

hinder möter mot inteckning i den nya fastigheten, måste alltså ansökningen alltid avslås. Avses däremot utsträckning av en inteckning som är vilande, kan ansökningen om utsträckning aldrig bifallas; den kan ej nå längre än till vilandeförklaring.

För att av lagtexten tydligare skall framgå, att utsträckning icke får ske i strid mot förbudet mot inkongruenta inteckningar, förordas att paragrafens hänvisning till bestämmelserna om inteckning ändras till att avse bestämmelserna om inteckning i flera fastigheter. Hänvisningen till bestämmelserna om utbyte torde ej ha materiell betydelse i vidare mån än att därigenom tillfogas krav på samtycke av pantbrevets innehavare. Detta krav torde böra upptas i en särskild regel. Sammankopplingen med utbyte blir i vart fall ej möjlig, om 8 § omarbetas på sätt lagrådet kommer att föreslå.

Godtages det sagda, kan paragrafen efter iakttagande av ytterligare någon jämkning få förslagsvis följande lydelse:

7 §. Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare utsträckas till att avse ytterligare en eller flera fastigheter (utsträckning). Om sådan ansökan gälla i tillämpliga delar bestämmelserna i detta kapitel angående ansökan om inteckning i flera fastigheter.

#### 8 §.

Enligt 5 § utfärdas pantbrev på grundval av inteckningen och 6 kap. 16 § innehåller regler av innebörd att ändring beträffande inteckningen medför motsvarande ändring i fråga om pantbrevet. Avsikten är sålunda, att en inteckning skall ha ett mot inteckningen svarande pantbrev.

När enligt gällande rätt ett intecknat skuldebrev utbytes mot flera nya, kan sägas ske en uppdelning av inteckningen i flera som svarar mot de nya skuldebreven. Med den omläggning av panträtten som skett i departementsförslaget och med det förhållande mellan inteckning och pantbrev som detta innebär synes bäst förenligt att betrakta den mot utbyte i gällande rätt svarande åtgärden enligt förslaget såsom en uppspaltning av inteckningen på flera nya inteckningar. Utbytet av det tidigare pantbrevet mot de nya pantbreven blir då en följd av uppspaltningen av inteckningen. Åtgärden måste självfallet biträdas av både fastighetsägaren och pantbrevets innehavare. Vid nu angivna förhållanden framstår som naturligtast, att fastighetsägaren står som sökande till åtgärden. Lagrådet förordar, att förevarande paragraf omarbetas så att vad nu anförts kommer till uttryck.

Med det betraktelsesätt som anlagts i det föregående innebär det andra i förevarande paragraf föreslagna förfarandet — utbyte av flera pantbrev mot ett — att två inteckningar sammanförs till en. Ett sådant förfarande kan ej anses helt invändningsfritt. Företrädesrätten för de skilda beloppen är att räkna från ansökningsdagarna för de tidigare inteckningarna; detta torde ej vålla någon olägenhet med hänsyn till kravet att inteckningarna skall ha

lika företrädesrätt eller företrädesrätt omedelbart efter varandra. Emellertid kan läget vara det att borgenären har en gällande panträtt på grund av det ena pantbrevet, medan upplåtelsen av panträtt på grund av det andra pantbrevet är ogiltig till följd av exempelvis bristande god tro. Avser inteckningarna flera fastigheter, kan fördelningen av ansvaret mellan fastigheterna skola ske efter olika grunder beträffande de ursprungliga inteckningarna.

Sammanföringen av inteckningarna kan självfallet ej få påverka dessa sist antydda förhållanden och vissa rättsverkningar av de ursprungliga inteckningarna måste därför bestå även efter sammanföringen. De här angivna förhållandena gör, att det ej alltid står klart vilken rätt innehavet av det nya pantbrevet medför. Upptagande av det institut varom nu är fråga bör därför ej ske med mindre ett betydande praktiskt behov föreligger. Vad i remissprotokollet anförts ger ej material för bedömande av sistnämnda spörsmål. Vidare må framhållas, att en förutsättning för sammanföring självfallet är att inteckningarna gäller i samma fasta egendom. Detta bör komma till uttryck i lagtexten.

Behov av lagregel kan ej anses föreligga för en åtgärd, varigenom ett pantbrev utan att inteckningen förändras utbytes mot ett annat. Utan att det uttryckligen anges i lagtexten bör uppspaltning och sammanföring kunna kombineras så att exempelvis två inteckningar utbytes mot tre, av vilka en stammar från båda de ursprungliga.

Under återopande av vad nu anförts förordar lagrådet att — om sammanföringsinstitutet anses böra upptagas i balken — förevarande paragraf gives denna lydelse:

8 §. Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare uppspaltas i två eller flera inteckningar (uppspaltning). På begäran skall därvid bestämmas i vilken ordning inteckningarna sinsemellan skola medföra företrädesrätt. Härom gäller i övrigt 6 § andra punkten.

Två eller flera i samma fastighet gällande inteckningar får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning, om inteckningarna äga lika rätt eller ha företrädesrätt omedelbart efter varandra (sammanföring).

Sker uppspaltning eller sammanföring, skola de pantbrev som utfärdats på grundval av de ursprungliga inteckningarna utbytas mot pantbrev svarande mot de nya inteckningarna.

#### 9 §.

Lagrådet anser, liksom beträffande 8 §, naturligast att fastighetsägaren, vilken är den som i sista hand har intresse av åtgärden, står såsom sökande till denna. Om detta iakttages, måste paragrafen i övrigt något omarbetas. Paragrafen kan, efter vissa ytterligare formella jämkningar, givas förslagsvis följande lydelse:

9 §. Inteckning som besvärar endast en fastighet får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare nedsättas efter annan inteckning eller inskrivning av rättighet (nedsättning). Inteckning som nedsättes efter annan inskrivning gäller efter inskrivning med lika rätt som eller bättre rätt än denna även om detta ej anges i beslutet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om gemensam inteckning med följande avvikelser.

Nedsättning efter annan inteckning får ske endast om inteckningarna besvara samma fastigheter och nedsättningen skall genomföras på samma sätt i samtliga dessa. Svarar fastighet endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket, fordras ej att den fastighetens ägare biträtt ansökningen.

För nedsättning efter inskrivning av rättighet som besvärar endast en av fastigheterna fordras medgivande även av innehavare av sådan inskriven rättighet i annan av inteckningen besvärad fastighet som efter nedsättningen kommer att gälla med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. Svarar fastigheten endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket, får nedsättning ske på begäran av pantbrevets innehavare och utan att den biträtts eller medgivits av den fastighetens ägare eller av ägare av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten.

Är fråga om nedsättning efter inskrivning av rättighet som besvärar flera av fastigheterna, äger fjärde stycket tillämpning beträffande envar av dem.

Ändras paragrafnumreringen i 6 kap. till följd av lagrådets förslag, fordras att hänvisningarna till nämnda kapitel i förevarande och följande paragrafer ändras.

#### 10 §.

I likhet med vad som förordats beträffande ansökningar som avses i 8 och 9 §§ bör även vid ansökning om dödning fastighetsägaren anses närmast att vara sökande. Med härav följande omredigering och med ytterligare någon jämkning kan första stycket förslagsvis få lyda:

Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare dödas (dödning). För dödning av gemensam inteckning krävs dock icke att ägare av fastighet som svarar endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket biträtt ansökningen.

#### 11 §.

I likhet med vad som skett beträffande åtgärderna enligt 8—10 §§ föreslår lagrådet, att vid relaxation fastighetsägaren skall anges som sökande och pantbrevets innehavare lämna medgivande till åtgärden.

Om en gemensam inteckning skall relaxeras i någon av de intecknade fastigheterna och dessa är besvärade av flera inteckningar, uppställs i

förslaget det kravet att samtliga inteckningar skall undergå samma relaxation. Inskränkningarna i möjligheterna till relaxation bör emellertid ej gå längre än att homogenitetskravet ej trädes för när. Hinder bör sålunda ej möta att t. ex. avlyfta en inteckning från den ena av två gemensamt intecknade fastigheter, medan övriga inteckningar relaxeras i den andra fastigheten.

Vidare vill lagrådet erinra om att regeln i tredje stycket av förevarande paragraf utgår från den nu gällande lagstiftningen rörande fastighetsbildning. En ny fastighetsbildningslag är emellertid under utarbetande och de ändringar som denna kan komma att innebära kan påkalla jämkningar i regeln.

