighet vid arbetet, så att det kan äga någon tids bestånd, utan att behöfva göras om året efter dess antagande. Man måste erkänna det goda arbete och den moderation, som nedlagts på och i detta lagförslag, men det torde ändock behöfvas en del förändringar i förslaget, om ej vissa punkter skola blifva orsak till framtida missnöje.

Jag har särskildt sysselsatt mig med 2 kap. uti propositionen och tager mig friheten framföra några tankar öfver vissa delar däraf.

I 8 § berättigas arrendatorn, om han har öfver tjugu års arrendeaftal, att lämna från sig arrendet antingen till jordägaren mot skälig lösen eller, om han ej vill mottaga det, till annan person, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas. Denna bestämmelse kan visserligen vara god, men torde i de flesta fall blifva alldeles utan verkan för arrendatorerna. Redan nu är det, åtminstone i min hemort, högst sällan arren-

deafstal gälla öfver tjugu år; den allmännaste tiden för arrenden af jordbruk är nog femtonåriga kontrakt. Och skulle denna § af Riksdagen blifva antagen som lag, så är det antagligt, att arrendeafstal, som öfverstege tjugu år, skulle blifva stora sällsyntheter, och då blefve ju en sådan bestämmelse blott en lag på papperet utan någon som helst praktisk betydelse i lifvet. Bör därför icke hvad denna paragraf föreslår gälla äfven för kortare arrendetid, ja, ända till blott tio år? På en arrenderad egendom med tioårigt kontrakt kan ju en arrendator under de första fem åren hafva nedlagt mycket stora kostnader, ja, kanske hela sin förmögenhet i tanke på att återfå det med ränta under återstoden af arrendeåren, men sjukdom eller andra särskilda omständigheter kunna göra, att han icke utan stor förlust kan fortsätta arrendet, men arrendegifvaren kan, om denna paragraf blir lag, tvinga honom att fortsätta eller också lämna det utan ringaste godtgörelse för den kostnad han nedlagt i egendomen.

Hvad lagberedningen nämner i sitt motiv häröfver — att en omtänksam jordägare måste framför allt söka att i arrendatorns person — hans vederhäftighet, hans redbarhet och förmåga att sköta jorden — finna den garanti han behöfver, då det gäller kortare öfverlåtelse än tjugu år — är ju en sanning. Men denna sanning kan äfven tillämpas, då det gäller mer än tjuguårig arrendetid. Vill den, som har arrende på öfver tjugu år, efter fem års brukningstid lämna från sig arrendet, så kan detta ske; men är han en duglig brukare, så är det väl lika svårt för ägaren att blifva af med honom efter fem år, som det kan vara att efter samma tid blifva af med den duglige mannen, som blott har tioårigt kontrakt. Dessutom kan det ju vara en möjlighet, att huru duglig arrendatorn än är, så kan det finnas lika, ja, ännu driftigare personer, som skulle vilja och kunna öfvertaga arrendet, men på grund af en så lydande § som detta förslag skulle en kinkig jordägare kunna hindra detta.

Skulle däremot meningen vara den, att vid arrendeafstal öfverstigande tjugu år denna paragrafs innehåll icke skulle äga tillämpning, förrän de första tjugu åren af arrendetiden gått till ända, så förfaller denna sista anmärkning. Men mig synes då detta behöfva framställas tydligare, så att ingen missuppfattning blefve rådande härom.

Likväl vågar jag vördsamt anhålla om Riksdagens uppmärksamhet på nödvändigheten af att denna §:s innehåll kommer att tillämpas på kortare arrendetid, än den i kungl. propositionen föreslagna.»

På grund af hvad motionären sålunda anført, föreslår han, att i andra stycket af ifrågavarande paragraf begynnelseorden: »Är arrendeaf-

talet slutet för viss tid öfverstigande tjugu år» skola ändras till: »Är arrendeaftalet slutet för viss tid, ej understigande tio år.»

I andra stycket af förevarande § är för sådana fall, då arrendeaftalet slutits för viss tid öfverstigande tjugu år, arrendatorn tillerkänd en villkorlig rätt att öfverlåta arrendet. Villkoret är, att arrendatorn förut hembjudit jordägaren att återtaga fastigheten mot lösen men att jordägaren ej antagit erbjudandet.

Då af paragrafen synes klart framgå, att öfverlåtelse-rätten icke inträder först efter utgången af de tjugu åren, har utskottet ansett hvad motionären anmärkt angående behovet af förtydligande icke böra förändra någon åtgärd. Ej heller i öfrigt har utskottet kunnat biträda motionärens yrkande. I likhet med lagberedningen håller utskottet före, att från den allmänna regeln om nödvändigheten af jordägarens samtycke till öfverlåtelse icke bör medgifvas undantag för andra arrenden än sådana, som icke kunna anses vara af någon större betydelse. Vid arrenden af större betydelse torde, såsom lagberedningen yttrar, en arrendetid af tjugu år knappast öfverskridas. Gränsen mellan de fall, som böra hänföras under den allmänna regeln, och dem, som böra komma under undantagsstadgandet i förevarande lagrum, synes därför utskottet vara riktigt bestämd, detta desto hellre som, när aftal slutes för tid öfver tjugu år, det i regeln icke kunnat ingå i jordägarens beräkning att få behålla arrendatorn hela tiden. På grund af hvad sålunda anförts, har utskottet lämnat paragrafen oförändrad.

Inom utskottet har någon tvekan förports, huruvida förslaget innebär att i sådant fall, då jordägaren återtager fastigheten, skall tillämpas hvad förslaget i 10 § innehåller angående syn vid afträdande i allmänhet af arrenderad fastighet och om rätt för den ene eller den andre af kontrahenterna att på grund af synens resultat undfå ersättning. Att, därest skiljemännen fastställt visst belopp, som jordägaren har att gälda i lösen, det därefter icke kan blifva fråga om någon syn, finner väl utskottet uppenbart, då naturligtvis beloppets bestämmande måste hafva föregåtts af en pröfning af alla på saken inverkan omständigheter. Men det låter helt visst tänka sig, att till följd af arrendatorns eftersättande af sina skyldigheter med hänseende till fastighetens skick detta är sådant, att skiljemännen måste förklara arrendatorn oberättigad till någon som helst lösen; härtill inskränker sig i detta fall skiljemännens befogenhet, de äga således icke afgifva något yttrande därom, att det i stället är arrendatorn, som ersättnings-skyldighet åligger. Äfven i den sålunda förutsatta hän-

delsen finner dock utskottet, att skiljemännens utlåtande bör anses innefatta ett slutgiltigt afgörande af kontrahenternas på fastighetens skick grundade mellanvarande. Jordägaren bör så mycket mindre kunna få syn efteråt, som det ju icke är uteslutet, att vid synen skulle komma att göras gällande helt andra åsikter än skiljemännens; men att ett dylikt mindre tillfredsställande resultat bör förebyggas, synes påtagligt. Har jordägaren, när hembud gjorts, anledning antaga, att det är på hans sida som ersättningsanspråket kommer att stanna, äger han att vägra återtaga fastigheten samt därefter i vanlig ordning hålla sig till arrendatorn eller annan, som denne sätter i sitt ställe. På den uppfattning, utskottet nu uttalat, lärar ock förslaget vara grundadt; och under denna förutsättning har utskottet saknat anledning att vid paragrafen göra anmärkning.

9 §.

Vid denna § har herr *J. Erlansson* i sin förberörda motion anfört:

»I 9 § och 2 stycket står: »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 godsägaren uppsäga aftalet.» Blir detta antaget som lag, kan det komma att verka mycket orättvist i lifvets praktik. En jordägare har till exempel två arrendatorer, för hvilka aftalet skedde samtidigt för den ena å lifstid, för den andra å femtio år, och båda äro gifta vid aftalets upprättande. Om tio år dö båda männen efter att hafva nedlagt sin kraft och förmögenhet på egendomens förbättring. Båda ankorna gifta sig. Den, som har arrende på viss tid, kan antingen sitta kvar å arrendet, om hon vill, eller erhålla skäligen lösen för den i egendomen nedlagda kostnaden och sålunda tillsammans med sin man och sina barn njuta frukterna af arbetet i det förra äktenskapet. Den, som har arrende på lifstid, blir uppsagd, och fastän det kanske var med hennes penningar, som mannen hade förbättrat jordbruket, står hon nu rättslös, och det beror på jordägarens godtycke, om hon skall få bo kvar eller få någon ersättning för den förbättring, som hans egendom erhållit genom hennes penningar. Att tvinga henne att förblifva änka för att hon skall få bo kvar är väl litet för hårdt, i synnerhet nu, då det är stor brist på jordbruksarbetare och sålunda svårt att erhålla den hjälp, hon behöfde för att till någon fördel bruka jorden, så att hon kunde försörja sina barn och, om möjligt, återfå något af den kostnad, som nedlagts i den arrenderade jorden.»

I enlighet härmed har herr *Erlansson* ansett, att andra stycket i förevarande § borde erhålla följande lydelse:

»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, inträder mannen i arrende-aftalets rättigheter och skyldigheter; dock må ägaren vara berättigad att uppsäga aftalet, så att det upphör att gälla tio år efter detta äktenskaps ingående.*»

I det af motionären anmärkta hänseendet innebär Kungl. Maj:ts förslag icke någon afvikelse från nu gällande rätt; och då ifrågavarande stadgande med hänseende till det speciella ändamålet med lifstidsupplåtelse lärers få anses vara grundadt i sakens natur, har utskottet ej funnit skäl att tillstyrka ändring i motionens syfte.

10, 16 och 18 §§.

I dessa paragrafer har af herr *J. Erlansson* i hans förut omnämnda motion yrkats vissa ändringar. Motionären anför:

»Enligt den 10 §:ens lydelse, om den skall blifva lag, kommer nog verkan att blifva densamma som under nuvarande system, om hvilket läses i lagberedningens motiv: »Systemet leder till stillastående, som har en naturlig benägenhet att glida öfver i tillbakagång.» Skall det blifva något nämnvärdt bättre än det är, så måste arrendatorn hafva ersättning icke blott för »afhjälpt brist» utan äfven för förbättring af egendomen. Användning af tegelrör vid täckdikning är den enda förbättring, som enligt detta lagförslag, 17 §, kan erhållas ersättning för. Ett magert jordbruk kan, i en ort där alla egendomarna stå på samma standpunkt, icke gärna anses som en brist, så att man kan genom höjande af jordens bärkraft vänta få godtgörelse. Ett sådant jordbruk kan ju höjas mycket i afkastningsförmåga, men det kostar mycket arbete och penningar, så att en fattig arrendator oftast icke vågar sig på det, då han ej har utsikt att få ersättning härför. Vid ett arrende kan vara mycket odlingsbar mark, som genom odling kunde höja egendomens värde; där kan vara åkrar, som arrendatorn gärna ville och kanske kunde göra fria från sten, men då han ej vid arrendetidens slut kan vänta någon ersättning, så får det bero. I lagberedningens motivering öfver 17 § anföres, att beredningen ansett lagstadgad rätt till ersättning för jordförbättring icke kunna i allmänhet tillerkännas arrendatorn, men den har dock

funnit sig påkallad göra en afvikelse härifrån för s. k. täckdikning. Och denna afvikelse har ansetts berättigad på den grund, att de sakkunnige hafva odeladt godt omdöme om täckdikningens nytta och nödvändighet. Antagligen kan ingen sakkunnig säga annat, än att det är till nytta för vårt jordbruk med stenröjning och odling af därtill passande marker, som i sitt närvarande skick betyda helt litet för jordägaren och för nationalförmögenheten. Här talas mycket, och det med skäl, om vårt jordbruks efterblifvenhet, men skola vi i vårt land, som har tämligen många arrendeegendomar, komma framåt, så måste vi, så långt möjligt är, få bort hindren. Blifva arrendatorerna tillerkända ersättning för gjorda förbättringar, så har lagstiftningen röjt undan åtminstone ett af dessa hinder.

Af 16 § framgår, att arrendatorn kan få bygga ett nytt hus i stället för ett gammalt och vid arrendetidens slut härför tillräkna sig husrötebeloppet, som vid tillträdet åsattes den gamla mottagna byggnaden, men så skall han afdraga för befintlig brist å den nyuppförda byggnaden. Detta skulle kunna arta sig så, att han finge betala för att han hade varit vänlig och uppfört en behöflig byggnad, som rätt ansenligt höjt värdet å egendomen till ägarens fördel. Den gamla byggnaden var t. ex. mycket liten och nästan upprutten, den nya byggnaden är mycket större — men icke för stor, därför att jordens afkastning har höjts — och den har vid afträdet stått omkring femton år. Då börjar taket blifva dåligt och behöfver läggas om. Målningen är försvunnen från väggarna, det måste målas om. Sålunda kan det husets brister gå till mer än husrötebeloppet kunde upptagas till för det gamla rucklet. Men nog är det nya huset värdt mera för ägaren än det gamla.