Godtages vad lagrådet ovan föreslagit, kan paragrafen med därav föranledd omarbetning och vissa mindre jämkningar lämpligen erhålla följande lydelse:

11 §. Gemensam inteckning får på ansökan av fastigheternas ägare och efter medgivande av pantbrevets innehavare avlyftas från någon eller några av fastigheterna (relaxation). Besväras fastighet, i vilken inteckningen skall kvarstå, av panträtt eller annan rättighet som är inskriven och äger rättigheten lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen, fordras att innehavaren av sådan rättighet medgiver relaxationen. Svarar fastighet, från vilken inteckningen skall avlyftas, endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket, får relaxation ske på begäran av pantbrevets innehavare och utan att den biträts eller medgivits av den fastighetens ägare eller av ägaren av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten.

Svara fastigheterna för flera gemensamma inteckningar, får en av inteckningarna icke avlyftas från en fastighet utan att sådana åtgärder vidtagas med de övriga inteckningarna att fastigheten icke vidare svarar för dem gemensamt med någon av de andra fastigheterna.

I område, som förvärvats av kommun för att ingå i gata eller annan allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan, får på begäran av kommunen relaxation ske utan hinder av vad förut stadgats om att för relaxation fordras medgivande av fastighetsägare och rättighetshavare, såframt sannolika skäl föreligga för att områdets värde uppgår till högst två procent av stamfastighetens värde före avskiljandet av området och relaxationen är väsentligen utan betydelse för fastighetsägarnas och rättighetshavarnas rätt.

Om hur avstyckat område i annan ordning kan befrias från ansvar för inteckning i stamfastighet finnas särskilda bestämmelser.

## 12 §.

Institutet uppdelning i den utformning det erhållit i det remitterade förslaget möjliggör ej att man i något fall kan komma till resultat som

man ej kan nå redan genom en kombination av utbyte — enligt lagrådets förslag uppspaltning — och relaxation. Lämpligheten av att komplicera lagtexten med institutet framstår därför som diskutabel.

Viss osäkerhet kan råda om vad som skall gälla som norm för fördelningen av det primära ansvaret för en inteckning som kvarstår i mer än en fastighet. Värdeförhållandet vid den ursprungliga inteckningens tillkomst torde böra vara avgörande och ej värdeförhållandet vid tiden för uppdelningen. Otvetydigt framgår detta dock knappast av lagtexten.

Förslaget att för denna särskilda art av åtgärder införa ett speciellt förfarande, enligt vilket under inskrivningsmyndighetens medverkan förutskattningar skall skapas för uppdelning, inger betänkligheter. En sådan verksamhet måste nämligen anses mindre väl förenlig med den ställning som enligt förslaget eljest tillkommer inskrivningsmyndigheten. Lagrådet anser sig böra avstyrka, att de regler om ett uppdelningsinstitut som må upptagas kommer att innefatta bestämmelser om ett särskilt förhandlingsförfarande.

Med hänsyn till vad lagrådet vid nästföregående paragrafer förordat i formellt hänseende torde eventuellt blivande bestämmelser om uppdelning böra undergå vissa jämkningar. Lagrådet framlägger följande förslag till den lydelse paragrafen med beaktande därav skulle kunna erhålla.

12 §. Gemensam inteckning får på ansökan av ägare av fastighet som svarar för inteckningen uppdelas i särskilda inteckningar så att var och en av fastigheterna eller olika grupper av dessa svarar för en av de särskilda inteckningarna (uppdelning). För uppdelning fordras medgivande från dels ägarna av övriga fastigheter som svara för inteckningen, dels innehavaren av pantbrevet, dels innehavare av panträtt eller annan rättighet som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. Medför uppdelningen ej att fastighet svarar för inteckning vars belopp överstiger det belopp, för vilket fastigheten tidigare svarade enligt 6 kap. 18 § första stycket, kräves ej medgivande från rättighetshavare i fastigheten.

Svara de gemensamt intecknade fastigheterna för flera gemensamma inteckningar, får uppdelning icke ske beträffande en av inteckningarna utan att motsvarande åtgärd vidtages beträffande de övriga.

Sker uppdelning, skall pantbrev som utfärdats på grundval av den ursprungliga inteckningen utbytas mot pantbrev svarande mot de särskilda inteckningarna.

#### 14 §.

Den av lagrådet i det föregående föreslagna ändringen i fråga om vem som skall stå som sökande till de angivna åtgärderna föranleder, att paragrafens första stycke bör utgå och andra stycket lämpligen få den lydelsen, att när innehavare av pantbrev lämnar medgivande till åtgärd som i 7—12 § sägs, pantbrevet tillika skall ingivas.

Självfallet är stadgandet att förstå så, att pantbrevet skall ingivas även i det fall då innehavaren av detta själv äger uppträda såsom sökande.

#### 15 §.

Det är tydligt, att fördelar vid behandling av inskrivningsärenden kan vinnas, om enhetliga formulär tillämpas. Om statsmakterna ställer formulär till förfogande till allmänhetens tjänst, kan man räkna med att dessa kommer att användas nästan undantagslöst och de åsyftade fördelarna därmed i allt väsentligt vinnas. Att däremot uppställa ett förbud mot att göra ansökan eller anmälan annorledes än med anlitande av visst formulär eller viss blankett kan medföra risk för rättsförluster. Lagrådet förordar, att förevarande paragraf utgår.

Lagrådet har vid 6 kap. 1 och 2 §§ förordat viss komplettering i förevarande kapitel, såvitt gäller reglerna om vilandebevis. Utan att det direkt ut säges torde vara tydligt, att en vilandeförklarad ansökan om inteckning kan bli föremål för åtgärd som avses i 7—12 § och att för en vilandeförklarad ansöknings räkning medgivande kan lämnas till att en annan inteckning undergår sådan åtgärd. Däremot bör uttryckligen angivas, att rätten att tala för den vilandeförklarade ansökningen tillkommer endast innehavaren av vilandebeviset. Lagrådet förordar därför en bestämmelse av innehåll, att om åtgärd som avses i 7—12 § berör vilandeförklarad ansökan om inteckning, vad som för sådan åtgärd är föreskrivet om pantbrevet och dess innehavare i stället gäller vilandebeviset och innehavaren av detta. Bestämmelsen torde lämpligen, om 15 § i det remitterade förslaget utgår i enlighet med lagrådets hemställan, kunna upptagas under denna beteckning.

#### 16 §.

Enligt lagrådets mening är denna paragraf, till vilken motsvarighet saknas i 20, 21 och 23 kap., icke erforderlig.

#### 17 §.

Med den omarbetning lagrådet föreslagit beträffande 1 och 2 §§ torde innehållet i förevarande paragraf kunna sammanfattas under regeln, att bestämmelserna i kapitlet utom i vad de avser gemensam inteckning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt, därvid med lagfart skall likställas inskrivning av tomträtt. För övrigt må framhållas, att andra stycket i förslagets utformning ej ger besked om huru skall förfaras, när ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen är förklarad vilande.

## 23 KAP.

## 1 §.

Av skäl som anförts vid 7 kap. 1 § bör i lagtexten uttryckligen angivas, att fråga är om annan genom avtal upplåten nyttjanderätt än tomträtt eller om servitut som upplåtits genom avtal eller samfällighetsrätt.

En erinran må göras om att lagrådet vid 20 kap. 5 § berört frågor, som är av intresse vid tillämpning även av förevarande paragraf.

## 2 §.

Lagrådet, som föreslagit på visst sätt ändrad lydelse av den mot punkt 3 i förevarande paragraf svarande regeln i 20 kap. 6 §, förordar att lydelsen av punkt 3 jämkas på liknande sätt.

Punkt 4 utgör motsvarighet till 21 kap. 2 § 4. Dessa bestämmelser tager sikte på så likartade situationer att de bör uttryckas på möjligast lika sätt, varvid utformningen av bestämmelsen i 21 kap. kan tjäna som förebild. Punkt 4 kan då få lyda »inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt».

Vad angår kravet på lagfart i punkt 5 vill lagrådet till en början hänvisa till vad lagrådet om motsvarande krav för inskrivning av tomträtt anført vid 21 kap. 2 §. De där uttalade synpunkterna äger tillämpning även när fråga är om rättighet som avses i detta kapitel.

Ytterligare må särskilt beröras det av lagberedningen behandlade fallet att upplåtelse av bl. a. rättighet som avses i förevarande kapitel skett i samband med överlåtelse av fastigheten. Beredningen har upptagit en bestämmelse av innehåll, att ansökan om inskrivning av sådan rättighet skall avslås, om lagfart ej är sökt för vare sig upplåtaren eller överlåtaren. Med upplåtaren avses härvid uppenbarligen den nye ägaren. Enligt lagberedningen skulle således avslag icke följa, om blott överlåtaren sökt lagfart på sitt fång. Departementschefen har emellertid ansett, att anledning icke föreligger att göra något sådant undantag från den eljest allmänt gällande regeln om lagfart för upplåtaren. I detta sammanhang vill lagrådet framhålla, att en rättighet, som upplåtes på angivna sätt, kan skyddas genom att överlåtelsen förknippas med villkor, som inskränker den nye ägarens rätt att disponera över fastigheten till men för rättigheten. Ett sådant förbehåll skall enligt 20 kap. 14 § i det remitterade förslaget antecknas i fastighetsboken.

Hänvisningen i punkt 6 till 17 kap. 5 § får ändras, om lagrådets förslag beträffande nämnda paragraf godtages.

Beträffande bestämmelsen i sista stycket av förevarande paragraf erinrar lagrådet om vad lagrådet anført därom vid behandlingen av 21 kap. 2 §.

## 3 §.

Punkterna 2 och 3 har samma innebörd som 3 § 2 i 21 kap. och torde böra ersättas av ett stadgande, utformat i anslutning till sistnämnda bestämmelse.

Regeln i punkt 4 har fått sådan utformning att den gäller endast sådan del av fastighet som återstår efter det att område eller andel genom köp, byte eller gåva överlåtits på annan. Enligt lag den 29 november 1968 (nr 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet skall emellertid område av fastighet genom legat kunna övergå till särskild ägare under villkor att fastighetsbildning kommer till stånd, varemot avtal om bodelning, arvskifte och delning av bolags m. fl. sammanslutningars tillgångar med liknande innehåll fränkännes verkan. Denna lag bygger på vissa av lagberedningen framlagda förslag till följdändringar till balken. Beredningens förslag behandlar även frågan om övergång av andel i fastighet genom legat, bodelning etc. och denna fråga är fortfarande beroende på prövning inom departementet. Förevarande punkt bör enligt lagrådets mening utformas på sådant sätt att den omfattar även de fall då genom annan rättshandling än köp, byte och gåva del av fastighet kan, under förutsättning att fastighetsbildning sker, tilläggas annan än den som har återstoden.

## 4 §.

Situationen är här den att två rättigheter skall inskrivas i samma fastighet på samma inskrivningsdag och att därvid på grund av eljest gällande regler den ena rättigheten kommer att äga företräde framför den andra. En bestämmelse ges att vid inskrivningen skall, om innehavaren av den företrädesberättigade rättigheten begär det och fastighetsägaren lämnat sitt samtycke, meddelas förklaring av innebörd att företrädesordningen omkastas. Sökande i inskrivningsärende som här avses kan vara antingen rättighetshavaren eller fastighetsägaren. Har någon av dem sökt inskrivning, bör han i det ärendet kunna eftergiva företrädesrätten utan den andres samtycke; det står ju i den andres makt att bevara företrädesrätten genom att senast samma inskrivningsdag själv söka inskrivning. Lagberedningen har också i sitt förslag som enda villkor för meddelande av förklaring om ändrat företräde stadgat, att sökanden begär det. Lagrådet hemställer, att paragrafen i det angivna hänseendet ändras till överensstämmelse med lagberedningens förslag.

## 8 §.

I anslutning till vad lagrådet hemställt i fråga om 22 kap. 17 § bör till första stycket fogas orden »därvid med lagfart skall likställas inskrivning av tomträtt» samt andra stycket utgå.

Ur protokollet:

*Ingrid Hellström*



II. *Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 20 februari 1970.*

## N ä r v a r a n d e:

justitierådet RIBEN,  
regeringsrådet HJERN,  
justitierådet BERGSTEN,  
justitierådet GYLLENSVÄRD.

Enligt lagrådet den 17 oktober 1969 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 19 september 1969, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle enligt 87 § regeringsformen inhämtas över *förslag till ändringar i och tillägg till den nya jordabalken*.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits, 2 kap. 4 och 5 §§ av hovrättsassessorn Lars Tottie, 8—11 kap. av departementsrådet Sven Larsson och förslaget i övrigt av hovrättsassessorn Lars-Göran Åsbring.

Förslaget föranledde följande yttranden.

## U t g å n g s p u n k t e r   f ö r   g r a n s k n i n g e n

*Lagrådet:*

Efter remisser den 11 februari 1966 och den 20 januari 1967 har lagrådet i annan sammansättning den 17 februari 1969 avgivit utlåtande över förslag till 1—7 och 13—23 kap. JB.

Därefter har till lagrådet remitterats:

*den 29 november 1968* förslag till lag om införande av JB — vilket förut-sattes senare skola kompletteras med särskilda övergångsbestämmelser till 8—12 kap. — samt till viss annan följdlagstiftning till balken,

*den 19 september 1969* nu ifrågavarande förslag till ändringar i och till-lägg till JB, omfattande dels 8—12 kap. — av vilka 8—11 kap. behandlar arrende och 12 kap. hyra — och dels åtskilliga ändringar i de tidigare re-mitterade kapitlen, samt

*samma dag* — enligt särskilt remissprotokoll — förslag till viss ytterli-gare följdlagstiftning till JB, omfattande bl. a. övergångsbestämmelser till 8—12 kap.

Vissa av de föreslagna ändringarna i de tidigare remitterade kapitlen i JB sammanhänger nära med några av de lagförslag som ingår i den sist-nämnda remissen. Föredragningen i förevarande ärende har i den omfatt-ning som betingas av sambandet omfattat även dessa lagförslag.

I förslaget till ändringar i de förut remitterade kapitlen har på några punkter beaktats erinringar som framställts av lagrådet i utlåtandet den 17 februari 1969. Till utlåtandets innehåll i övrigt har departementschefen inte tagit ställning i remissprotokollet. Vid granskning av det föreliggande förslaget har lagrådet i sin nya sammansättning självfallet att i första hand hålla sig till den remitterade lagtexten. Där nyheterna i förslaget berör bestämmelser, beträffande vilka den tidigare lagrådsgranskningen resulterat i erinringar som departementschefen ännu inte tagit ställning till, kommer lagrådet dock även att — i den mån så kan anses erforderligt — ägna uppmärksamhet åt frågan hur ändringarna bör anpassas till en i enlighet med de gjorda erinringarna reviderad lagtext.

Beträffande åtskilliga bestämmelser i de tidigare remitterade kapitlen har lagrådet i utlåtandet den 17 februari 1969 förklarat, att den slutliga granskningen måste anstå till dess resultatet av pågående lagstiftningsarbete inom vissa angränsande rättsområden remitterats till lagrådet eller att i vart fall de spörsmål som reglerades av bestämmelserna borde ytterligare uppmärksammas under det fortsatta lagstiftningsarbetet. Den väntade lagstiftning till vilken lagrådet sålunda hänvisade var främst dels arrende- och hyreskapitlen i JB, som bildar huvudinnehållet i den nu föreliggande tilläggsremissen, dels den nya lagstiftningen om exekution i fast egendom och dels den nya fastighetsbildningslagen.

Spörsmål om sådana ändringar i de tidigare remitterade kapitlen som enligt lagrådets ovannämnda utlåtande borde övervägas i samband med arrende- och hyreslagstiftningen kommer i det följande att uppmärksammas även i den mån de inte berörts i remissprotokollet.

De delar av det nu remitterade förslaget som har anknytning till exekutionsrätten har utarbetats med hänsynstagande till de år 1967 i UL införda reglerna om särskild exekution i fastighetstillbehör. Därjämte har innehållet i den lagstiftning som kommer att grundas på lagberedningens betänkande Utsökningsrätt VIII (SOU 1968: 64) — FfL och därtill anslutande ändringar i UL — åtminstone i viss utsträckning anteciperats. Lagrådet vill emellertid understryka, att en ytterligare översyn av hithörande delar av JB bör ske i samband med att de exekutionsrättsliga reglerna får sin definitiva utformning. Bl. a. är det av vikt att bestämmelserna i JB anpassas till den blivande exekutionslagstiftningens systematik och terminologi. På några punkter har ovissheten om vad de exekutionsrättsliga reglerna kommer att innehålla medfört, att lagrådet inte heller i sak kunnat ta någon bestämd ståndpunkt till föreslagna bestämmelser i JB.

De bestämmelser i det remitterade förslaget som har anknytning till fastighetsbildningslagstiftningen har utarbetats mot bakgrund av det förslag till FBL som remitterades till lagrådet den 19 april 1968. I viss utsträckning har hänsyn även tagits till erinringar mot sistnämnda förslag som lagrådet — i den särskilda sammansättning lagrådet hade för denna gransk-

ningsuppgift — framställt i utlåtande den 2 juni 1969. Vid granskningen av de aktuella bestämmelserna i JB utgår lagrådet från den utformning FBL:s lagtext fått i propositionen den 26 september 1969, nr 128. I den mån de spörsmål med anknytning till både JB och FBL, som enligt lagrådets utlåtande den 17 februari 1969 borde särskilt uppmärksammas vid det fortsatta lagstiftningsarbetet, varken fått sin lösning genom propositionen till FBL eller berörts i det nu föreliggande remissprotokollet förutsätter lagrådet att de kommer att upptagas till behandling i annat sammanhang.