Jordens afkastningsförmåga kan höjas så mycket, att nya hus behöfva byggas, om än de gamla få stå kvar, och det kan vara för mycket betungande för arrendatorn att bygga för egendomen behöfliga hus utan att erhålla något vederlag härför. I 18 § säges, att sådana hus och vissa andra förbättringar skola hembjudas till jordägaren för inlösen, men han har alls ingen skyldighet. Vill han icke lösa det erbjudna, så får arrendatorn flytta det. Detta ger en ovisshet, som visst icke sporrar till förbättringar. Man kan invända: äro husen behöfliga, så löser naturligtvis ägaren dem. I de flesta fall torde så ske, men ägaren är dock i tillfälle att öfva ett rätt starkt tryck, ty han vet, att i allmänhet är det icke vinst att flytta uppförda byggnader. Därtill kommer, att om han är en illslug person, så är det lätt för honom att underhandla så länge med en okunnig arrendator, att det blir ingen möjlighet för denne att få bort sina tillhörigheter inom den föreslagna tiden. Skulle så nybyggnaden vara uppförd af gråstensmurade väggar, så kan huset vara mycket värdefullt för

egendomen, men skall arrendatorn flytta den, så blir nog ingen annan vinst än mycket arbete och stora utgifter. Dessutom heter det i paragrafen: »Äro till byggnad eller anläggning ämnen hämtade från fastigheten, må byggnad eller anläggning ej borttagas, innan värdet af hvad från fastigheten tagits blifvit ägaren godtgjordt.» Har nu arrendatorn gjort en åker stenfri och af stenen uppfört ett hus, så äro ämnen hämtade från fastigheten, men bör manne därför ske godtgörelse till ägaren?»

På grund af hvad sålunda anförts har motionären föreslagit, att nu ifrågavarande paragrafer måtte erhålla följande ändrade lydelse:

»10 §.

Arrendatorn åligger att väl häfda jorden samt vårda och underhålla byggnader och öfriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras. *Befinnes egendomen vara försämrad under arrendetiden, vare arrendator härför ersättningsskyldig; har den däremot förbättrats, åtnjute arrendatorn ersättning 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.

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 ägaren godkänts, eller den eljest pröfvas vara för sitt ändamål lämplig, *vid afträdet af ägaren räkna sig till godo det värde för egendomen, som den nya byggnaden har framför den gamla.*

18 §.

Har arrendatorn å fastigheten uppfört annan byggnad än i 14, 15 och 16 §§ afses, eller har han utöfver hvad honom ålegat verkställt plantering af fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd, *äfvensom då vid gammalt mottaget hus nedlagts mycken kostnad, som ej kan räknas till dess underhåll utan förbättring, är jordägaren skyldig att vid arrendets slut ersätta detta, såvida det icke kan anses sakna värde för egendomen. Hafva ämnen till byggnad eller annan anläggning hämtats från fastigheten, så*

att dennas värde därigenom minskats, har jordägaren rätt härför erhålla skäligt afdrag.

Kan ej öfverenskommelse träffas om huru stor ersättningen bör vara i ena eller andra fallet, så skall det afgöras i den ordning, 8 § bestämmer.»

På sätt förut framhallits, intager förslaget i fråga om arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar den ståndpunkten, att i brist af annat aftal arrendatorn allenast tillerkännes dels en i förhållande till nu gällande lag ökad rätt till ersättning för botande af brister, som vid arrendets tillträädande befunnits å fastigheten (10 §), och dels under vissa förutsättningar godtgörelse för verkställd täckdikning (17 §). Med denna ståndpunkt öfverensstämmer, att arrendator, som i stället för mottagen byggnad uppfört ny sådan, icke äger fordra ersättning härför i vidare mån än såvidt husröta, hvarmed den mottagna byggnaden vid tillträdet varit behäftad, vid afträdet befinnes afhjälpt genom en i dess ställe uppförd, ny byggnad (16 §), samt att, därest arrendatorn uppfört s. k. öfverloppsbyggnad eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, som ej ålegat honom, han icke äger påfordra lösen härför utan allenast äger att inom viss tid bortföra hvad han sålunda påkostat men som jordägaren vägrat att lösa. I dessa bestämmelser åsyftar nu motionären sådan ändring, att, om den komme till stånd, jordägaren finge sig ålagd en så godt som obegränsad ersättningskyldighet. En dylik utsträckning af hans skyldigheter synes utskottet å ena sidan icke vara påkallad af något verkligt behöf och å andra sidan innebära ett underskattande af jordägarens berättigade intresse. Enligt utskottets förmenande hafva i lagförslaget båda sidornas rättmätiga intressen blifvit på ett tillfredsställande sätt mot hvarandra afvägda. Utskottet har därför ansett, att motionen icke bör föranleda ändring i förslaget.

11 §.

Utskottet underkänner ingalunda de skäl, som föranledt att funktionen såsom syneförrättare ansetts böra fortfarande vara förbehållen de tjänstgörande eller förutvarande nämndemännen. Det vill dock synas utskottet, som om behörighet i nämnda hänseende borde — på sätt ock inom högsta domstolen tillstyrkts — tillkomma jämväl ledamöter i ägodelningsrätt samt gode män vid landtmäteriförrättningar, äfven om de icke äro eller förut

varit nämndemän. Det är numera långt ifrån ovanligt — särskildt å vissa orter — att till nämndemän utses personer, hvilka icke själfva äro jordbrukare eller eljest besitta den för förrättande af syner nödiga kännedomen om jordbruksförhållanden. Det kan på grund häraf lätt inträffa, att tillgången på lämpliga syneförrättare, om sådana få tagas allenast ur nämndemännens krets, blir väl mycket begränsad. För allmänheten kan det därför icke vara till annat än stor fördel att få för syners hållande anlita äfven de jordbrukskunniga män, som erhållit förtroendet att vara ledamöter i ägodelningsrätt eller skiftesgodemän; och äfven under vanliga förhållanden vinnes härigenom den fördelen, att jordägaren och arrendatorn, då de hafva långt till närmast boende lämpliga nämndemän, i stället äga att vända sig till i närheten boende personer i nyssnämnda ställning. Af nu anförda skäl har utskottet i förevarande paragraf vidtagit ändring i angifna syftet; därvid utskottet funnit det vara i sin ordning att tillerkänna jämväl förutvarande ägodelningsrättsledamot och skiftesgodman ifrågavarande behörighet under enahanda villkor, som i sådant hänseende enligt förslaget gäller i fråga om förutvarande nämndeman.

12 §.

Ändringen i denna paragraf sammanhänger med ändringen i 11 §.

14 §.

För den händelse jordägaren i arrendeaftalet särskildt utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller eljest försätta fastigheten i visst skick, men han underlåter att fullgöra utfästelsen, skall enligt stadgande i denna paragraf arrendatorn äga rätt att för den tid, fastigheten är i bristfälligt skick, njuta skälig nedsättning i arrendeaftgiften. Därest utfästelsen innefattar skyldighet för jordägaren att först å viss tidpunkt under den löpande arrendetiden hafva vidtagit så beskaffad åtgärd, som nyss sagts, är det uppenbarligen förslagets mening, att, om än fastigheten kan sägas hafva redan vid arrendetidens början varit i bristfälligt skick i det hänseende, som med utfästelsen afsetts, nämnda rätt för arrendatorn dock icke inträder förr än jordägaren låtit komma sig någon underlåtenhet till last. För att emellertid hvarje anledning till missförstånd härutinnan må förebyggas, har utskottet i första styckets andra punkt tillsatt orden »på grund af jordägarens underlåtenhet».

15 §.

Då i denna paragraf stadgas skyldighet för jordägaren att, när genom vådeld eller annan olyckshändelse byggnad så skadats, att nybyggnad erfordras, verkställa nybyggnaden, afses därmed, såsom af lagberedningens motiv framgår, icke blott sådant fall, då den skadade byggnaden måste från grunden ånyo uppföras; äfven ombyggnad eller en därmed likställd, mera omfattande reparation kan komma att därunder hänföras. Hvad förslaget sålunda innebär lärers få anses grundadt på den otvifvelaktigt riktiga tanken, att man öfverallt i orterna torde hafva en bestämd uppfattning om hvad som är att hänföra till »nybyggnad» och hvad som faller utanför detta begrepp. Det förefaller dock utskottet, som om förslaget i denna särdeles viktiga punkt skulle vinna på att i lagrummet komme att inflyta ett uttryck, som vore ägnadt att för den allmänna uppfattningen tydligare än som skett klargöra hvad som är åsyftadt. I detta hänseende har utskottet ansett, att lagrummet lämpligen bör sålunda ändras, att ordet »nybyggnad» utbytes mot orden »ny byggnad eller ombyggnad»; af hvilken ändring följt, att i stället för det på fjärde raden i paragrafen förekommande ordet »nybyggnaden» bort sättas »byggnaden».

Äfven så till vida har utskottet ansett jämkning i paragrafen erforderlig, att uttrycket »utan dröjsmål» förändrats till »utan oskäligt dröjsmål»; detta har skett för att tydligt utmärka, att jordägaren är ansvarig allenast för sådant dröjsmål med verkställande af honom åliggande byggnadsarbete, som icke skäligen kan anses vara af de föreliggande förhållandena påkalladt.

17 §.

Enligt stadgande i denna paragraf äger under vissa förutsättningar arrendatorn efter verkställd täckdikning uppbära ersättning af jordägaren med så stor del af kostnaden, som motsvarar värdet af de nedlagda rören. För att förebygga den möjliga tolkningen, att, i strid mot förslagets uppenbara syfte, arrendatorn skulle äga anspråk på godtgörelse jämväl för kostnad, som själfva utförandet af täckdikningsarbetet medfört, har utskottet ur paragrafen uteslutit de där förekommande orden »de nedlagda».

36 §. 7 mom.

I förordningen den 9 juni 1905 angående försäljning af tillagade, alkoholfria drycker samt svagdricka har viss maltdryck — svagdricka — i afseende å villkoren för rätt till försäljning likställt med alkoholfria drycker. Af arrendatorn bedrifven oloflig försäljning af sådan maltdryck synes då icke heller böra utgöra giltigt skäl till arrenderättens förverkande; allenast för den händelse försäljningen afser brännvin, vin eller öl, torde en så sträng påföljd vara påkallad. I enlighet härmed har 7 mom. i förevarande paragraf af utskottet ändrats.

39 §.

I anledning af innehållet i denna paragraf har herr *J. Erlansson* i sin förut omförmälda motion anført följande:

»I sista punkten af första stycket i 39 § står: »Hade arrendatorn ej tillträdtt fastigheten när uppsägningen skedde, skall aftalet genast upphöra att gälla.» Har en person arrenderat en egendom, så måste han begynna skaffa sig bo innan själfva tillträdesdagen. Detta har beredningen tänkt på, då i 5 § bestämmes, att arrendatorn har rättighet i hälften af fastighetens hus fjorton dagar före tillträdesdagen, men enligt denna paragraf kan han uppsägas den 13 eller 14 mars. Det är ju onekligt, att om så skedde, kunde det kosta honom ofantliga utgifter och det vore för sent för honom att arrendera annan egendom för det året.»

Under åberopande häraf hemställer motionären, att tredje punkten i paragrafens första stycke uteslutes.

Då i motsats mot motionären utskottet anser, att ifrågavarande stadgande hvilar på fullt riktig grund, och att bifall till ändringsyrkandet ingalunda skulle verka till fördel för arrendatorn, har utskottet lämnat paragrafen oförändrad.

40 §.

I denna paragraf har åt domstol inrymmts befogenhet att, när arrendator förpliktas att afflytta, tillika förordna att utslaget må verkställas utan

hinder däraf, att det icke äger laga kraft; och skall på grund af hänvisning i 3 kap. 28 § af förslaget detsamma gälla i fråga om hyresgäst. Jämlikt 42 § utsökningslagen i dess föreslagna nya lydelse får emellertid dylik verkställighet icke äga rum, med mindre den vinnande ställer pant eller borgen. På det att icke detta villkor må af vederbörande exekutor förbises, har en hänvisning till nämnda lagrum i utsökningslagen synts vara lämplig.

3 KAP.

1 §.

I afseende å denna paragraf, som innefattar bestämmelserna angående formen för slutande af hyresaftal, hafva herr *N. A. Nilsson* i Malmö *m. fl.* i förut omförmälda motion (n:o 178 i Andra Kammaren) hemställt, att paragrafen måtte på visst sätt fullständigas. Då emellertid denna hemställan sammanhänger med andra i motionen gjorda yrkanden, tillåter sig utskottet att här i ett sammanhang upptaga ifrågavarande motion till behandling i dess helhet.

I motionen anføres:

»Vid innevarande års riksdag har Kungl. Maj:t framlagt en proposition med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom. Detta lagförslag, som utarbetats af lagberedningen och utgör första delen af dennas förslag till ny jordabalk, ger i sitt tredje kapitel utförliga och i 31 paragrafer detaljerade bestämmelser om hyra och hyresaftal, afsedda att ersätta de torftiga stadganden i detta ämne, hvilka förekomma i jordabalken och några särskilda förordningar. Man kan säga, att här föreligger för första gången ett förslag till verklig hyreslagstiftning.

Detta förslag betecknar utan allt tvifvel en afsevärd förbättring i det nuvarande tillståndet. Utan att gå fastighetsägarens skäligen anspråk för nära, tillgodoser det hyresgästens berättigade intressen i flere hänseenden, t. ex. genom bestämmelserna om fardag och uppsägningstid, om skadestånd i vissa fall, om hälsovådliga lägenheter och om hyresaftalets bestånd vid fastighetens öfverlåtelse. Äfven i fråga om sublokation har här någon liten rätt tillmatts hyresgästen, men denna rätt torde i de flesta fall, trots lagbudets tvingande makt, blifva betydelselös.

Om vi emellertid än kunna erkänna, att det föreliggande förslaget till ny hyreslag kanske i intet afseende försämrar hyresgästens nuvarande lott men väl i flere afseenden medför förbättringar, måste vi dock tyvärr konstatera, att det långt ifrån är tillfredsställande. Denna hyreslag har

blifvit otillfredsställande, mindre genom hvad den innehåller, än genom hvad den icke innehåller. Den har blifvit otillfredsställande därigenom, att dess upphofsmän synas ha nöjt sig med att samla, förbättra och utvidga gamla lagtexter, jämförda med å olika håll använda hyresformulär, men blundat för de nya former, hvori förhållandet mellan fastighetsägare och lägenhetsinnehafvare gestaltat sig under trycket af vår tids industriella utveckling, blundat för de kraf, som denna utveckling ställer på en fullkomligt ny lagstiftning.