Den ännu inte avslutade granskningen av förslaget till lag om införande av JB har på några punkter aktualiserat frågor om ändringar i själva balken. Frågor av denna art behandlas i det följande vid 1 och 6 kap.

## 1 KAP.

### *Lagrådet:*

I lagrådsutlåtandet den 17 februari 1969 har framhållits, att mellan de regler i förevarande kapitel som innefattar nyheter och övergångsbestämmelserna råder ett så nära samband att det vid prövningen av övergångsproblemen kan framstå som motiverat att jämka de i kapitlet upptagna reglerna. Vid den granskning av förslaget till lag om införande av JB som hittills ägt rum har lagrådet i sin nya sammansättning inte funnit anledning till sådan jämkning i vidare mån än såvitt gäller regeln om nyttjanderätt till landvinning. På sätt nedan anges vid 7 § föreslås nu, att denna regel får en något ändrad avfattning.

I nämnda utlåtande har även berörts placeringen av den regel om s. k. gränshävd som enligt departementschefens mening borde hänföras till övergångsbestämmelserna och som i lagrådsremissen den 29 november 1968 upptagits i lagen om införande av JB som 16 §. Såsom anförts i utlåtandet bör denna paragraf införas i själva balken. Den kan därvid lämpligen placeras efter 5 § i detta kapitel och alltså erhålla beteckningen 6 §. Beträffande bestämmelsens sakliga innehåll vill lagrådet i detta sammanhang anföra följande.

För att gränshävd skall tillerkännas rättsverkan krävs enligt förslaget i första hand, att den grundats på överenskommelse. Det får förutsättas, att överenskommelsen inte behöver vara uttrycklig. Förslaget upptar i detta sammanhang även en bevisregel. Det sägs sålunda, att det skall visas eller framgå av omständigheterna att överenskommelse föreligger. Vad som är skälet till att »framgår av omständigheterna» upptagits som alternativ till »visas» har ej angivits, men det torde vara avsett att därmed markera, att som bevisning angående uppkomsten av hävden bör godtagas även utredning varigenom endast indirekt kan påvisas att fråga är om en genom överenskommelse vidtagen gränsjustering. Att andra och strängare krav på

bevisningen inte uppställs synes väl motiverat med hänsyn till att det här gäller förhållanden som ligger långt tillbaka i tiden och därför ofta är svårutredda. Det är emellertid opåkallat att i lagtexten dessutom använda uttrycket »visas».

Såsom förutsättning för att gränshävd skall gälla uppställs vidare i förslaget bl. a. att gränsen i den avvikande sträckningen hävdats oklandrat under minst tjugo år. Att hävden varit oklandrad får språkligt närmast anses betyda, att den inte angripits genom talan vid domstol. Departementschefens uttalanden i motiveringen till stadgandet ger emellertid vid handen, att det är avsett att hävden över huvud skall ha lämnats utan invändning av berörda rättsägare. Det framgår ej klart vilken betydelse som en invändning mot hävden under tjugoårstiden skulle få, men tanken torde vara att ny tid skall börja löpa, om hävden trots invändningen fortsätter. Ett tid efter annan — kanske med åtskilliga års mellanrum — uttalat missnöje med förhållandena skulle alltså kunna vara tillräckligt för att hålla gränsfrågan svävande. Värdet av bestämmelsen skulle härigenom väsentligen reduceras. Å andra sidan synes det vara alltför strängt att endast tillägga talans väckande vid domstol hävdebrytande verkan. Särskilt isådana fall, där tjugoårstiden gått till ända före balkens ikraftträdande, vore det föga tilltalande om man skulle bli nödsakad att helt bortse från allvarliga protester, som fastighetsägare kan under nämnda tid ha riktat mot hävdeförhållandena men som han ej ansett sig böra förrän eventuellt vid senare tidpunkt fullfölja genom talan vid domstol. Uppenbart är emellertid att hänsyn inte skall tagas till endast vagt uttalande invändningar, som varit att uppfatta mer som allmänt uttryck för missnöje än som en begäran om rättelse. För att hävdetiden skall anses bruten bör alltså fordras, att ett bestämt anspråk framställts på ändring av hävden till närmare överensstämmelse med den gränslinje som skulle ha gällt, om sämjeägotbytte eller liknande åtgärd inte förekommit. Det synes inte stridande mot den terminologi som kommit till användning i den nya balken eller eljest olämpligt att låta uttrycket »oklandrat» få beteckna den situation som enligt vad nu angivits bör utgöra förutsättning för att gränshävd skall uppkomma. Åt rättstillämpningen torde få överlämnas att i övrigt bestämma, när avbrott i hävdetiden kan anses ha inträtt.

I remissprotokollet den 29 november 1968 har departementschefen berört frågan om vid vilken tidpunkt överenskommelse som ligger till grund för hävden senast skall ha ingåtts. Han har därvid andragit visst skäl för att inte göra regeln om gränshävd tillämplig på överenskommelse från tiden efter det att förbud mot sämjedelningar infördes men likväl stannat för att låta den nya balkens ikraftträdande vara avgörande. Visserligen kan även ytterligare motiv åberopas för den andra ståndpunkten, bl. a. innehållet i 1962 års lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall. Enligt denna lag skall man vid äganderättsutredning beakta sämjeägotbyten från tiden före den 1 juli 1962, då det allmänna förbudet

mot sämjedelning trädde i kraft, men ej senare åtgärder av detta slag. Frågan har emellertid, såsom framgår av remissprotokollet, ringa praktisk betydelse, och den lösning som upptagits i det remitterade förslaget har sådana skäl för sig att förslaget härvidlag ej bör frångås.

Under hänvisning till vad som anförts i det föregående hemställer lagrådet, att 16 § promulgationslagen upptages i förevarande kapitel i balken med beteckningen 6 § samt att orden »visas eller» får utgå ur lagtexten. Med hänsyn till den föreslagna ändrade placeringen av bestämmelsen måste viss redaktionell jämkning också göras.

## 7 §

Enligt denna paragraf får ägare av fastighet, som är belägen intill vattenområde men som till följd av att stranden förskjutes blir skild från vattnet, nyttja området mellan fastigheten och vattnet, under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare inte lider men av betydelse. Paragrafen är avsedd att äga tillämpning även i det fallet att fastigheten redan före nya balkens ikraftträdande skilts från vattnet. Att detta är meningen framgår av 13 § förslaget till promulgationslag, vari anges att bestämmelserna i 1—3 kap. nya balken i princip äger tillämpning även om förhållande som avses i bestämmelserna inträtt före ikraftträdandet. Enligt vad lagrådet funnit bör emellertid en generell, för 1—3 kap. gemensam övergångsregel med det föreslagna innehållet ej upptagas i promulgationslagen. Såvitt angår stadgandet i förevarande paragraf erfordras enligt lagrådets mening ej någon särskild övergångsbestämmelse, enär stadgandet knappast innebär annat än ett lagfästande av en ordning som redan tillämpas och övergångsfrågorna därför synes vara av ringa praktiskt intresse. Eventuell anledning till tvekan om lagrummets tillämplighet också beträffande äldre landvinningar torde böra undanröjas genom att dess avfattning jämkas så att — liksom enligt lagberedningens förslag — själva tempusvalet inte motsäger att stadgandet gäller även i fråga om redan uppkomna förhållanden.

Lagrådet hemställer under åberopande av det anförda att orden »Blir fastighet som är belägen intill vattenområde skild från vattnet till följd av att stranden förskjutes» ersättes med »Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits».

## 2 KAP.

### Lagrådet:

### 1 §

Såsom en konsekvens av, bl. a., upphävandet av 1920 års lag om registrering av elektriska anläggningar m. m. skall enligt det nu remitterade förslaget tredje stycket i denna paragraf utgå. I sammanhanget bör emellertid

också uppmärksammas, att regeln i andra stycket om servitutsanläggnings egenskap av tillbehör till den härskande fastigheten föreskriver undantag såvitt gäller elektrisk starkströmsledning. Bestämmelsen härom, vartill motsvarighet återfinns i 1966 års lag om vad som är fast egendom, har uppenbarligen samband med regleringen i 1920 års lag, och ett upphävande av sistnämnda författning aktualiserar därför frågan om det är motiverat att låta undantagsbestämmelsen finnas kvar. Vid tillkomsten av 1966 års lag uttalades, att det skulle vara mindre lämpligt att ge en kraftledning karaktär av tillbehör till den härskande fastigheten i de delar ledningen uppförts på annan fastighet med stöd av servitut, medan det särskilda registreringsförfarandet enligt 1920 års lag skulle erfordras för att göra ledningen till fastighetstillbehör i övriga delar. En sådan ordning skulle, hette det, te sig oegentlig och i förhållande till den lösning som 1920 års lag erbjöd opraktisk. I det till grund för 1966 års lag upprättade departementsförslaget gjordes därför ifrågavarande undantag för ledningar, som dragits över annans fastighet med stöd av servitut. Enligt departementschefen var avsikten, att 1920 års lag tills vidare skulle exklusivt reglera frågan huruvida kraftledningar som framgick över annans mark utgjorde fast egendom (NJA II 1966 s. 27).

Fastän det var förekomsten av de särskilda registreringsbestämmelserna i 1920 års lag som föranledde undantaget i 1966 års lag, synes ett upphävande av registreringsbestämmelserna ej med nödvändighet behöva medföra att ledningar på annans mark behandlas enligt de allmänna tillbehörsreglerna. Tänkbart är alltså att låta undantagsbestämmelsen fortfarande gälla. Detta skulle få till följd att ledningarna i och med att verkan av registreringen upphör övergår till att bli lös egendom. Härigenom kommer ledningarna ej att kunna utnyttjas som kreditunderlag annat än genom företagsinteckning. Olägenheten härav förringas visserligen i någon mån av att, på sätt framgår av uttalanden i remissen den 19 september 1969 angående följdlagstiftning till JB, ägaren av fastighet med elektrisk station torde bli nödsakad att, oavsett hur den nu behandlade frågan löses, anlita företagsinteckning, när han vill belåna sådana delar av den elektriska anläggningen som han på annan grund än servitut innehar på mark utanför den egna fastigheten. Mest fördelaktigt för ägare och långgivare och samtidigt mest lämpligt även från andra synpunkter måste dock vara att ej bibehålla undantagsbestämmelsen utan låta kraftledningar på annans mark helt följa allmänna regler, d. v. s. att låta dem bli tillbehör till stationsfastigheten i den mån de innehas med servitutsrätt till förmån för denna fastighet. Viss övergångsreglering är emellertid behövlig så att hittillsvarande system får bestå så länge registreringen enligt 1920 års lag är gällande.

Under hänvisning till det sagda föreslår lagrådet att andra punkten i andra stycket får utgå.

## 4 §

I anslutning till denna paragraf redovisas i remissprotokollet en framställning från Svenska Mejeriernas Riksförening u. p. a. angående ändring av tillbehörsreglerna i lagen om vad som är fast egendom. Framställningen gäller s. k. gårdstankar, som uthyres från mejeriföreningarna till mjölkleverantörerna. Till grund för framställningen ligger uppfattningen, att sådana tankar är att anse som byggnadstillbehör, och denna uppfattning har i flertalet av de över framställningen avgivna remissyttrandena inte ifrågasatts. Departementschefen har emellertid givit uttryck åt den meningen, att tankarna inte är att betrakta som byggnadstillbehör, då de ej kan anses tillförda fastigheten av fastighetsägaren. Någon ändring av lagtexten i förhållande till gällande rätt och 1966 års JB-remiss föreslås ej, bortsett från ett tillägg beträffande föremål som förvärvats med återtagandeförbehåll.

Lagrådet finner ej anledning till erinran mot att paragrafen upptages i nya balken i lydelse enligt nu föreliggande remiss. Vad angår departementschefens uttalanden rörande gårdstankarna bör understrykas, att frågan om innebörden av gällande rätt ankommer på rättstillämpningen att lösa och att uttalandena alltså främst har betydelse såsom motiv till nya balkens regler.

## 5 §

I fråga om sådana förvärv som avses i första stycket framgår redan av 4 §, att det med förvärvet förbundna villkoret inte kan av överlåtaren göras gällande mot tredje man, sedan fastighetens ägare tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten. Med hänsyn härtill behöver någon tvekan inte råda om att förevarande paragraf tar sikte på det obligationsrättsliga förhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren-fastighetsägaren. Något förtydligande erfordras ej. En jämkning sådan som den föreslagna kan snarast verka förvillande genom att ge intryck av att paragrafen reglerar frågan om villkorets giltighet också mot annan än förvärvaren, exempelvis mot dennes borgenärer. Lagrådet får därför avstyrka det nu framlagda förslaget om ändrad lydelse av paragrafen.

## 4 KAP.

## 1 §

*Lagrådet:*

Till paragrafen har i det nu remitterade förslaget fogats ett tillägg med hänvisning till bestämmelserna om utfärdande av köpebrev efter exekutiv försäljning. Genom hänvisningen, som förutom de i remissprotokollet nämnda 43 och 56 §§ FfL torde avse även 66 § FfL, erinras om att den skriftliga köpehandlingen vid exekutiv försäljning utfärdas icke av parter-

na utan av överexekutor. Reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom innebär emellertid även eljest betydande avvikelser från JB:s regelsystem. Vidare bör uppmärksammas, att det finns andra fall, då särskild ordning för fastighetsförsäljning gäller (se t. ex. 1904 års lag om samäganderätt, 6—13 §§). Om en hänvisning skall upptagas, bör den därför, för att ej bli missvisande, vara mera allmänt hållen. Det torde emellertid utan hänvisning vara klart att, i den mån särskilda bestämmelser finns, dessa tar över JB:s regler. Hänvisning i ämnet kan således undvaras.

## 6 KAP.

### *Justitierådet Riben och regeringsrådet Hjern:*

Enligt de inledande bestämmelserna i detta kapitel upplåtes panträtt genom överlämnande av pantbrev, utfärdat på grundval av in-teckning. Kapitlet i övrigt behandlar innebörden och rättsverkningarna av sålunda upplåten panträtt. Sökta men ej beviljade in-teckningar beröres ej i kapitlet. Av departementschefens uttalanden vid 22:4 framgår visserligen, att även s. k. vilandebevis skall kunna användas till upplåtelse av panträtt, som därvid blir villkorad av att in-teckning beviljas (jfr Utsökningsrätt VIII, 3 § första stycket, 28 § tredje stycket och 34 § första stycket 1 FfL samt 151 § UL), men man har alltså inte i 6 kap. reglerat detta ämne. Förhållandet uppmärksammades av lagrådet i dess utlåtande den 17 februari 1969. Lagrådet fann det på goda grunder kunna hävdas, att grundläggande regler om hur panträtt på grund av vilandebevis kommer till stånd och vad den innebär borde upptagas i kapitlet. Då en sådan reglering ansågs skola bli tämligen vidlyftig och då fallen med vilandebevis kunde väntas bli sällsynta, fann sig dock lagrådet kunna underlåta att påyrka regler av detta slag.

I förslaget till lag om införande av JB inledes de särskilda övergångsbestämmelserna med avseende på 6 kap. med ett stadgande av innehåll att kapitlets bestämmelser med vissa undantag äger tillämpning på in-teckning för fordran som beviljats *eller sökts* före balkens ikraftträdande (20 §). De närmast följande paragraferna (21—23 §§) preciserar innebörden härav. Bl. a. stadgas att en äldre in-teckningshandling skall, om in-teckningen är förklarad vilande, anses som ett vilandebevis på in-teckningens kapitalbe-lopp (21 §).

De föreslagna övergångsbestämmelserna ger enligt vår mening anledning att på nytt överväga frågan om att komplettera 6 kap. med regler om panträtt på grund av vilandebevis. Att i fråga om in-teckning som vid balkens ikraftträdande är sökt men ej beviljad föreskriva tillämpning av bestämmelser som endast behandlar panträtt på grund av beviljad in-teckning är uppenbarligen otillfredsställande. Eftersom det förutsättes, att även



efter JB:s genomförande inteckning som förklaras vilande skall kunna utnyttjas för pantsättning, föreligger här inte enbart ett övergångsproblem av beskaffenhet att helt böra få sin lösning i promulgationslagen. Den anmärkta inadvartensen synes i stället böra avlägsnas genom att — såsom även av andra skäl är väl motiverat — regler om panträtt på grund av vilandebevis upptages i 6 kap. Bestämmelserna behöver såvitt vi kan finna inte bli särskilt vidlyftiga. Om 1 och 2 §§ utformas på sätt lagrådet i sin tidigare sammansättning föreslagit, kan lämpligen i ett andra stycke av 2 §, inskjutet mellan de föreslagna båda styckena, stadgas att, om ansökan om inteckning förklaras vilande enligt 22: 4 och vilandebeviset överlämnas som pant för fordran, borgenären erhåller en av inteckningens beviljande villkorad panträtt. Härtill bör fogas en bestämmelse att i fortsättningen av kapitlet med pantbrev avses även vilandebevis.