I sin historiska öfversikt af den svenska lagstiftningen angående lega af jord och hus framhåller lagberedningen, att de båda hufvudarterna af nyttjanderätt till fast egendom, jordbrukslega och hushyra, kunna sägas hafva under de århundraden, den svenska rätten varit delad i landsrätt och stadsrätt, tillhört hvar sitt af dessa rättsområden, och vidare framhåller den, att jämväl de i 1734 års lag förekommande stadganden angående hyra afse allenast hus och gård i stad. Häre torde vi finna den närmaste förklaringen, hvarför lagberedningen — liksom sedan justitieministern — vid utarbetandet af det nu föreliggande lagförslaget alls icke hyst någon tanke på eller åtminstone ej med ett enda ord berört bostadsförhållandena vid en massa bruk, grufvor, sågverk och andra industriella anläggningar, där bostaden helt eller delvis ingår i arbetarens lön såsom ersättning för verkställt arbete. Lagberedningen har nästan uteslutande haft uppmärksamheten inriktad på hyresförhållandet, sådant det af ålder utvecklats sig i och blifvit typiskt för städerna. Endast i förbigående och helt flyktigt erinrar sig lagberedningen, att på landet ej sällan förekommer upplåtelse af smärre hyreslägenheter, hvarvid upplåtaren *liksom vid torplega* betingar sig, att legotagaren skall såsom vederlag utföra dagsverken åt upplåtaren. Och med hänsyn till dylika upplåtelser är det, som ett par särskilda stadganden intagits i det föreliggande lagförslaget, det ena i 6 §, där det heter, att skall för lägenheten utföras dagsverken till hyresvärden, gäller hvad i 2 kap. 7 § sägs (om arrende), och det andra i 23 §, där det heter, att hyresrätten är förverkad, om hyresgästen, där han på grund af aftalet skall utföra arbete eller annan tjänstbarhet, undandraget sig att fullgöra hvad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska. Det är uppenbart, att dessa stadganden, som ställa hyresaftalet i paritet med torplegan och som därför också bl. a. påbjuda, att vederlaget, dagsverkskyldigheten, skall på ett rimligt sätt fördelas på årets veckor, alls icke åsyfta de mångtusende fall, där bostaden ingår i vederlaget för det dagliga arbetet. Hela arbetarebostadsfrågan i ordets egentligaste mening har lagberedningen såväl som Kungl. Maj:t, åfven hvad dess rent privaträttsliga sida beträffar, totalt förbisett. Och dock talar

lagberedningen på mer än ett ställe i sin motivering om hyreslagstiftningens sociala betydelse. Betecknande är det också, att då lagberedningen känner sig ha behof att höra sakkunniga i ärendet, inkallar den sju personer, af hvilka ingen är arbetare och ingen är landtbo.

Mot slutet af förra årets riksmöte framställdes i denna kammare en interpellation, där behofvet af en hyreslagstiftning just i fråga om dessa här åsyftade arbetarebostadsförhållanden påpekades. I nämnda interpellation framhölls det, hurusom det mångenstädes i vårt land och särskildt vid fabriks- och gruvsamhällen på landsbygden är regel, att arbetsgifvaren upplåter bostad åt arbetaren i därför uppförda s. k. arbetarbostäder, under hvilket namn ofta till människoboningar mindre lämpliga lokaler anses kunna begagnas. I allmänhet medför anställning vid ett företag rätt till bostad i dess arbetarbostäder, utan att arbetaren härför erlägger någon bestämd hyresafgift eller erhåller något hyreskontrakt; och i de fall, där kontrakt upprättas, göres arbetarens rätt till bostaden illusorisk genom mångahanda bestämmelser om rätt för hyresvärden-arbetsgifvaren att häfva kontraktet och utan iakttagande af laga fardag låta afhysa hyresgästen-arbetaren. Genom detta sakernas tillstånd är arbetaren i själfva verket rättslös, är helt öfverlämnad åt och beroende af arbetsgifvarens godtycke. När han afskedas, går han därmed äfven genast förlustig rätten till bostaden, hvaraf följer, att i samma stund arbetaren upphör eller nödgas upphöra med sin anställning, står han också utan bostad. När nu, såsom allmännast är fallet i landets mellersta och nordliga delar, arbetsgifvaren (oftast ett bolag) är ägare till all mark på milsvida sträckor kring fabriken eller bruket, finns det inga enskilda bostäder att tillgå; och då arbetsgifvaren förbjuder sina arbetare, äfven om utrymme skulle finnas, att utan hans samtycke hysa andra än familjens medlemmar, kan den afskedade ofta icke med bästa vilja i världen under den närmaste tiden skaffa sig ny bostad. Han blir då, när han af brist på annan bostad icke flyttar, vräkt ur sin innehafda lägenhet utan hänsyn till om han har vilja och förmåga att betala huslega.

Hur mycket lidande och hur många olyckor, som genom här påpekade missförhållande tillskyndats tusentals af vårt lands arbetare och deras familjer, sade interpellanten sig ej kunna uppge, alldenstund vår statistik ännu ej annoterar olyckor af detta slag. Men han vågade dock påstå, att dylika tvångsflyttningar, med eller utan vräkning, äro så ofta förekommande, att ett ingripande från statsmakternas sida till förhindrande däraf är i hög grad och skyndsamt af nöden.

Det händer emellertid ej sällan, att det här påpekade missförhållandet urartar från en mera singuljär till en verklig massföreteelse. I vår

tid använda sig arbetsgifvarne likaväl som arbetarne af sin föreningsrätt till att sammansluta sig i fasta, hela landet omfattande organisationer. Men medan alla och enhvar betrakta arbetsgifvarnes rätt att sammansluta sig som en själfklar sak, händer det gång på gång, att arbetarnes likartade rätt göres illusorisk genom arbetsgifvarnes maktspråk. Den interpellation, hvarom vi nyss talat, föranleddes som bekant däraf, att sedan samtliga arbetare vid Mackmyra sulfittfabrik afskedats, därför att de bildat en förening, hade ett 40-tal af dem blifvit vräkt ur sina bostäder. Detta tillvägagående är typiskt för vissa arbetsgifvares — särskildt vissa bolags — sätt att behandla sina arbetare. I en hänsynslös arbetsgifvares hand blir hans absoluta bestämmanderätt öfver arbetarens bostadsförhållanden ett fruktansvärdt vapen, hvarmed han kan pressa ner sitt folk i ett tillstånd af slafvisk underdånighet. Senast för några veckor sedan hotades tusentals arbetare icke blott med utestängning från arbetsplatsen, som så många af deras kamrater, utan också med afhysning från bostaden, fastän de alls icke svikit i sina åtagna förpliktelser, fastän de alls icke stodo i något personligt konfliktsförhållande till sina arbetsgifvare, utan blott därför att dessa tillhörde en sammanslutning, Svenska arbetsgifvareföreningen, som hade för afsikt att under vissa förutsättningar göra lockout mot sina sjuttio tusen arbetare. Om lockouten blifvit en verklighet, skulle de massor af arbetare, vi här åsyfta, svårligen haft annan utväg än att underkasta sig de villkor, som arbetsgifvarne föreskrifvit. Ty det hade ej varit dem möjligt att under närmaste tiden skaffa sig bostäder på annat håll. I själfva verket är det så, att den s. k. arbetarbostaden mångenstädes blifvit ett bostadsband, som ger oss tillbaka något af forna tiders lifegenskap i en modern form.

Med full rätt påpekar lagberedningen, att under nuvarande, halft laglösa förhållanden, då de i fastighetsägareföreningar sammanslutna hyresvärdarne begagna sig af mycket detaljerade och till egen förmån affattade hyresformulär, blir hyresgästen lätt nog underkastad sin medkontrahent på nåd och onåd. Hvarje hyreslagstiftning måste därför i väsentlig grad åsyfta att bereda hyresgästen ett välbehöfligt skydd. Men på det vidsträckta område, där den moderna storindustrien kopplat ihop hyresaftalet med arbetsaftalet och där i regeln arbetaren-hyresgästen ej vet af annan rätt än den, som dikteras af arbetsgifvaren-hyresvärdens godtycke, där har detta kungl. lagförslag icke spår af skydd att erbjuda, fastän här föreligger en sak af stor betydelse för land och samhälle. Här om någonstädes har lagen en uppgift att fylla — ej att stadfästa redan på enskild väg uppkomna s. k. rättsförhållanden, men att avvägbringa vanlig mänsklig rättfärdighet på ett fält, där utan lagens ingripande de gröfsta utslag af despotism och orättfärdighet gång på gång komma till synes.

För att kunna afhjälpa det här påpekade missförhållandet torde det vara nödigt att skilja hyresaftalet från arbetsaftalet genom att åt det förra gifva skriftlig form. Skriftliga hyresaftal förekomma visserligen redan nu på några af de platser, vi här åsyfta, men de äro så affattade, att de i händelse af arbetets upphörande genast ställa hyresgästen på bar backe. Skall därför hyresaftalet äga någon reell betydelse, måste det låta legotagaren komma i åtnjutande af tillräcklig uppsägningstid och laga fardag. Detta kan ske på det sättet, att hyresbeloppet beräknas och i det skriftliga kontraktet angifves i penningar för år. Härigenom och i anslutning till 3 kap. 4 § tillerkännes legotagaren en uppsägningstid af tre månader.

Denna tidrymd kan möjligen tyckas vara för högt tilltagen. Men då man besinnar, att det här gäller massor af människor, att ofta nog tusentals familjer på en enda plats och på samma gång uppsägas till afflyttning, då måste man medgifva, att en så lång uppsägningstid behöfs mer än väl för att bereda dessa människor tillfälle att skaffa sig nya bostäder. Och lika rimligt och nödvändigt som det är för hyresgäster i allmänhet att åtnjuta viss uppsägningstid, under hvilken ny bostad hinner anskaffas, lika nödvändigt är det, att arbetsgifvares hyresgäster tillförsäkras samma förmån.

I detta sammanhang vilja vi äfven hemställa om ett tillägg till tredje kapitlets sjunde paragraf. Mycket ofta begagnar sig nämligen fastighetsägaren af sin rätt att förbjuda sublokation på ett så hänsynslöst sätt, att legotagaren beröfvas möjligheten att ens tillfälligtvis hysa en gäst eller besökande — ja, på många håll har legotagaren till och med förbjudits att upplåta sin dörr för sina egna barn, då dessa velat eller varit nödsakade att anlita sina hem. Det behöfver väl knappast upplysas, att de »husvärdar», som på det sättet uppenbara sin människokärlek, vanligen tillhöra samma kategori af arbetsgifvare, om hvilka denna motion förut talat. För att åstadkomma en rättelse i berörda afseende föreslå vi, att i paragrafen inryckes ett förbehåll, som i likhet med de härstädes allmänt brukliga hyreskontrakten tillförsäkrar legotagaren rätt att hos sig hysa tillfälliga gäster eller besökande.

På grund af hvad vi sålunda anført få vi härmed förslagsvis hemställa, att Riksdagen för sin del ville besluta, att följande paragrafer i tredje kapitlet af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, hvarom Kungl. Maj:t gjort nådig proposition, måtte erhålla följande ändrade lydelse:

§ 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.

Vid bruk, grufvor, sågverk, fabriker, verkstäder och andra industriella inrättningar, där arbetsgifvare åt arbetare upplåter bostad, vare arbetsgifvaren pliktig upprätta skriftligt hyresaftal, däri hyrespriset för lägenheten beräknas i penningar för år.

§ 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.

Den här bestämda uppsägningstiden gälle alltid om de hyresaftal, som i 1 § 2 mom. afses, ändå att aftalet innefattar annat förbehåll.

§ 7. Vill legotagaren åt annan än tillfällig gäst upplåta lägenheten eller del därav, inhämta han förut hyresvärdens samtycke till upplåtelsen. Vägras samtycke utan skälig 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.

Vi tillåta oss äfven hemställa, att lagutskottet, till hvilket denna motion torde hänskjutas, ville såväl beträffande de tillägg, vi här föreslagit, och de paragrafer, till hvilka dessa tillägg hänföra sig, som ock beträffande alla öfriga paragrafer, där det till äfventyrs kan vara af nöden, vidtaga alla de ändringar och göra alla de tillägg, som vid en närmare granskning kunna finnas behöfliga för att vinna de syften, som denna motion afser, nämligen att tillförsäkra det ifrågavarande slaget af lego-

tagare dels tillräcklig uppsägningstid och laga fardag, dels rätt att hos sig hysa tillfälliga gäster».

Såsom i motionen framhålles, förekommer synnerligen ofta, att vid de industriella inrättningar, som i motionen afses, arbetarne erhålla anställning på sådant sätt, att anställningen för dem medför rätt till bostad uti lägenheter, som tillhöra arbetsgifvaren; där detta är förhållandet, är bostaden att betrakta såsom en del af den ersättning, som tillkommer arbetarne för deras arbete. Detta samband mellan arbete och bostad har medfört, att arbetarne icke kunnat göra bostadsrätten gällande längre än själva anställningen varar. Med förevarande motion åsyftas nu hufvudsakligen införande af vissa lagbestämmelser, hvarigenom arbetarnes bostadsrätt skulle göras till en själfständig sak, så att icke arbetsgifvaren i och med anställningens upphörande skulle hafva helt och hållet i sin hand att påfordra arbetarens afflyttning från den af honom bebodda lägenheten. Detta syfte borde, enligt motionen, vinnas därigenom, att arbetsgifvaren skulle förklaras vara skyldig att med arbetaren upprätta särskildt, skriftligt hyresaftal; att för detta af tal alltid skulle, ändå att annat förbehåll blifvit gjordt, gälla den uppsägningstid, som i förevarande kapitel 4 § är stadgad för sådana fall, då hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, d. v. s. tre månader före fardag; samt att för detta ändamåls vinnande arbetsgifvaren borde genom uttrycklig bestämmelse i lagen tillförbindas att i hyresaftalet utsätta viss hyresafgift, beräknad i penningar för år.