Givetvis måste vi här reservera oss för möjligheten att frågan om pant- rätt på grund av vilandebevis kan komma i ett ändrat läge genom den utformning lagstiftningen om exekution i fast egendom slutligen får.

## 11 §

### *Lagrådet:*

I remissprotokollet påpekas den skillnad mellan 36 § 1 mom. andra stycket IF och lagrummets motsvarighet i förevarande paragraf i dess lydelse enligt 1966 års JB-remiss som ligger i att uttrycket »kunnat utgå» utbytt mot »utgått». Anledningen till denna ändring uppges vara att man inte velat tillåta, att exekutiv försäljning av någon eller några av flera gemensamt intecknade fastigheter ger upphov till ett s. k. stympat gemensamt inteckningsansvar — innebärande en begränsning av det subsidiära ansvaret — för de övriga. Även i sin lydelse enligt det nu remitterade förslaget är bestämmelsen avsedd att möjliggöra utkrävande i full omfattning av ej försålda fastigheters gemensamma ansvar för inteckningen till den del den efter nedskrivning på grund av utfallen betalning fortfarande gäller.

Huruvida IF:s uttryck »kunnat utgå» kan åberopas som stöd för en begränsning av de ej försålda fastigheternas subsidiära ansvar för återstående del av inteckningen torde vara tvivelaktigt. Att enligt gällande rätt en sådan begränsning i vissa fall inträder är emellertid klart, även om förutsättningarna för att den exekutiva försäljningen skall medföra denna verkan delvis är omtvistade (se Olivecrona, Inteckningsförordningen, sjunde uppl., s. 127, och där angiven litteratur). En ändring på denna punkt är knappast någon nödvändig konsekvens vare sig av panträttens allmänna utformning i JB eller av den nya lagstiftningens behandling i övrigt av frågor om gemensamma inteckningar. De praktiska olägenheterna av ett stympat gemensamt ansvar är emellertid påtagliga och torde få tillmätas större vikt än betänkligheterna mot en sådan ansvarsövertäring som kan bli följden av full gemensam ansvarighet för återstående del av inteckningen. Den i

remissprotokollet intagna ståndpunkten bör därför i sak godtagas. Då med hänsyn till vad förut anförts olikheten i förhållande till gällande rätt knappast kan sägas klart framgå av skillnaden i uttryckssätt mellan IF och den föreslagna lagtexten, skulle det möjligen kunna anses behövt med en uttrycklig bestämmelse av innehåll att ej försålda fastigheters inbördes ansvarighet för återstående del av in-teckningen icke påverkas av försäljningen. Enligt lagrådets mening kan dock en sådan bestämmelse undvaras.

## 12 §

*Lagrådet:*

Såsom framgår av det i remissprotokollet omnämnda lagrådsyttrandet över förslaget till FBL kan det finnas anledning att vid utformning av bestämmelsen i denna paragraf om krav på medgivande från rättighetshavare, när innehavare av gemensam in-teckning vill avstå från rätt till betalning vid medelsfördelning, uppmärksamma vad som är avsett att gälla beträffande medgivande från olika rättsägare dels när vid fastighetsreglering fråga uppkommer om att fördela fastighetsägare tillkommande ersättning (5:16 FBL) eller att på grund av fastighetsägares samtycke genomföra en reglering med avsteg från vissa bestämmelser till skydd för enskilt intresse (5:18 FBL), dels när fråga är om relaxation (22:11 JB). Vid tillämpning såväl av 6:12 JB enligt nu föreliggande balkförslag som av 5:16 och 18 FBL enligt det genom prop. 1969:128 framlagda förslaget skall ej i något fall fordras medgivande från innehavare av andra inskrivna rättigheter än panträtt. I detta avseende har således, såsom departementschefen också påpekar, vidtagits en ändring beträffande bestämmelsen i förevarande paragraf. Någon motsvarande ändring har däremot inte föreslagits såvitt gäller 22:11 JB, som för relaxation fortfarande uppställer krav på medgivande, förutom från fastighetsägare och innehavare av vissa panträtter, i en del fall även från innehavare av andra inskrivna rättigheter. Anledningen till den olika behandlingen har inte berörts i remissprotokollet. Denna torde emellertid kunna försvaras. En relaxation kan fastighetsägaren otillbörligt utnyttja till skada för rättighetshavare, om dennes medverkan inte skulle krävas. Detsamma gäller f. ö. vissa åtgärder enligt 22:9 och 12 som likaledes förutsätter medgivande av rättighetshavare och beträffande vilka någon ändring i detta hänseende inte ifrågasatts. Vid sådan medelsfördelning som avses i förevarande paragraf torde det i praktiken inte finnas möjlighet till liknande manipulationer. Den föreslagna ändringen ger därför ej anledning till några betänkligheter.

## 15 §

*Lagrådet:*

Genom det nytillkomna stycket i paragrafen regleras avstycknings in-verkan på in-teckningsrätten, när samfällighet eller ägovidd av samfällighet

avstyckas. Närmare redogörelse för de överväganden som ligger till grund för den föreslagna regleringen lämnas i lagrådsremissen den 19 september 1969 angående följdlagstiftning till JB. Lagrådet har ej något att erinra mot de allmänna principer på vilka förslaget i denna del vilar och som innebär, att avstyckning av samfällad mark i fråga om ansvaret för in-teckning i stamfastigheterna får samma verkan som en relaxation enligt JB i den avstyckade marken samt att bestämmelser om de begränsningar i möjligheterna till avstyckning som till följd härav blir nödvändiga tas upp i FBL, medan i JB endast anges att den avstyckade fastigheten inte svarar för in-teckning i stamfastighet. Emellertid vill lagrådet fästa uppmärksamheten på ett förhållande som inte blivit belyst under ärendets hittillsvarande behandling men som kan vara av betydelse för hur den föreslagna regleringen närmare bör utformas. Lagrådet syftar härvid på att uttrycket samfällighet i FBL fått en mera vidsträckt innebörd än det traditionella samfällighetsbegreppet haft jorddelningslagstiftningen.

I 1:3 FBL stadgas att samfällighet enligt FBL är mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Av motivuttalandena till bestämmelsen framgår att med samfällighet skall såvitt gäller äldre gemensamhetsbildningar förstås inte endast område som vid lantmäteriförrättning undantagits för gemensamt ändamål eller en för flera fastigheter eljest gemensam äga av beskaffenhet att utgöra skifteslag som sägs i 1 kap. 2 § 3 JDL utan även mark som i andra fall är gemensam för fastigheter. Huruvida fastigheterna också innehåller enskild mark är utan betydelse. Om två eller flera fastigheter, såsom stundom förekommit, utlagts med gemensam ägovidd, blir denna således vid tillämpning av FBL att anse som samfällighet. Detta innebär en nyhet, och det kan påpekas att 1921 års lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfälliga ägor och rättigheter inte är tillämplig i dessa fall, då de fastigheter som ingår i den gemensamma ägovidden saknar enskilda ägor.

När gemensam ägovidd som nu sagts föreligger, omfattar den vanligtvis ett begränsat antal fastigheter, och i regel torde dessa ha samme ägare. Om viss del därav utbrytes genom avstyckning, synes de faktiska återverkningarna på de fastigheter från vilka utbrytningen sker i stort sett vara desamma som om avstyckningen avser fastighets enskilda mark. I förhållande till situationen vid avstyckning från vanliga samfälligheter föreligger i vart fall den skillnaden, att man inte med samma fog kan utgå från att stamfastigheternas värde endast berörs i mindre mån och in-teckningshavares säkerhet således ej i nämnvärd grad minskas, om avstyckningen skulle medföra att det avstyckade området befrias från ansvar för in-teckningar i stamfastighet. Med hänsyn härtill skulle det kunna göras gällande, att den föreslagna särregleringen i fråga om avstycknings inverkan på in-teckningsrätten inte borde gälla, när samfälligheten utgöres av gemensam ägovidd för fastigheter utan enskilt ägovälde. En sådan begränsning skulle

emellertid leda till uppkomsten av andelsinteckningar i den avstyckade fastigheten, om stamfastigheternas inteckningsbelastning inte är homogen. Särinteckningar i fastigheter med gemensam ägovidd torde visserligen inte höra till vanligheten, men man kan inte bortse från möjligheten av att sådana inteckningar förekommer. Genom det krav på medgivande till avstyckningen från inteckningshavares sida som nu uppställs i FBL synes risk för rättsförlust vara utesluten, även om avstyckning från gemensam ägovidd inbegripes i regleringen, och genom förslaget att medgivande skall kunna ersättas med inbetalning av visst belopp blir möjligheterna till avstyckning inte heller olämpligt beskurna. Det synes därför inte ägnat att väcka betänkligheter att låta de nu föreslagna reglerna i JB och FBL bli tillämpliga i alla fall vid avstyckning från samfällighet i FBL:s mening. En annan sak är att en begränsning av det slag som nu diskuterats kan vara motiverad, när det gäller räckvidden av den föreslagna preklusionslagstiftningen i fråga om fastigheter, tillkomna genom äldre delningsåtgärder.

Uttrycket samfällighet i 6:15 är uppenbarligen avsett att ha samma innebörd som i FBL. Den omständigheten att denna term även förekommer i 15 kap. JB och där användes i helt annan bemärkelse kunde möjligen tala för att uttryckets innebörd i förevarande bestämmelse borde preciseras, men lagrådet anser ej nödvändigt att så sker.

#### *Justitierådet Bergsten:*

Enligt min mening innebär det onödig omgång att, såsom är avsett enligt det remitterade förslaget, reglera nu ifrågavarande spörsmål såväl i själva balken som i promulgationslagen. Jag föreslår, att i förevarande bestämmelse i balken anges att den avser avstyckning enligt FBL. I så fall erfordras ingen bestämmelse i promulgationslagen.

#### 17—19 §§

#### *Lagrådet:*

Dessa paragrafer bildar i 1966 års JB-remiss ett avsnitt med rubriken »Särskilda bestämmelser om gemensam inteckning». I det nu remitterade förslaget har 17 § ändrats i formellt avseende, varjämte 19 §, som behandlar indragningsrätten, fått utgå med motiveringen att motsvarande bestämmelser i stället bör tas upp i FfL. Lagrådet har ej någon erinran mot dessa ändringar. Uteslutningen av 19 § aktualiserar emellertid frågan om den lämpliga placeringen av de återstående båda paragraferna. Dessa paragrafer, som reglerar det inbördes ansvaret för gemensamt intecknade fastigheter, får en logiskt riktigare placering, om de upptages omedelbart före avsnittet »Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet». Lagrådet föreslår om-disponering av kapitlet i enlighet härmed. De båda paragraferna kan på an-

given plats bilda ett avsnitt med rubriken »Gemensamt in-tecknade fastigheters inbördes ansvar».

I 18 § — som vid beaktande av vad nu sagts kommer att placeras före 15 § — torde lämpligen böra upptagas en erinran om den nytillkomna bestämmelsen i 15 § andra stycket att, om samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet avstyckas, den avstyckade fastigheten inte svarar för in-teckning i stamfastighet.

## 7 KAP.

### *Lagrådet:*

I de tidigare JB-remisserna har ej upptagits några bestämmelser om rätt till elektrisk kraft. Departementschefen uttalade i 1966 års remiss, att slutgiltigt ställningstagande till frågan inte kunde ske utan närmare utredning. Han gav emellertid redan i nämnda remiss uttryck åt den uppfattningen, att institutet rätt till elektrisk kraft vore så speciellt och reglerna därför av så föga allmänt intresse att institutet i vart fall inte försvarade sin plats såsom huvudavsnitt i ett särskilt kapitel i JB. Sedan utredning av frågan nu ägt rum, föreslås att institutet skall bibehållas som en särskild sakrätt i fast egendom. Det är avsett att i en särskild lag om rätt till elektrisk kraft — varom förslag framlagts i lagrådsremissen den 19 september 1969 angående följdlagstiftning till JB — skall meddelas bestämmelser innehållande beskrivning av institutet, formföreskrifter m. m., medan den närmare sakrättsliga regleringen av institutet skall ske i JB. Detta innebär bl. a., att de allmänna reglerna i förevarande kapitel kommer att omfatta även rätt till elektrisk kraft. Sammanknytningen av den särskilda lagen om rätt till elektrisk kraft med de allmänna bestämmelserna i JB sker enligt vad departementschefen uttalar genom hänvisningen i tredje stycket av 7: 1 JB.

De skäl som anförts för bibehållande av institutet rätt till elektrisk kraft synes övertygande, och lagrådet finner i sak ej anledning till väsentliga erinringar mot den reglering av institutet — i huvudsak överensstämmande med gällande rätt — som nu föreslås. Däremot vill lagrådet ifrågasätta lämpligheten av den föreslagna uppdelningen av lagmaterialet på JB och en särskild lag. Om den sakrättsliga regleringen får ingå i JB, finns ej något bärande skäl för att de grundläggande reglerna om institutets innehåll m. m. skall upptagas i en särskild lag. Detta försvårar samordningen och överblicken av bestämmelserna. Som exempel kan nämnas, att enligt förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft upplåtelse av rätt till sådan kraft får ske i fast egendom, medan möjligheten att upplåta dylik rättighet i tomträtt anges i 13: 1 JB. Lagrådet förordar att institutet i stället i sin helhet regleras i JB och att i detta syfte infogas ett nytt kapitel i balken, vilket bör ingå i den grupp av kapitel som behandlar de särskilda rättigheterna. Lagrådet finner lämpligt att i detta sammanhang upptaga 1—3 §§ i förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft till granskning och vill härom anföra följande.

I 1 § i nämnda lagförslag stadgas, att rätt till elektrisk kraft för belysning, drivkraft eller annat sådant ändamål får upplåtas i fastighet till vilken elektrisk kraftstation hör och att med elektrisk kraftstation avses generator-, transformator-, omformare-, ackumulator- eller kopplingsstation. Denna bestämmelse bör ingå som 1 § i det kapitel som enligt det anförda bör infogas i balken. Avfattningen av bestämmelsen föranleder ej annan erinran än att uttrycket »elektrisk kraftstation» torde böra utbytas mot det i gällande lag använda uttrycket »elektrisk station». Att rätt till elektrisk kraft får upplåtas även i tomträtt framgår som nyss anmärkts av 13: 1 JB.

Bestämmelser om formen för upplåtelse av rätt till elektrisk kraft har upptagits i 2 § i lagförslaget. Motsvarande bestämmelser bör ingå som 2 § i JB-kapitlet. Förslaget innebär, att avtal om rätt till elektrisk kraft skall upprättas skriftligen samt att i upplåtelsehandlingen skall anges den kraftstation från vilken kraften skall tillhandahållas och den fastighet till vilken stationen hör. Någon bestämmelse om verkan av att skriftlighetskravet ej iakttages har inte upptagits. Departementschefen har emellertid berört frågan i motiven. Han har där uttalat, att regeln om skriftlig upplåtelseform är tvingande men att muntliga upplåtelser, ehuru de ej åtnjuter sakrättsligt skydd, inte saknar rättsverkan. Lagrådet vill påpeka, att motsvarande spörsmål föreligger i fråga om servitut och samfällighetsrätt, som likaledes kräver skriftlig upplåtelseform. Vad angår servitut har i den bestämmelse som föreskriver skriftlig form, 14: 4, angivits att upplåtelse som ej uppfyller skriftlighetskravet är ogiltig. Här har alltså meddelats en uttrycklig regel om verkan av att den föreskrivna formen för upplåtelsen åsidosättes. Av motiven framgår, att innebörden av regeln inte är att upplåtelsen är helt ogiltig utan att den inte kan godtagas som ett giltigt servitut. Det är alltså fråga om en rättsverkan motsvarande den som är avsedd att inträda vid underlåtenhet att iakttaga skriftlighetskravet när det gäller upplåtelse av rätt till elektrisk kraft. I fråga om avtal om samfällighetsrätt är frågan reglerad på samma sätt som för servitut, se 15: 5. Att det sålunda beträffande servitut och samfällighetsrätt men inte i fråga om rätt till elektrisk kraft finns bestämmelse rörande den avsedda rättsverkan är förvillande. Lagrådet anser att även i förevarande paragraf bör ingå bestämmelse i ämnet. Det är emellertid angeläget att bestämmelsen utformas så, att den tydligare än som skett i 14: 4 och 15: 5 ger uttryck åt vad som avses. Det förslag som nu föreligger i fråga om 7: 9 kan härvid tjäna som mönster. Detta stadgande avser giltigheten av avtal som innebär att rättighet skall åtnjutas i andel av fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfällad för flera fastigheter. I 1966 års remiss stadgades, att sådan upplåtelse skulle vara ogiltig. I nu föreliggande förslag till avfattning av 7: 9 har detta ändrats till att avtalet ej har verkan såsom upplåtelse av nyttjanderätt, servitut etc. Ändringen har vidtagits på hemställan av lagrådet i tidigare sammansättning, som påpekat att syftet med bestämmelsen endast vore att utsäga att där avsedd överens-

Utsäga om rättsverkan av upplåtelse av rätt till elektrisk kraft

kommelse icke grundar någon sakrätt i egendomen. Den formulering som nu valts i 7: 9 bör användas även i förevarande paragraf. Lämpligen bör de angivna bestämmelserna i 14: 4 och 15: 5 jämkas till motsvarande lydelse.