Utskottet vill ingalunda bestrida giltigheten af de skäl, som föranledt motionärerna att söka få i lagstiftningsväg ordnad den viktiga sida af rättsförhållandet mellan arbetsgifvare och arbetare, som bostadsfrågan otvifvelaktigt utgör. Men utskottet kan icke dela motionärernas mening att denna fråga bör ordnas i sammanhang med den nu föreliggande allmänna hyreslagstiftningen. Väl innefattar lagförslaget vissa bestämmelser om arbetsskyldighet, som på grund af hyresaftalet kan åligga hyresgästen. Men härvid är att märka, att hyresrätten dock alltid är det väsentliga, hufvudsaken, under det att hyresgästens arbetsskyldighet allenast utgör ersättning, helt eller delvis, för lägenhetens begagnande; mellan arbetsgifvare och arbetare är förhållandet det motsatta, där är arbetet hufvudsaken och i stället bostaden en del af arbetslönen. Äfven om den rätta lösningen af arbetarnes bostadsfråga skulle vara att söka på den af motionärerna anvisade vägen, lära dock icke de därför erforderliga åtgärderna böra eller kunna vidtagas annorledes än i sammanhang med den allmänna reglering af det industriella arbetsaftalet, som är så behöflig och hvarmed

helt visst icke kan anstå länge. Att, såsom motionärerna föreslagit, utmönstra en särskild sida af detta aftal och göra den till föremål för behandling i den afdelning af allmänna civillagen, som omfattas af en systematiskt ordnad jordabalk, synes så mycket mindre möjligt, som för nämnda frågas riktiga bedömande och ordnande med nödvändighet kräfves en allsidig utredning af samtliga därpå inverkan omständigheter.

Utskottet tillåter sig påpeka, att för de icke alldeles ovanliga fall, att arbetsgifvaren med sina arbetare upprättar särskilda hyresaftal för bestämd tid, dessa aftal naturligtvis komma att regleras af de allmänna bestämmelserna om hyra, och att sålunda det icke mot stadgandet i 25 § af förevarande kapitel kommer att vara arbetsgifvaren medgifvet att förklara hyresaftalet förverkadt af den anledning, att hyresgästens anställning såsom arbetare upphört.

I motionen beröres äfven en fråga, som angår hyresaftalet i allmänhet. Där hemställes nämligen om viss omarbetning af 7 § i förevarande kapitel i syfte att legotagaren alltid skall vara oförhindrad att åt tillfällig gäst upplåta sin lägenhet. Rörande denna fråga hänvisar utskottet till hvad vid 7 § anföres.

7 §.

Förevarande paragraf afser att reglera den viktiga frågan om rätt för hyresgästen till s. k sublokation, d. v. s. rätt att åt annan upplåta den förhyrda lägenheten eller del däraf utan att han därmed själf träder ut ur rättsförhållandet till hyresvärdens. I förslaget är denna fråga afgjord så, att för sådan upplåtelse erfordras hyresvärdens samtycke. Men denne får dock icke utan vidare förbjuda upplåtelsen; vägrar han utan skäl原因 anledning sitt samtycke, när sådant begäres, medför detta väl icke, att hyresgästen blir oförhindrad att göra upplåtelsen, men denne erhåller i stället rätt att uppsäga hyresaftalet, äfven om annat förbehåll gjorts.

Hvad förslaget sålunda innehåller anser utskottet icke fullt tillfredsställande. Såvidt fråga är om upplåtelse af lägenheten i dess helhet, har visserligen utskottet intet att erinra mot förslaget. Vill hyresgästen lämna ifrån sig hela lägenheten, synes det vara i sin ordning att hyresvärdens äger förbjuda detta, äfven om intet skäligen finnes att anmärka mot den, till hvilken hyresgästen önskar öfverlämna lägenheten. För hyresgästens skyddande är i sådant fall tillräckligt sörjdt därigenom, att det står honom fritt att genast uppsäga lägenheten med rätt att inom viss kort tid därefter — bestämd enligt reglerna i 4 och 27 §§ — blifva helt och hållet fri från hyresaftalet. För alla sådana fall däremot, då det af en eller annan anledning är för hyresgästen önskvärdt att kunna upp-

låta någon del af lägenheten åt annan, kommer, om förslaget oförändradt antages, hyresgästen i en synnerligt ofördelaktig ställning. Visserligen lär icke — såsom i herr *N. A. Nilssons* i Malmö *m. fl.* förberörda motion antagits — förslaget få anses innebära, att det skulle vara hyresgästförenadt att upplåta lägenheten åt tillfällig gäst; men däremot synes förslaget lägga hinder i vägen för hyresgästen åt annan uthyra rum i lägenheten, ett eller flera, vare sig rummen lämnas möblerade eller utan möbler, vare sig upplåtelsen allenast afser att bereda bostad åt annan person eller därmed tillika afses att denne skall blifva medlem af hyresgästens hushåll (s. k. inackordering). Denna inskränkning i hyresgästens befogenhet anser utskottet kunna leda till stort men och stå i strid mot hvad behovet i våra dagar kräfver. En stor del af städernas invånare äro för sin utkomst hänvisade att mot betalning låta andra personer bebo viss del af förhyrd lägenhet; och mångenstädes, särdeles i storstäderna, är det för mindre bemedlade personer förenadt med stor svårighet, för att icke säga omöjligt, att erhålla dräglig bostad, såvida det icke står dem öppet att låta andra med sig dela lägenheten. I fråga om upplåtelse af allenast en del af lägenheten låter det sig i allmänhet icke göra att uti uppsägningsrätt för hyresgästen finna det verksamma korrektivet mot obefogad vägran från hyresvärdens sida att samtycka till upplåtelsen. En sådan rätt är i detta fall för hyresgästen af föga värde, ty hvad han i regeln är minst betjänt med är att behöfva afflytta från lägenheten.

På grund af det anförda har utskottet funnit sig föranlåtet att i förevarande paragraf vidtaga den ändringen, att den kommer att äga tillämpning allenast å sådan sublokation, som afser öfverlämnande till annan af lägenheten i dess helhet; och har vid sådant förhållande utskottet ansett det i förslaget använda uttrycket »upplåta lägenheten åt annan» lämpligen böra utbytas mot »öfverlåta lägenheten till annan».

Att lämna det helt och hållet till hyresgästens fria skön att åt annan upplåta viss del af den förhyrda lägenheten torde emellertid å andra sidan icke vara behörigt. Denna rätt får icke missbrukas till hyresvärdens förfång. Hyresgästen bör icke få i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter, att det för hyresvärden kan medföra verkligt men eller obehag; gör han detta, bör otvifvelaktigt hyresvärden kunna inskrida däremot. Hyresvärden bör i sådant fall äga att få hyresaftalet förklaradt förverkad. Härom har utskottet infört bestämmelse i 23 § 3 mom., hvilket lagrum i sammanhang härmed underkastats vissa af ändringen i 7 § betingade jämkningar. Att, därest hyresvärden skulle i aftalet intaga förbehåll om hyresrättens förverkande äfven i händelse af sublokation under sådana omständigheter, att därpå icke kan

uppkomma något men för hyresvärden, förbehållet är utan verkan, följer af den allmänna regeln i 25 § af förevarande kapitel.

Då genom nämnda af utskottet vidtagna ändringar det syfte, som ligger till grund för herr *N. A. Nilssons* i Malmö med *floras* hemställan om ändring i 7 §, blifvit fullt tillgodosedt, föranleder motionen härutinnan icke till något särskildt yttrande från utskottets sida.

9 §.

I denna paragraf stadgas, att hyresaftalet är förfallet, om före tillträdesdagen lägenheten genom våld eller annorledes blifvit förstörd eller så skadad, att den icke kan istandsättas. Såväl af lagberedningens motiv som af en jämförelse med 10 § framgår, att med uttrycket »så skadad, att den icke kan istandsättas» afses skada af så genomgripande art, att den med hänseende till sina verkningar å hyresaftalet är att likställa med total ödeläggelse. Då sålunda uttrycket i fråga i själfva verket är öfverflödigt och, om det får stå kvar, det icke är uteslutet att angående dess innebörd kan uppkomma missförstånd, har det synts utskottet lämpligast att ur paragrafen utesluta detsamma.

16 och 17 §§.

Tredje stycket af 16 § har af utskottet ändrats därhän, att det kommer att afse allenast sådan — i 7 § förbjuden — sublokation, som omfattar den förhyrda lägenheten i dess helhet. I följd häraf och då naturligtvis hyresgästen alltid bör uti den i 16 § stadgade utsträckning vara hyresvärden ansvarig äfven för sådana personers görande och låtande, som af hyresgästen inrymts i lägenheten, har utskottet i första stycket af paragrafen gjort ett tillägg, hvarigenom dessa personer i berörda hänseende likställts med hyresgästens husfolk.

I 17 § har den där omförmälda, hyresgästen åliggande vårdnadsplikten utsträckts till att omfatta jämväl dem, som af hyresgästen inrymts i lägenheten.

23 §.

För ändringarna i denna paragrafs 3 mom. har redogjorts vid 7 §. Äfven paragrafens 4 mom. har bragts till öfverensstämmelse med 7 § i dess af utskottet föreslagna lydelse.

4 kap.

I dessa kapitel behandlas det föreslagna nya institutet *tomträtt*. Såsom förut nämnts, hafva, med föranledande af vissa där upptagna bestämmelser, motioner väckts dels inom Första Kammaren af herr *J. Rettig* (motion n:o 35) och herr *G. F. Östberg* (motion n:o 40) och dels inom Andra Kammaren af herr *E. L. Camitz* (motion n:o 175) och herr *J. G. Pettersson* i Södertälje (motion n:o 183).

I de af herrar *Rettig* och *Camitz* väckta motionerna, hvilka äro lika lydande, anføres:

»Af lydelsen af kap. 4 § 1 om tomträtt i Kungl. Maj:ts nådiga proposition n:o 9 till Riksdagen med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m. framgår, att endast tomt inom det för samhällets bebyggande *planlagda området* får ifrågakomma vid upplåtelse enligt det föreslagna nya rättsinstitutet.

Det vore dock synnerligen värdefullt, om detta rättsinstitut kunde utsträckas i sådan grad, att det komme att hafva giltighet för *donationsjord* äfven *utom det för samhällets bebyggande planlagda området*.

Ett stort antal af rikets städer hafva nämligen donationsjorðar, som ligga vidt skilda från själfva städerna och sålunda ej kunna ifrågakomma i och för planläggning, men som synnerligen väl lämpa sig att upplåtas till bebyggande af enskilda på spridda ställen.

En mycket stor olägenhet, ja, en brist i vår nu gällande lagstiftning är gifvetvis, om samhället icke är i tillfälle att med för innehafvaren betryggande garantier upplåta områden af donationsjord till bebyggande.

Det enda nu till buds stående sätt för sådan upplåtelse är arrende på kortare eller längre tid, högst 50 år.

Detta sätt är naturligtvis i högsta grad otillfredsställande, ty *dels* kan innehafvaren icke gifvas betryggande garantier för fortsatt upplåtelse vid arrendetidens slut och *dels* kan icke byggnad, uppförd å arrendejord, tjäna till säkerhet för anskaffande af behöfliga medel i och för bildande af egna hem. I synnerhet gör sig denna olägenhet kännbar för obemedlade personer, som utan underlag af därför nödiga medel önska skaffa sig ett eget hem.

Samhället är ej heller under sådana förhållanden i tillfälle att, vare sig i socialt eller ekonomiskt afseende, draga den nytta af sin donationsjord, som under andra förhållanden möjligt och önskligt vore.

De berättigade betänkligheter, som af vederbörande framhållits emot upplåtelse enligt det föreslagna tomträttsinstitutet af enskild mark utom planlagdt område, torde helt och hållet böra bortfalla, då fråga är om städernas donationsjorðar.

Gifvet är ock, att samhället, då sådant område som här ifrågasättes, skall upplåtas, tillser, att det till sina gränser noga bestämmes och kartlägges.

På grund af hvad sålunda anförts, tillåter jag mig föreslå, det Riksdagen måtte göra sådan ändring i Kungl. Maj:ts nådiga proposition till Riksdagen med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m., att tomträtt måtte komma att hafva giltighet på städers donationsjordar äfven *utom* det för samhällets bebyggande planlagda området.»

Herr J. G. Petterssons motion är af följande innehåll:

»I Kungl. Maj:ts proposition n:o 9 med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m. föreslås införandet i vårt rättssystem af ett nytt institut, *tomträtt*. Användningen af tomträtten inskränkes i den kungl. propositionen till a) mark, tillhörig stad, köping eller annat samhälle, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall tillämpas, samt inom det för samhällets bebyggande planlagda området, b) kronan tillhörig tomt inom dylikt område, samt c) sådan tomt, hörande till fideikommiss eller annan stiftelse. I två motioner har därjämte föreslagits, att med tomträtt skulle få upplåtas jämväl donationsjord, belägen utom stads planlagda område. Anledningen till dessa inskränkningar i tomträttsinstitutets användning bör väl sökas i den uppfattningen, att de missförhållanden, som framkallat ifrågavarande förslag, uteslutande skulle vara till finnandes i städer, köpingar och andra dylika samhällen, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall tillämpas. Detta torde emellertid ej vara fullt riktigt. Visserligen må det vara sant, att det egentligen varit bostadsbristen i städerna och de stadsliknande samhällena, som närmast påkallat ifrågavarande kungl. förslag. Men först och främst må härvid erinras, att sådan bostadsbrist kan förefinnas äfven i en landskommun eller del af en sådan, för hvilken den för städerna gällande ordning för bebyggande icke ännu förklarats gällande. Och vidare förekommer inom landskommunerna bostadsbrist i bemärkelsen brist på egna bostäder, brist på egna hem. Statsmakterna hafva redan genom åtskilliga åtgärder visat sig behjärta denna brist, men dessa åtgärder hafva icke ledt till det med dem åsyftade resultatet. Utan att nu närmare inlåta mig på anledningarna härtill vågar jag hålla före, att egnahemsrörelsen skulle i viss mån underlättas, om rätten att på ett visst markområde uppföra en byggnad kunde erhållas på billigare sätt än genom förvärf af äganderätten till marken. Detta skulle ske, om äfven landskommuner samt kronan beträffande jord å landet finge rätt att på samma villkor, som i den kungl. propositionen medgifvits städer och dylika samhällen, upplåta lämpliga byggnadsplatser

samt eventuellt äfven jordbrukslägenheter under tomträtt. Genom anordnande af tomträttsupplåtelser äfven på landsbygden skulle för öfrigt undvikas de svårigheter, som nu vid nyttjanderättstidens slut ofta uppstå mellan tomtägare och nyttjanderättshafvare.

I synnerhet skulle tomträtten blifva af stor betydelse, när det gällde att använda kronans domäner å landsbygden för befordrande af egnahemsrörelsen. Allmänt anses nu, att dessa domäner i större omfattning än för närvarande sker borde användas till ifrågavarande ändamål. Men på samma gång kan ej nekas, att vissa olägenheter äro förbundna med att staten i alltför stor utsträckning afhänder sig själfva äganderätten till jorden. Staten behöfver vidsträckta jordområden till alla sina skiftande ändamål. Att vid en viss tid förklara, att staten icke behöfver *och icke kan komma att behöfva* den eller den domänen, låter sig knappast göra, ty den jord, som kan synas för staten obehöflig i dag, kan vara absolut oundgänglig om 5, 10 eller 20 år. Och exempel finnas ju på att staten genom expropriation nödgats återförvärfva jord för ett pris, mångdubbelt högre än det staten erhållit, då den afhände sig jorden i fråga. I samma mån staten afhänder sig äganderätten till sin jord, i samma mån försvårar staten för sig själf möjligheten att framdeles till gagn för det icke jordägende flertalet ordna jordbesittningsförhållandena i samhället. För öfrigt lär det icke, äfven med användande af den största försiktighet, kunna skapas garanti mot att de domäner, som staten säljer för att de skola användas till egnahemstomter, förr eller senare blifva spekulationsobjekt.

På grund af hvad jag nu anfört får jag vördsamt föreslå, att Riksdagen måtte vidtaga den förändring i den kungl. propositionen med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m., att upplåtelse af tomträtt må kunna ske jämväl af kronan och kommuner tillhörig jord å landet.»

I den af herr *Östberg* väckta motionen yttrar motionären:

»Kungl. Maj:ts förslag att i vår lagstiftning införa tomträttsinstitutet måste enligt min uppfattning hälsas med den största tillfredsställelse. Det innebär en återgång till det gamla systemet med s. k. ofria tomter, hvilket visat sig vara till gagn såväl för enskilda som för det allmänna. Men de stadganden rörande tomträtten, hvilka Kungl. Maj:t i enlighet med lagberedningens förslag nu underställer Riksdagens pröfning, synas mig i flera afseenden mindre tillfredsställande.

I förslaget finnes icke klart angifvet, hvad som menas med tomträtt. Där finnes stadgadt, hvem som äger rätt att upplåta emot tomträtt och på huru lång tid tomträttsupplåtelser kunna lagligen ske. Vidare

stadgas, att tomträttsaftal skola skriftligen upprättas, att de kunna inskrifvas hos rätten, om man så önskar, och att på tomten uppförda byggnader skola anses såsom tillbehör till tomträtten. Men däremot saknas tydliga bestämmelser angående rättsförhållandet mellan tomtägaren och tomträttsinnehafvaren. Fastställandet af detta rättsförhållande synes mig emellertid vara det viktigaste vid ifrågavarande lagstiftning. Det konstitutiva för tomträtten är just, att densamma är en gentemot jordägaren själfständig rätt. Så var förhållandet med de ofria tomterna, och detta måste ock gälla för tomträttsupplåtelser, om de skola kunna få någon betydelse. Det kan visst synas tilltalande, att den största möjliga frihet förbehålles kontrahenterna att själfva bestämma villkoren för upplåtelsen, men denna frihet bör ej gå så långt, att upplåtaren kan under upplåtelse-tiden upphäffa tomträtten. I sådant fall skulle förtroendet för denna form för jordupplåtelse fullkomligt omintetgöras. Om i upplåtelseaftalet skulle stadgas, att jordägaren äger återtaga tomten, därest tomthyran ej ordentligt erlägges eller byggnader ej uppföras och underhållas enligt vissa föreskrifter, blifver tomträtten till den grad osjälfständig, att in-teckning i tomträtt vore så godt som värdelös. För betryggande af jordägarens rätt att utfå tomthyra är tillräckligt, att han äger förmånsrätt därför i tomträtten; han kan låta exekutivt försälja tomträtten för utfående af sin fordran. Han är ock i tillfälle att få i byggnadsordning intagna betryggande bestämmelser angående ändamålsenligt byggnadssätt. Men det synes mig fullkomligt oriktigt, att lagen medger, att i aftalet intagas så kallade upplösande villkor. Såvidt jag vet, förekomma icke sådana i fråga om de ofria tomterna. Det skulle uppstå en högst betänkelig osäkerhet och förvirring, om den ena tomten vore upplåten med hvarjehanda förbehåll af dylik art, men den andra utan förbehåll. Tomträttshafvaren och innehafvare af in-teckningar behöfva framför allt säkerhet för beståndet af den gjorda upplåtelsen. Jag anser därför, att i lagen bör införas ett uttryckligt stadgande, att *den som fått tomt åt sig upplåten med tomträtt äger, sedan tomträtten blifvit lagfaren (eller inskrifven i tomträttsprotokollet hos den rätt, hvarunder tomten lyder), att nyttja och bebygga tomten utan andra inskränkningar än dem, som gälla för ägare af tomter, och att han ej kan skiljas från besittningen däraf i annan ordning än den, som gäller för fast egendoms afstående för allmänt behof.* I öfverensstämmelse härmed bör föreskrifvas, att *i dylikt aftal ej må stadgas, att tomträtten förverkas i händelse fastställda tomtören ej behörigen erläggas.*

I sitt yttrande angående tomträtten uttalar justitierådet Herslow den meningen, att tomträtten bör betraktas såsom *fast egendom*. Han påpekar, att genom tomträttens hänförande till fast egendom skulle en synnerligt

afsevärd reda och enkelhet i det ifrågavarande rättsinstitutet vinnas. Denna uppfattning anser jag i hög grad beaktansvärd. Likaväl som de ofria tomterna alltid ansetts såsom fast egendom och lagfarits såsom sådana, likaväl kan tomträtten betraktas såsom fast egendom. Detta skulle gifva önskvärd stadga åt detta rättsinstitut, och det är gifvet, att i sådant fall in-teckning i tomträtt skulle åtminstone i den allmänna uppfattningen få en helt annan betydelse än som kan blifva fallet, i händelse det nu föreliggande förslaget skulle godkännas. I öfverensstämmelse härmed borde i stället för den föreslagna inskrifningen i tomträttsprotokollet bestämmas, att *tomträttsupplåtelser skola lagfaras*.

En annan svaghet i det nu föreliggande förslaget är enligt min mening, att inskrifningen icke är obligatorisk. Tomträtten blir därigenom i högsta grad sväfvande, då det skulle finnas dels inskrifna, dels oinskrifna tomträtter. Det hade helt visst varit till fördel, om inskrifningen gjorts konstituerande för rättsinstitutet, så att en upplåtelse ej fått karaktär af tomträtt, förrän den blifvit inskrifven. Jag anser därför, att i lagen borde intagas ett stadgande, att *den, som erhållit upplåtelse med tomträtt, skall inom sex månader därefter till rätten ingifva upplåtelsehandlingen för vinnande af lagfart, och att, om detta uraktlåtits, upplåtaren skall äga rätt att återtaga tomten*. I sammanhang härmed borde föreskrifvas, att *byggnad å tomten icke må uppföras, förrän lagfart beviljats*.

Det är enligt min uppfattning önskvärdt, att tomträttsinstitutet måtte kunna få vidsträcktare tillämpning än Kungl. Maj:t nu afsett, så att upplåtelse af tomträtt må kunna ske jämväl af kronan eller kommuner tillhörig jord å landet, på sätt herr Jakob Pettersson i motionen n:o 183 i Andra Kammaren föreslagit, men jag kan medgifva, att det finnes skäl att afvakta någon tids erfarenhet från städerna, innan man tillåter tomträttsupplåtelser på landet, där behofvet icke är så starkt, äfven därför att vanliga arrenden kunna ske på 50 år. Däremot är det angeläget, att städer, som förvärfvat områden på landet för att tillgodose behofvet af bostäder för städernas invånare, må kunna göra tomträttsupplåtelser på sådan mark. Stockholms stad har i sådan afsikt inköpt betydliga områden utom staden, och det är nödvändigt, att bestämmelserna i lagen blifva sådana, att staden där kan upplåta tomter med tomträtt. Då det icke synes klart, att lagförslaget medger staden sådan rätt, bör detta förhållande vid förslagets granskning särskildt uppmärksammas.

På grund af hvad ofvan anförts får jag vördsamt hemställa, att Riksdagen måtte för sin del besluta sådana förändringar i Kungl. Maj:ts förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m., att tomträttsinnehafvares besittningsrätt blir säkrare betryggad än enligt Kungl. Maj:ts förslag,

att tomträtt må kunna lagfaras liksom s. k. ofria tomter, och
 att sådan lagfart blir obligatorisk, så att en upplåtelse ej medför
 tomträtt, förrän den blifvit lagfaren.»

Under det att Herrar *Rettigs*, *Camitz*' och *J. G. Petterssons* motioner allenast äsyfta sådan modifikation i Kungl. Maj:ts förslag, att det nya institutet måtte kunna komma till användning i vidsträcktare omfattning, än med förslaget bestämmelser är förenligt, och således hänföra sig endast till 1 § i förslaget, utmynnar däremot herr *Östbergs* motion i förslag därom, att åt själfva tomträttsinstitutet måtte i vissa afseenden gifvas en annan konstruktion än det erhållit i Kungl. Maj:ts förslag. De yrkanden, denna motion i sådant hänseende innehåller, synas utskottet icke böra vinna bifall. Hvad först beträffar yrkandet om införande af föreskrift därom, att tomträtt skall lika som s. k. ofria tomter vara föremål för obligatorisk lagfart, hvilat detta yrkande väsentligen på den af motionären uttalade uppfattningen, att tomträtten bör betraktas såsom fast egendom. Då emellertid detta betraktelsesätt obestriddligen bygger på en fiktion och redan i följd häraf icke torde förtjäna att läggas till grund för ändring i Kungl. Maj:ts förslag, har utskottet ansett sig icke kunna understödja ifrågavarande yrkande. Hvad därefter beträffar motionärens yrkande om ändring i förslaget i syfte att tomträttshafvarens besittningsrätt måtte blifva säkrare betryggad än enligt förslaget, vill det synas utskottet som om lagberedningen anført tillfyllestgörande skäl för obehöfligheten att i lag upptaga andra normerande bestämmelser än dem, som redan upptagits i förslaget. Tomträttsinstitutet bör icke, opröfvadt som det är, på förhand klafbindas genom regler, hvilka måhända, sedan institutet blifvit pröfvadt, kunde komma att sta hindrande för dess vidare utveckling. Att i lagen införa särskilda bestämmelser i syfte att bereda skydd mot att tomträttshafvaren på grund af förverkande eller af annan anledning skiljes från besittningsrätten i förtid, synes utskottet obehöfligt dels med hänsyn därtill att institutet i regel icke skall äga användning enskilda emellan och dels därför, att ingen lär vara villig att sluta tomträttsaftal på villkor, som skulle för honom innebära en verklig fara i angifna hänseendet, eller att lämna lån mot in-teckning i en tomträtt, hvars bestånd är beroende af sådant villkor. Å andra sidan synes det vara af vikt för samhället att kunna, där så skulle behöfvas, göra tomträttens bestånd beroende af att tomträttshafvaren iakttager viss föreskrift, som synes nödig för främjandet af upplåtelsens egentliga syfte, t. ex. förbud för tomträttshafvaren att använda den å tomten uppförda byggnaden till uthyrning mot oskälighyra.

1 §.

Denna paragraf innehåller, bland annat, *att* tomträtt må af stad, köping eller annat samhälle, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall tillämpas, upplåtas till tomt inom det för samhällets bebyggande planlagda område, *att* jämväl kronan äger upplåta tomträtt till tomt inom område, som nyss sagts, *samt att*, under viss förutsättning, äfven till sådan tomt, hörande till fideikommiss eller annan stiftelse, må kunna ske upplåtelse af ifrågavarande art.

Utskottet delar den uppfattningen, att ifrågavarande upplåtelseform bör väsentligen vara förbehållen kronan samt vissa samhällen. Då utskottet icke heller funnit anledning till anmärkning mot det i förslaget medgifna undantaget, att jämväl fideikommissarie må kunna, under villkor af Konungens tillstånd för hvarje särskildt fall, upplåta tomträtt, har utskottet emellertid velat erinra, att utskottet föreställer sig, att sådant tillstånd kommer att göras beroende däraf att icke, när upplåtelseiden går till ända, dåvarande fideikommissarie blir i tillfälle att för sitt samtycke till tomträttsaftalets förnyande föreskrifva villkor, som för tomträttshafvaren kunna blifva öfver höfvan betungande.

Till stöd för att allenast tomt i egentlig mening må kunna utgöra föremål för tomträttsupplåtelse yttrar lagberedningen, att nödig försiktighet synes bjuda, att innan upplåtelser för så lång tid, som här är i fråga, ske, området planlägges och tomtindelning fastställes. Med denna utgångspunkt har, i betraktande af den nu gällande lagstiftningen angående stadsplan och tomtindelning, lagberedningen helt visst icke kunnat komma längre, än att föremålet för tomträttsupplåtelse alltid skall vara *tomt inom det till visst samhälle — stad, köping eller s. k. municipalsamhälle — hörande, planlagda jordområdet*. För närvarande läser det nämligen icke låta sig göra att avägabringa sådan planläggning och tomtindelning, som afses i byggnadsstadgan för rikets städer, för andra markområden än som ingå såsom delar i det till staden, köpingen eller municipalsamhället hörande området; äger stad mark utanför stadens område, måste, innan planläggning kan ske å nämnda mark, denna först inkorporeras med staden. Lika med lagberedningen anser utskottet, att allenast tomt inom planlagdt område bör kunna utgöra föremål för tomträttsupplåtelse. Institutet är enligt sin natur väsentligen afsedt för främjande af bättre bostadsförhållanden å orter med en större, sammanträngd befolkning. Att, såsom i herr J. G. Petterssons motion förordats, bereda institutet användning jämväl för upplåtande af jordbrukslägenheter synes utan olägenhet kunna och böra anstå till dess institutet visat sina verkningar på det område, för hvilket

det egentligen är afsedt. I följd af ofvannämnda uppfattning har utskottet icke heller kunnat biträda herr *J. G. Petterssons* motion i hvad den afser rätt för kronan och landtkommun att under tomträtt upplåta *oreglerade* byggnadsplatser å landet. Af samma skäl har utskottet icke kunnat tillstyrka bifall till herrar *Rettigs* och *Camitz'* motioner, såvidt dessa gå ut på att tomträtt skall få upplåtas äfven till *oregleradt* område å städernas donationsjordar. Däremot har utskottet ansett lagförslaget böra undergå sådan omarbetning, som betingas af möjligheten till en förändrad lagstiftning i fråga om stadsplan och tomtindelning. Under Riksdagens pröfning ligger för närvarande ett lagförslag i sådant syfte. Enligt detta förslag — hvilket innefattas i Kungl. Maj:ts proposition (n:o 26) med förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning m. m. — skall, där å visst område å landet större byggnadsverksamhet är att förvänta, stadsplan kunna upprättas för området äfven i det fall, att detta icke ingår eller är afsedt att ingå i sådant samhälle, för hvilket den för städerna gällande ordning för bebyggande skall tillämpas (36 §). Härom äger Konungen förordna på framställning af Konungens befallningshafvande eller ock af områdets ägare. Berörda proposition innehåller emellertid icke tillika någon bestämmelse därom, att för område, för hvilket sålunda kan komma att fastställas plan, äfven skall fastställas tomtindelning i den därför gällande ordning. I anledning häraf har af herr *Sjöcrona* väckts motion (n:o 49 inom Första kammaren), däri hemställes om berörda lagförslags fullständiggande i anmärkta hänseendet. Samma motion innehåller äfven ett annat yrkande af betydelse för nu förevarande fråga. På sätt nyss nämnts, afser den åberopade 36 § i lagförslaget om stadsplan m. m. allenast område *å landet*. Kändt är, att åtskilliga städer äro i besittning af stora donationsjordar, hvilka stundom, ehuru belägna inom stadens jurisdiktion, ligga på betydligt afstånd från det egentliga stadsområdet. Såväl den nu gällande som den föreslagna lagstiftningen angående städernas bebyggande synes utgå från den förutsättningen, att planläggningen af stadsjord må ske endast i sammanhang med och i anslutning till den redan befintliga stadsplanen. Häraf kommer ofta att orsakas hinder mot planläggande af afsides belägen donationsjord eller annan stadsmark. För undanröjande häraf har i omförmälda motion jämväl framställts yrkande om ändring i den föreslagna stadsplanlagen i sådant syfte, att visst område af stads donationsjord eller af annan stadsmark må kunna blifva särskildt för sig regleradt, för bebyggande. Kommer en ny lagstiftning till stånd i enlighet med den omförmälda propositionen och med iakttagande af de förändringar, hvarom i herr *Sjöcronas* motion framställts yrkande, kommer därigenom gifvetvis att beredas utväg till att

tomträttsupplåtelser må kunna i betydligt vidsträcktare omfattning, än som enligt det förevarande tomträttsförslaget är möjligt, äga rum utan att det där uppställda villkoret att allenast tomt i egentlig mening får vara föremål för sådan upplåtelse behöfver uppgifvas. Så t. ex. kan kronan komma i tillfälle att vid statens järnvägsstationer i allmänhet åt järnvägarnas funktionärer upplåta tomträtt och blir det möjligt för städerna att å af dem inköpta områden på landet göra tomträttsupplåtelser oberoende af områdenas inkorporeering med städerna. Vidare kommer syftet med de af herrar *Rettig* och *Camitz* väckta motionerna att så till vida vinnas, att städerna betydligt lättare komma i tillfälle att å donationsjord eller annan stadsmark upplåta tomtträtt. Slutligen vinnes äfven, att, på sätt herr *J. G. Pettersson* föreslagit, jämväl annan landtkommun än köping må kunna begagna sig af den nya upplåtelseformen.

På grund af hvad utskottet sålunda anført, har utskottet funnit lämpligt att så omarbета 1 § i kapitlet om tomträtt, att lagrummet kan utan vidare anpassas efter de förändrade förhållanden, som kunna blifva en följd af en ny lagstiftning angående stadsplan och tomtindelning.

Förslaget till lag om servitut.

1 §.

Likasom ingen tvekan råder därom, att inteckning kan meddelas i fastighet innan ännu någon fordran uppkommit, torde det ej heller möta hinder att, när tvenne skilda fastigheter ägas af samma person, på grund af dennes ensidiga utfästelse ett servitut genom inteckning fästes vid den ena fastigheten till förmån för den andra. Att de i gällande inteckningsförförordning förekommande bestämmelserna angående intecknande af servitut hänföra sig endast till sådana fall, då ett aftal om upplåtande af servitutsrätt föreligger, torde få anses utgöra allenast ett uttryck för att ett servitutsförhållande icke kan komma till tillämpning med mindre fastigheterna befinna sig i olika ägares hand. Det praktiska behofvet har också föranlett att vid åtskilliga af landets domstolar ofvannämnda uppfattning gjorts sig gällande. Vid dessa förhållanden har utskottet ansett, att den föreslagna servitutslagen bör erhålla en affattning, som icke lämnar rum för antagande, att nämnda uppfattning är oriktig. I sådant syfte har utskottet omarbetat förevarande paragraf.

2 och 8 §§.

I följd af de uti 1 § vidtagna ändringarna hafva jämväl 2 och 8 §§ undergått erforderlig jämkning.

Förslaget till lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt.

2 §.

Till grund för den här upptagna föreskriften ligger den helt visst riktiga uppfattningen, att man måste söka förebygga hvarje möjlighet till rättskollision mellan innehafvare af inteckning i tomträtt med hvad därtill hör och dem, som äga panträtt eller annan sakrätt i själfva tomten. Detta syfte är i förslaget tillgodosedt därigenom, att, på sätt i förevarande paragraf stadgas, inskrifning af tomträtten får meddelas allenast under förutsättning att tomten är gravationsfri. På grund af detta stadgande lærer med hänsyn till bestämmelsen i 3 § af 4 kap. i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom hinder möta mot inskrifning af tomträtt jämväl för den händelse att tomten redan skulle på grund af inskrifning häfta för annan tomträttsupplåtelse än den ifrågavarande. Att sådant öfver hufvud taget är möjligt sammanhänger därmed att enligt grunderna för den gällande fastighetslagstiftningen ett visst område, om ock vid tomtindelning afskildt såsom en själfständig tomt, likväl fortfarande kan utgöra allenast en del af en fastighet och därför icke kan ensamt för sig blifva föremål för inskrifningsåtgärder. Detta förhållande, som lærer kunna inträffa så snart fråga icke är om mark inom stads jurisdiktion, medför att inskrifning af tomträtt till en af de tomter, i hvilka ett visst område uppdelats, kommer att gravera jämväl alla de öfriga tomterna. Det hinder för tomträttsinstitutets användning, som, därest förslaget i denna del blefve lag, otvifvelaktigt skulle uppkomma, bör enligt utskottets förmenande helst undanröjas utan afvaktande af den revision af gällande bestämmelser angående fastighetsförhållandena, som är att förvänta. Det vill synas utskottet, som om den omständigheten att ett visst område är besväradt af flera inskrifningar för tomträtt, hvilka sinsemellan äga olika förmånsrätt, i själfva verket icke är af någon betydelse från den synpunkt, som föranledt det i förevarande § upptagna förbudet mot inskrifning; skulle området eller någon del däraf gå till exekutiv försäljning, lærer icke den ena tomträtten

mera än den andra vara utsatt för fara att därvid gå under. I betraktande häraf har utskottet i förevarande lagrum vidtagit vissa af nämnda syfte betingade förändringar.

4 §.

Uteslutet är icke, att framdeles det kan blifva både möjligt och behöfligt att medgifva upplåtelse af tomträtt till område, som icke utgör tomt i sträng mening. Vid sådant förhållande har utskottet ansett, att i förevarande paragraf icke lämpligen bör för angifvande af inskrifnings-sökandes skyldighet i afseende å individualisering af tomten användas alldeles samma uttryck, som i gällande lagfartsförordning finnes begagnadt i fråga om lagfart å gård och tomt i stad, utan har i stället ett mera allmänt uttryck i paragrafen införts.

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

5 och 6 §§.

Från den förmånsrätt för hyresfordran, som enligt stadgande i första stycket af 5 § tillkommer hyresvärdens i hyresgästens konkurs, är sådan fordran utesluten, som förfallit till betalning tidigare än ett år före konkursens början. På grund af annat stadgande i förevarande kapitel läres enahanda begränsning vara att iakttaga när utmätning skett af de lösören, hvari ifrågavarande förmånsrätt äger rum. Men då i fråga om den förmånsrätt till ränta, som tillkommer innehafvare af inteckning i fartyg, i tredje stycket af förevarande paragraf utmätning uttryckligen omförmäles jämte konkurs, har för undvikande af möjligt missförstånd afven första stycket af paragrafen synts böra i angifna hänseendet kompletteras. Det samma har iakttagits i 6 § med afseende å där omförmäld förmånsrätt för fordran på grund af arrendeaftal.

**Förslaget till 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.**

55, 56 och 57 §§.

De här vidtagna förändringarna äro betingade af den omarbetning, som utskottet verkställt af vissa paragrafer i här ofvan omförmälda förslaget till lag om servitut.

Utskottet har icke haft någon anmärkning att framställa mot förslagen till lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, lag om inteckning i tomträtt, lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ utsökningslagen, lag om ändrad lydelse af 2 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, samt lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

Under åberopande af hvad här ofvan blifvit anfördt får utskottet alltså hemställa,

att Riksdagen, under förklarande att Kungl. Maj:ts ifrågavarande proposition icke kunnat i oförändradt skick antagas, ville — med afslag å herr *J. Erlanssons* motion, n:o 80, herr *N. A. Nilssons* i Malmö med *fleras* motion, n:o 178, och hr *G. F. Östbergs* motion, n:o 40, — i anledning af berörda proposition och herr *J. Rettigs* motion, n:o 35, herr *E. L. Camitz'* motion, n:o 175, och herr *J. G. Petterssons* i Södertälje motion, n:o 183, för sin del antaga följande förslag till

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

1:o) **Lag**

om nyttjanderätt till fast egendom.

Häri genom 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 listiden 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 stadgad.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

kommer till följd däraf nyttjanderätten att förfalla, njute nyttjanderättshafvaren, 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 upprättas 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 öfverensstämmer med hvad här 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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 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 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

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 häfda jorden samt vårda och underhålla byggnader och öfriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämrass. 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 för rättas 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.

11 §.

Syn, som i 10 § afses, skall för rättas af minst två ojäfvige män af nämnden *eller bland ledamöterna i ägodelningsrätten eller de för landtmäteriförrättningar utsedde gode män* i det tingslag, där fastigheten ligger, men, om den hör till stad, där rådstufvurätt finnes, i angränsande tingslag, eller ock bland dem, som förut innehåft sådan befattning och äro därtill valbare. 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

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 under rättats om tiden för förrättningen.

Menar part, att syneman är jäfvig, anmäla det vid synen, och gifve synemännen däröfver beslut. Ej må af part, som varit vid synen tillstädes, 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

Utskottets förslag:

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 under rättats om tiden för förrättningen.

Menar part, att syneman är jäfvig, anmäla det vid synen, och gifve synemännen däröfver beslut. Ej må af part, som varit vid synen tillstädes, 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 stad-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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.

gats skall ock gälla, där part menar, att syneman, som förut suttit i nämnd *eller ägodelningsrätt eller varit god man vid landtmäteriförrättningar*, icke vidare är valbar till *den* 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 jordäga-

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 jord-

Kungl. Maj:ts förslag:

rens 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 betydenhet. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig 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 skälig godtgörelse af jordägaren för kostnaden.

Utskottets förslag:

ägarens 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 betydelse. För den tid fastigheten på grund af jordägarens underlåtenhet är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig 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 *ny byggnad eller ombyggnad* erfordras, åligge jordägaren, där icke byggnaden utan olägenhet kan undvaras, att utan *oskäligt* dröjsmål verkställa byggnaden; 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 skälig 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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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.

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 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 förklarar sig därtill villig, äge arrendatorn bortföra hvad han påkostat; återställa 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 ämnen 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 arren-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

datorn pliktig att under arrendetiden städse å fastigheten hålla sådana lösören, motsvarande för hvarterda 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 arrendeafgiften 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 arrendeafgiften; 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 arrendeafgiften, 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 arrendeafgiften 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 arrendeafgiften, vare jordägaren öppet att frånträda aftalet; uppsäge dock

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

aftalet inom ett år efter det tillträde af ägotterna 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 den samma, 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 försättes i konkurs.

33 §.

Försättes 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 tillträdtt 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 försämrads 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;

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;

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 öfvar åverkan eller olofligen jagar eller fiskar;

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

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, oaktadt 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 iakt-

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 öfvar åverkan eller olofligen jagar eller fiskar;

7. om han å fastigheten olofligen försäljer *brännvin, vin eller öl*;

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

9. om han, oaktadt 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 iakt-

Kungl. Maj:ts förslag:

tagande 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 betydenhet, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges aftalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

Utskottets förslag:

tagande 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 betydenhet, 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 fäst 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 skäligt 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 tillträdtt 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 skäl 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 ägarum.

40 §.

Pröfvas i tvist angående skyldighet för arrendator att afträda fastigheten arrendatorn vara pliktig att afflytta, äge rätten tillika, när skäl därtill äro, förordna, att utslaget må *på sätt utsökningslagen bestämmer* 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 ägarum.

41 §.

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund af arrendeaftal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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, 9—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 tillträd 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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;

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 hyresafstal, 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 å annan upplåta lägenheten eller del däraf, inhämta förut hyresvärdens samtycke till upplåtelsen. Vagrass samtycke utan skälig anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes

7 §.

Vill hyresgästen till annan öfverlåta lägenheten, inhämta förut hyresvärdens samtycke till öfverlåtelsen. Vagrass samtycke utan skälig anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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.

hyresgästen besked, äge han, ändå att aftalet innefattar annat förbehåll, uppsäga aftalet. Samtycker hyresvärden till *öfverlåtelser*, 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 iståndsättas, vare aftalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last, äge hyresgästen rätt till skadestånd.

9 §.

Varder lägenheten, innan tid för tillträde är inne, genom vådeld eller annorledes förstörd, 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 afhjälpan, själf därom besörja på hyresvärdens bekostnad. Kan ej bristen utan uppehåll afhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse,

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 hyresvärdens veterlig eller kunnat med användande af vanlig uppmärksamhet upptäckas, eller ock bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande. Visar hyresvärdens 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 skäligen afkortning å hyran. Varder ej efter det hyresvärdens om förhållandet underrättats hindret genast undanröjdt, njute hyresgästen skadestånd, där icke hyresvärdens 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, hyresvärdens afhjälpt bristen eller undanröjt hindret, och sker ej uppsägning före utgången af nästa dag efter det rättelse sålunda skett samt, där hyresgästen ej tillträdit 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 skäligen nedsättning i hyran,

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 hyres-tiden 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, an-

16 §.

Hyresgästen skall under hyres-tiden 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 *eller som af hyresgästen inrymts i lägenheten*, 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 *öfverlåten till* annan, vare hyresgästen, där ej hyresvärden tagit den andre för god i hans ställe, ansvarig

Kungl. Maj:ts förslag:

svarig 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 hälle ock noggrann vårdnad däröfver att hvad sålunda åligger honom själf iakttages jämväl af hans husfolk.

Utskottets förslag:

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 hälle ock noggrann vårdnad däröfver att hvad sålunda åligger honom själf iakttages jämväl af hans husfolk *och af dem, som af hyresgästen inrymts i lägenheten.*

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 tillträdtt 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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; skolandet 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 försämrats 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

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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 stadgadt ålägger honom förpliktelse, hvars fullgörande måste anses vara för hyresvärden af synnerlig vikt, åsidosätter hvad sålunda åligger honom.

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 utan hyresvärdens medgifvande hyresgästen öfverlåter lägenheten till annan eller han däri inrymmer främmande personer under sådana omständigheter, att däraf kan uppkomma men för hyresvärden, eller i fall, som 8 § första stycket afser, i hyresgästens ställe sättes någon, hvilken hyresvärden ej är pliktig att taga för god;

4. om lägenheten vanvårdas, eller om hyresgästen eller, där lägenheten öfverlåtit till 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 stadgadt ålägger honom förpliktelse, hvars fullgörande måste anses vara för hyresvärden af synnerlig vikt, åsidosätter hvad sålunda åligger honom.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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.

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 stadgadt 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 lägen-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

heten 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 § utsökningsslagen 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 stadgad.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 öfverstigande etthundra år, upplåta tomt inom det för samhällets bebyggande planlagda område. Upplåtelse, som nu sagts, må ock ske af kronan tillhörig 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.

1 §.

Tomt å område, som blifvit i den ordning, särskildt är stadgad, planlagdt för bebyggande, må, där tomt tillhör kronan, stad eller annan kommun eller ock municipalsamhälle, med iakttagande af hvad här nedan i 2 § föreskrifves upplåtas för viss tid ej understigande tjugusex och ej öfverstigande etthundra år. Upplåtelse, som nu sagts, må ock ske af tomt hörande till fideikommiss eller annan stiftelse, där Konungen för särskildt fall finner skäligt att sådant medgifva.

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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 tomtrattsprotokollet 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 tomtrattsaftalet 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 fullo betäckt, att löseskillingen icke blifvit bestämd i enlighet med aftalet, äge han med tomtägaren tvista om löseskillingens belopp.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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.

2:o) 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 hyresafstal, 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 legoaftal, 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, ägstyckning 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 trädit 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, inträddt före den dag, då nya lagen trädit i kraft, tiden skall i stället räknas från sagda dag.

7 §.

Sker öfverlåtelse af fastighet, hvarom arrende- eller hyresaftal slutits innan nya lagen trädit 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 kvarsitta, samt påföljden, där den tid försittes, tillämpas; dock att, där öfverlåtelsen skett före den dag, då nya lagen trädit i kraft, tiden skall räknas från nämnda dag.

8 §.

Är arrende- eller hyresrätt, som upplåtits före den dag, då nya lagen trädit 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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

skall icke tillämpas, där konkursen börjats före den dag, då nya lagen trädtt i kraft.

10 §.

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

3:o) **Lag****om servitut.**

Häri genom 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

1 §.

Lägges å fastighet 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 servitut meddelas inteckning under de villkor och i den ordning, särskildt är stadgadt.

2 §.

Innefattar upplåtelse af rätt till servitut tillika föreskrift om skyldighet för ägare af den fastighet, hvarå

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

ägare att därå underhålla väg, byggnad eller inrättning, som för rättighetens begagnande erfordras, skall ändock å aftalet tillämpas hvad i lag stadgas om servitutsaftal.

servitutet lägges, att därå underhålla väg, byggnad eller inrättning, som för rättighetens begagnande erfordras, skall ändock å *upplåtelsen* tillämpas hvad i lag stadgas om *servitut*.

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 stadgadt.

6 §.

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

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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 kärande att gälda vederpartens utgifter å målet gälle hvad i 5 § är stadgadt.

Har domstol förordnat om aflösning af servitut, men kan ej öfverenskommelse 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 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.

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.

8 §.

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

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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*4:o) **Lag****om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt.**

Häri genom 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 in-teckning; 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.

2 §.

Ej må inskrifning meddelas, där tomten är besvärad af sökt eller beviljad in-teckning *eller* kan jämlikt stadgandet i 11 kap. 2 § jordabalken i upplåtarens hand häfta för fordran eller rättighet, *ej heller där* utmätning af tomten skett och ej visas hafva upphört att gälla; *dock att hinder för inskrifning ej möter däraf, att till annan tomt inom område, hvartill tomten hör, tomträtt upplåtits och blifvit inskrifven.*

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

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

sökes, talan instämd om klander å upplåtarens fång eller om återgång däraf eller om lösningsrätt till tomtten, skall hvad för dylikt fall är i fråga om in-teckning för nyttjanderätt stadgadt äga motsvarande tillämpning.

Hvad om upplåtarens åtkomst och lagfarten upplyses skall i tomträtts-protokollet anmärkas.

4 §.

Den, som söker inskrifning af tomträtt, vare pliktig att visa, i hvilket kvarter och vid hvilka gator tomtten är belägen, samt tomtens yttinnehåll 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.

4 §.

Den, som söker inskrifning af tomt-rätt, vare pliktig att visa *tomtens läge enligt den för området upprättade planen* samt tomtens yttinnehåll 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 ståndande.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 öfverlåtelseorna 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 an-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

teckning 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 tomträtten meddelades, den tid, för hvilken tomträtten är upplåten, samt villkor, där sådant förekommer, som inskränker tomträttshafvarens rätt att tomträtten öfverlåta eller med inteckning belasta.

13 §.

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

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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 ansöknings afser sådan inskrifning, samt villkor, där sådant förekommer, som inskränker tomträttshafvarens rätt att tomträtten 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.

5:o) **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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 fäng inskrifvet.

4 §.

Är, då ansökning om inteckning göres, inskrifning af tomträtten eller af tomträttshafvarens fäng 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 fäng 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 §.

Öfverlåter 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 öfverlåtelser 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 stadgad.

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

9 §.

Vill någon låta förnya inteckning, uppvisar hos rätten fordringshandlingen i hufvudskrift; och varde bevis om förnyelsen där tecknad i handlingen. Sökanden stånde ock fritt att inför annan underrätt förete inteck-

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

ningshandlingen; 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 giltigt, 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 inteckningens innehafvare 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, uppvisse 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. Sådant 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 utnättningsvis såld, njute alla borgenärer, som hafva inteckning däri, genast betalning ur panten hvar efter sin rätt,

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 vanvaradar tomträttshafvaren byggnad eller annat, som hör till tomträtten, så att inteckningshafvarens säkerhet märkligt 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 lagtima 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 prövas.

Har efter klander tomträttshafvares fäng förklarats ogiltigt, vare inteckning, som meddelats i tomträtten sedan den frångick rätte innehafvaren,

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 tillträdtt hans egendom, gälle hvad särskildt är stadgadt.

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, hvarför 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

6:o) Lag

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

Häri genom 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

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 *utmätning eller början af konkurs*, 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

Kungl. Maj:ts förslag:

längre tid än tre år. Är fartyget intecknad för fleres fordringar, äge den företråde, som först sökt inteckning; hafva flere sökt inteckning samma dag, äge lika rätt. Är inteckning för fordran vunnin 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 hvems 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 kon-

Utskottets förslag:

längre tid än tre år. Är fartyget intecknad för fleres fordringar, ägden företråde, som först sökt inteckning; hafva flere sökt inteckning samma dag, äge lika rätt. Är inteckning för fordran vunnin 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 hvems 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 ut-

Kungl. Maj:ts förslag:

kursens 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 tomträtt, 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 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.

Utskottets förslag:

mätning eller början af konkurs, 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 tomträtt, 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 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.

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. Före-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

kommer 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 förnånsrättstvister, som göras anhängiga efter utgången af december månad 1907; dock att i fråga om fordran, som uppkommit före nämnda tid, inskränkning ej sker i förnånsrätt, som enligt äldre lag må tillkomma den fordran.

7:o) 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,

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 intecknad 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 inteckning 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 kallelsebref, 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 intecknad 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 stånde 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 inteckning 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 legoavgift, 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 avgift 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 hyresaftal, 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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 att 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.

8:o) 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.

Härigenom förordnas, att 39, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56 och 57 §§ i förordningen 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 nédan sägs,

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

erhålla inteckning därför vid den rätt, hvarunder egendomen lyder; dock att i fråga om tomträtt gäller hvad angående inskrifning af sådan rätt är särskildt stadgadt.

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; gälla nyttjanderätten, om inteckning därför sökes förr än lagfart å fånget. Sökas lagfart och inteckning samma dag, gälla 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 fånget, 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 köpeskillning.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

50 §.

Upplåter någon nyttjanderätt till samma egendom åt flere, vare den upplåtelse gällande, hvarför inteckning först sökt varder; sökes för upplåtelsema inteckning samma dag, gälle 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, hvartill han enligt lag kan vara berättigad, förmånsrätt i egendomen, med mindre att skadeståndet är såsom fordran till bestämdt belopp särskildt intecknad.

Har den, som upplåt nyttjanderätten, öfverlåtitt egendomen till annan, och låter nyttjanderättens innehafvare beviljad inteckning utan upplåtarens samtycke dödas, förfalla eller nedsättas, eller har han i fall, som 48 § afser, försummat att för nyttjanderätten söka inteckning 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, intecknas, såsom om nyttjanderättsaftal är stadgadt.

Om förnyelse, förändring eller dödande af inteckning 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 inteckning därför sökes förr än lagfart å fånet;

55 §.

Upplåtes servitutsrätt skriftligen, må, till betryggande af rättighetens bestånd efter ty nedan sägs, inteckning meddelas, såsom om nyttjanderätt är stadgadt.

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

56 §.

Öfverlåtes äganderätt till en och upplåtes servitutsrätt till annan, vare servitutet gällande, om inteckning därför sökes förr än lagfart å fånet;

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

sökas lagfart och inteckning 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 inteckning först söktes: äro inteckningarna 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.

sökas lagfart och inteckning 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 *servitut*.

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 inteckning först söktes: äro inteckningarna sökta samma dag; äge den rätt, som först upplåts, företräde.

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

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

9:o) Lag

om ändrad lydelse af 2 och 90 §§ konkurslagen.

Härigenom 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, hvori 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 konkurs-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

boets 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: utsätte 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.

10:o) 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 ut-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

mätning för säljarens skuld och i händelse af dennes konkurs från boets tillgångar afskiljas, upprätte skriftlig afhandling om köpet, med förteckning å de köpta persedlarna 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 bestyrkt 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 befinner sig 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 utmätningförrättningen 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 börjat före samma dag.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

11:o) 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.

12:o) 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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

fastighet, som inträffar näst efter sex månader sedan lösens belopp blifvit slutligen fastställdt 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.

13:o) Lag

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

Härigenom 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.

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

För grufdrift 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.

och 14:o) 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 förddt öfver inteckningar i fartyg; och skall i det protokoll för hvarje ärende å

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

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.

Stockholm den 8 mars 1907.

På lagutskottets vägnar:

C. A. SJÖCRONA.

Reservationer:

af herr *Nyström*:

»Lagförslaget innehåller — synnerligen i de delar, som beröra förhållandet mellan husegare och hyresgäst — i riklig mängd mångtydiga uttryck, som naturligtvis komma att tolkas af de båda parterna i mottatt riktning. Exempel på sådana uttryck äro »skälig», »lämplig», »vanlig», »uppenbar», »giltig», synnerlig», »ringa», »utan uppehåll» m. fl. Detta har anförts såsom en brist i denna lagstiftning. För min del anser jag, att det tvärtom är en stor förtjänst hos en lag af denna art, att den lagkunnige, erfarne och ansvarsmedvetna domaren äger en handlingsfrihet, som sätter honom i stånd att fälla i sak rättvis dom och icke en sådan dom, hvars reella innebörd strider mot hans rättsmedvetande och som

han dock för att tillämpa lagens alltför trånga formulering nödgas fälla. Med ett ord: domarens vidgade handlingsfrihet är en god sak.

Men om man nu kan hoppas att med den nya hyreslagen rättegångar på detta område skola blifva på bästa sätt afdömda, finnes dock ett skede i förhållandet mellan husägare och hyresgäst, där de mångtydiga och sväfvande uttrycken i lagen äro till skada. Detta gäller om de många fall, där båda parterna komma i tvist om lagens rätta innebörd, men där ännu ingen rättegång blifvit anhängiggjord. De skola då tyda de omtalade mångtydiga uttrycken, hvar och en efter sin uppfattning och till sin fördel, och den upphetsning, som härvid uppstår, i det att hvardera parten anser sig hafva de sväfvande lagbestämmelserna på sin sida, skall sannolikt leda till *ökadt* antal rättegångar. Om man därför vill behålla den formulering, som jag af anförda skäl anser vara fördelaktig, måste man se sig om efter något medel att bilägga de privata tvister, som ofvan omtalats och som, om antagandet är riktigt att de skola leda till *ökadt* antal af rättegångar, väl kunde utgöra föremål för lagstiftning. Det har förekommit mig, att man borde söka botemedlet i något slags *förlikningsinstitut*, hvarigenom säkerligen ett stort antal af sådana tvister skulle kunna redan i sin början biläggas. Sådana förlikningsmän borde väljas af de kommunala myndigheterna, antingen nu deras verksamhet skulle blifva dömande i första instansen eller blott rådgifvande. Äfven de sistnämnda skulle blifva till gagn i de många fall, där i realiteten de tvistandes meningsskiljaktigheter icke äro så stora, men där rättshafveri och hetsighet hota att fördärfva saken. Där skulle en opartisk skiljoman kunna uträtta mycket godt. Måhända kunde man tänka på ett samband mellan en sådan funktionär och en redan nu tilltänkt officiell medlare eller hjälpare vid uppsökande af hyreslägenheter och uppgörande af hyresafstal. Tilläggas må, att Stockholms fastighetsägareförening uttalat sig för ett sådant förlikningsinstitut.»

beträffande 1 kap. 36 § 9 punkten

af herr *Lindhagen*, med hvilken herrar *C. P. Jansson* i Edsbäcken, *B. P. Ersson* och *Nordin* instämt:

»Enligt punkt 9 af 36 § i arrendekapitlet är arrenderätten förverkad om arrendator, oaktadt aftalet innefattar förbud att å fastigheten *inhysa främmande person*, där inhyser sådan och underlåter att på tillsägelse aflägsna honom. Motsvarande bestämmelse i hyreskapitlet (23 § punkt 3) innehåller, att hyresrätten är förverkad, om hyresgästen i lägenheten *inrymmer främmande personer* under sådana omständigheter, att däraf kan uppkomma men för hyresvärden.

Det senare är ett förnuftigt stadgande, som tar behörig hänsyn till båda parternas verkliga intressen. Det förra åter ger en absolut rätt åt jordägaren i det angifna fallet samt lemnar befogade anspråk från arrendatorns sida utan afseende.

Visserligen förutsätter förenämnda stadgande i arrendekapitlet, att jordägaren skall kunna åberopa sig på föreskrift i arrendeaftalet. Däraf får man dock ej låta förvilliga sig. I de flesta torpkontrakt och andra afhandlingar om smärre arrenden kommer ifrågavarande föreskrift att dikteras af jordägaren utan någon verklig frihet för arrendatorn, som kanske icke heller i det honom förelagda kontraktsformuläret uppmärksammar eller förstår innebörden af densamma. Ifrågavarande lagstiftning har ju för öfrigt till uppgift bland annat att skydda de svagare.

En garanti har man måhända afsett att vinna genom att begagna uttrycket »inhysa» i stället för »inrymma», hvilket senare anses vara mera omfattande. Men uttrycket är dock oklart och sväfvande, och fall kunna lätt utpekas, där jordägaren oemotsägligt kan med stöd af detta lagbud ingripa mot arrendatorn med åsidosättande af sunda begrepp om rätt och personlig frihet.

Det af Kungl. Maj:t framlagda förslaget till en särskild arrendelag för Norrland och Dalarna innehåller i detta fall efter den finska allmänna arrendelagens föredöme ett ovillkorligt stadgande, som äfven söker ta hänsyn till båda parterna. I nämnda förslag (§ 25 punkt 8) föreskrifves nämligen i enlighet med finska lagens formulering, att arrenderätten är förverkad, »om arrendatorn å fastigheten för eller tillåter andra föra ett lastbart eller lösaktigt lefverne, så att egendomen däraf varder beryktad». Norrlandskommittén föreslog detsamma, men förordade därjämte arrenderättens förlust, om »arrendatorn uppför hus å fastigheten och låter främmande person bosätta sig däri». Detta senare förslag har uteslutits i propositionen. Måhända kunde saken också affattas i nära öfverensstämmelse med hyreslagens formulering. Då nu emellertid den förra affattningen föreligger granskad och pröfvad i förslaget till arrendelag för de nordligare landsdelarna, hemställer jag:

att Riksdagen måtte besluta att 9 punkten i 36 § af arrendekapitlet skall erhålla följande lydelse:

»9. om han å fastigheten för eller tillåter andra föra ett lastbart eller lösaktigt lefverne, så att egendomen däraf varder beryktad.»

i anledning af utskottets hemställan om afslag å herr N. A. Nilssons i Malmö m. fl. motion, n:o 178, af herrar *Zetterstrand*, *C. P. Jansson* i

Edsbäcken, Widén, Lindhagen, B. P. Ersson och J. Pettersson i Södertälje, hvilka yrkat,

att Riksdagen, med anledning af förevarande motion, ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes snarast möjligt låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till lagbestämmelser, genom hvilka rättsförhållandet i afseende å bostäder, som af arbetsgifvare vid industriella inrättningar upplåtas åt deras arbetare, ordnas på grundvalen af de för hyresafstal gällande bestämmelser.

Såsom skäl härför har särskildt anförts af herrar Zetterstrand och Widén:

»I beslutet att afstyrka bifall till ofvan berörda motion, i hvad den omfattar förslag till vissa bestämmelser att införas såsom tillägg till 1 och 4 §§ af 3 kap. i lagen om nyttjanderätt till fast egendom, hafva vi varit med utskottets majoritet ense. Men fastän dessa bestämmelser icke synas lämpligen böra upptagas uti den nu föreslagna lagstiftningen angående hyresafstal, synes oss den af motionärerna väckta frågan om ordnande, i den mån sådant kan ske, på lagstiftningens väg af arbetsgifvares och arbetares ömsesidiga rättsförhållanden med afseende på bostäder, som af de förra upplåtas åt de senare, vara af den stora betydelse, att den bort af utskottet i anledning af motionen bringas under Kungl. Maj:ts skärskådande. Det skulle, enligt vår mening, i sin mån väsentligt bidraga till åstadkommande af förbättrade förhållanden emellan arbetsgifvare och arbetare, om de senares rättigheter och skyldigheter med afseende å bostaden kunde ordnas fristående utan inblandning i själfva arbetsaftalet under liknande former, som föreslagits att gälla för hyresafstal; vid några större industriella inrättningar har en sådan utväg med framgång kommit till användning. Att detta icke låter sig göra med afseende på alla slag af arbetsafstal torde emellertid vara uppenbart. En utredning härom, likasom angående lämpligaste formen för en sådan lagstiftning som den ifrågasatta, måste alltså föregå och bör ankomma på Kungl. Maj:t att verkställa.»

och af herr Lindhagen, med hvilken herrar C. P. Jansson i Edsbäcken, B. P. Ersson och J. Pettersson i Södertälje i hufvudsak instämt:

»Den af herrar Nilsson i Malmö m. fl. väckta motionen berör, såsom ock framgår af motionärernas framställning, en viktig angelägenhet.

En ordentlig och trygg bostad är en af de första förutsättningarna för en människovärdig tillvaro. Man börjar också alltmer inse, hurusom omsorgerna att tillgodose detta livsvillkor för den dagliga tillvaron hör till de samhällsuppgifter, som böra stå främst på dagordningen.

Bostaden kan ägas, men den måste också, åtminstone under nuvarande förhållanden, i det öfvervägande antalet fall förhyras mot ersättning i penningar eller arbete. I sistnämnda fall gäller det, såvidt på civillagstiftningen ankommer, att skapa rättsnormer, som på ett förnuftigt sätt ordna förhållandet mellan ägaren och hyresgästen och särskildt värna om den senare såsom oftast den svagare parten. Detta blir således en hyreslagstiftningens uppgift, och det är just den lagstiftningen, som nu föreligger.

I de hos oss mycket vanliga fall, som motionärerna främst syfta på, är husägarens makt synnerligen stor. Han äger i vida omkretsar all jorden och äfven de på densamma uppförda bostäderna. Det finnes därför ej något, som förhindrar honom att begagna sitt monopol så, att upplåtelsen af bostaden helt uppgår i själfva arbetsaftalet och arbetaren därigenom blir undandragen det skydd, som hyreslagstiftningen afsett att bereda dem, hvilka äro hänvisade att söka tak öfver hufvudet i andras byggnader. Detta är, som man kan förstå, ett missförhållande. Dettas afhjälpande kan hänföras till sådana statsåtgärder, som ha till ändamål att förekomma och undanröja enskildas jordmonopol.

Lagutskottet skjuter nu på visst sätt ifrån sig hufvudfrågan under hänvisning till, att denna sak skulle beröra endast det industriella arbetsaftalet samt böra ordnas allenast i sammanhang med en allmän reglering af detsamma. Detta är riktigt endast så tillvida, att det faktiskt nu ställer sig så, att de båda frågorna obehörigen sammanbindas. Men, såsom ofvan framhållits, bör det icke få vara på det sättet. Möjligheten att åstadkomma en för alla tillfredsställande lagstiftning om arbetsaftal är dessutom en oviss framtidssak, som lätt kan bli ett stort stridsämne, om den ensidigt framföres såsom ett maktanspråk från en klass mot en annan. Där gäller det den ständiga stridsfrågan om förhållandet mellan arbetsgifvare och arbetare i arbetet. Här åter gäller det förhållandet mellan husägare och hyresgäst, och detta bör af förut angifna skäl alltid och således äfven i de af motionärerna angifna tillfällena falla under den mera neutrala hyreslagstiftningen och hållas borta från tummelplatserna. Det lärer ock på flera håll finnas arbetsgifvare, som redan frivilligt börjat inse detta och därför upprätta särskilda hyreskontrakt med sina arbetare om de bostadslägenheter, som upplåtas åt dem.

Möjligen kan det sägas, att här dock alltid måste bli en undantagslagstiftning och att det därför formellt sedt är lämpligare att affatta före-

skrifterna i en särskild lag, såsom tillägg till den allmänna hyreslagstiftningen, som gäller mera undantagslöst. Något hinder synes mig dock ej möta att äfven i den allmänna hyreslagen införa de ifrågasvarande bestämmelserna. Hvilkendera vägen man än vill gå, så kräves det tid och omtanke för att formulera saken så, att man träffar just de fall som böra vara med, och detta på ett bindande sätt. Och ehuru motionärerna icke osannolikt angifvit den riktning, man bör följa i formuleringen, så möta dock här vissa vanskligheter, som måste öfvervinnas. Det är ock möjligt att vid ett närmare öfvervägande skall finnas, att lagstiftningen rättvisligen bör ingå något äfven på andra arbetsområden än de rent industriella. För min del har jag emellertid icke kunnat medhinna ett sådant arbete.»

Herr *Rudebeck* har begärt anteckning därom, att han af ledamotskap i särskildt utskott varit förhindrad att deltaga i ärendets slutliga behandling.