Förslaget upptar ingen bestämmelse om formen för ändrings- eller tilläggsavtal. Sådan bestämmelse är ej heller erforderlig med hänsyn till att skriftlighetskravet endast gäller angivande av den elektriska stationen och den fastighet till vilken stationen hör. Ändring eller tillägg i dessa avseenden innebär att nytt avtal träffas (jfr vad lagrådet anför i det följande vid 14: 4 och 15: 5).

I förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft har som 3 § upptagits bestämmelse om överlåtelse och annan övergång av rätten till elektrisk kraft, motsvarande 21 § i 1920 års lag. Bestämmelsen uttrycker en allmängiltig princip på förmögenhetsrättens område, nämligen att den som är berättigad part i ett rättsförhållande får — under förutsättning att annat ej är föreskrivet eller avtalat och att det personliga momentet är av underordnad betydelse — överlåta sin rätt men att han, om så sker, inte därmed befrias från skyldighet att fullgöra de motprestationer som kan åvila honom. Att såvitt gäller rätt till elektrisk kraft inskriva en regel med detta innehåll i lagtexten kan synas överflödigt. Det må påpekas, att motsvarighet till 21 § i 1920 års lag ej återfinns i lagberedningens förslag till ny JB (SOU 1960: 24), ehuru rätten till elektrisk kraft där behandlas tämligen ingående. Lagrådet vill emellertid ej motsätta sig att en bestämmelse i ämnet meddelas. Den bör då ingå som 3 § i JB-kapitlet. Anledning synes ej föreligga att i bestämmelsen särskilt nämna familjerättsliga och liknande förvärv.

Det nu sagda innebär, att bestämmelserna i det nya kapitlet om rätt till elektrisk kraft skulle få följande avfattning:

1 §. Rätt till elektrisk kraft för belysning, drivkraft eller annat sådant ändamål får upplåtas i fastighet till vilken elektrisk station hör. Med elektrisk station avses generator-, transformator-, omformare-, ackumulator- eller kopplingsstation.

2 §. Avtal om rätt till elektrisk kraft skall upprättas skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges den elektriska station från vilken kraften skall tillhandahållas samt den fastighet till vilken stationen hör. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av rätt till elektrisk kraft.

3 §. Rätt till elektrisk kraft får överlåtas. Överlåtaren svarar dock för de skyldigheter som enligt upplåtelseavtalet åligger honom, om ej upplåtaren godtager den till vilken rättigheten överlåtits.

Kapitlet bör erhålla rubriken »Rätt till elektrisk kraft».

De övergångsbestämmelser som upptagits i förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft skall, om ett särskilt kapitel i ämnet upptages i balken enligt lagrådets förslag, överföras till JB:s promulgationslag.

## 1 §

*Lagrådet:*

Formuleringen av första stycket i det nu remitterade förslaget är något otydlig med hänsyn till om-satsens syftning. Förtydligande kan ske genom att orden »om rättigheten upplåtits» ersätts med »allt såvitt angår rättighet upplåten».

I 14: 1 tredje stycket JB kvarstår från 1967 års JB-remiss stadgandet, att bestämmelserna i 14 kap. inte avser servitut som tillkommit genom förrättning enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Med stadgandet synes emellertid ej ha avsetts att beträffande tillämpligheten av bestämmelserna i servitutskapitlet utsäga annat än vad som framgår av förevarande paragraf efter den i nu föreliggande remiss gjorda kompletteringen. Vad som sägs i 14: 1 tredje stycket innebär en dubblyr, som är onödig och som dessutom med hänsyn till den i förhållande till 7: 1 avvikande formuleringen möjligen kan föranleda missförstånd. Om 7: 1 nu kompletteras på sätt som föreslagits, bör därför 14: 1 tredje stycket få utgå.

## 5 §

*Lagrådet:*

Enligt det remitterade förslaget skall den bestämmelse i första stycket som anger 25 år som längsta tid i vissa fall för rättighetsupplåtelse ändras på det sättet, att orden »tomt eller annat område» ersättes med »mark». Lagrådet föreslår att orden i stället utbytes mot »fast egendom» för att det fullt tydligt skall framgå att den angivna maximitiden gäller också i sådana fall, när rättigheten — såsom förhållandet oftast är vid hyra — inte till någon del avser själva marken. Utformas bestämmelsen i enlighet med lagrådets förslag, blir den även tillämplig på upplåtelse som avses i 7: 2.

Den i tredje stycket andra punkten upptagna regeln att bestämmelserna i första stycket om maximitider för nyttjanderättsavtal ej inverkar på arrendators och hyresgästs rätt till förlängning av avtal på grund av lag bör även gälla sådan nyttjanderättshavare som avses i 1957 års lag om fiskearrenden. Då denna kategori inte täcks av den föreslagna lydelsen hemställer lagrådet, att regeln måtte jämkas på så sätt att orden »arrendators och hyresgästs» utbytes mot »nyttjanderättshavares».

Även bestämmelserna i fjärde stycket om uppsägning av arrende och hyra, därest maximitiden överskrids, bör gälla för ifrågavarande fiskearrenden. Detta synes dock inte böra påverka avfattningen av fjärde stycket, utan lämpligare synes vara att bestämmelser av motsvarande innehåll införas i 1957 års lag.



## 7 och 8 §§

*Lagrådet:*

Dessa bestämmelser ger inte anledning till erinran i sak. De i remissprotokollet återgivna uttalanden, som i samband med tillkomsten av 1968 års regler om hyresgästs besittningsskydd gjordes av föredragande departementschefen, ger emellertid anledning att påpeka, att de nu föreslagna bestämmelserna avviker från vad som av departementschefen angavs vara en konsekvens av besittningsskyddsreglerna, nämligen att även överenskommelser mellan parterna under hyrestiden om ändring av hyresvillkoren komme att ingå som ett led i den ursprungliga upplåtelsen och att överenskommelsens sakrättsliga verkningar alltså bleve desamma som det löpande hyresavtalets. Enligt 8 § i det remitterade förslaget skall även beträffande arrende och hyra huvudregeln alltså vara, att överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna. Undantag skall endast gälla för ändring i arrende- resp. hyresavtalet som sker med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av avtal av det slag som är i fråga.

I remissprotokollet uttalas, att genom bestämmelsen i 8 § andra stycket ändringar i arrende- och hyresavtal i regel blir gällande mot tredje man och att det därför inte finns anledning att bibehålla de särskilda reglerna i NJL och UL angående verkan av ny ägares passivitet, då han av arrendator eller hyresgäst underrättas om ändringsavtal som i och för sig inte gäller mot honom. I fråga om ändringar som utan samband med förlängning görs till arrendatorns resp. hyresgästens förmån kommer emellertid denne att i förhållande till ny, godtroende ägare av fastigheten få en svagare ställning än den som de åsyftade bestämmelserna i NJL (2: 29 och 3: 29 andra stycket) f. n. ger honom. Det kunde ifrågasättas om inte för sådana situationer bestämmelser av motsvarande innehåll borde upptagas i JB. Lagrådet vill dock inte påyrka någon ändring av förslaget i angivet hänseende.

*Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:*

Bestämmelsen i 8 § andra stycket, att ändring i eller tillägg till arrende- eller hyresavtal med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av sådant avtal inte innebär att ny upplåtelse kommer till stånd, torde böra gälla även avtal om fiskearrende enligt 1957 års lag, och vi föreslår därför, att bestämmelsen jämkas på så sätt att orden »arrende- och hyresavtal» utbytes mot »nyttjanderättsavtal».

*Justitierådet Riben:*

Från formell synpunkt kan mot 7 § enligt min mening anmärkas, att lagtexten inte med tillräcklig tydlighet utmärker vad som enligt motiven är av-

sett, nämligen att en överenskommelse om förlängning av upplåtelse tiden, som träffas inom ramen för balkens bestämmelser om rätt till förlängning av arrende- och hyresavtal, är att anse som en förlängning på grund av lag och alltså inte innebär en ny upplåtelse. Paragrafen synes lämpligen kunna avfattas så, att överenskommelse om förlängning av upplåtelse tiden gäller som ny upplåtelse, om ej förlängningen grundas på lag eller sker med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet. Att myndighets beslut om förlängning av arrende- eller hyresavtal inte konstituerar ny upplåtelse torde med denna avfattning utan vidare vara klart.

Om 7 § ändras på nu föreslaget sätt, synes även 8 § i aktuella delar böra ändras och få förslagsvis den lydelsen, att överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna, om ej överenskommelsen träffas i samband med förlängning av avtalet på grund av lag. Att med förlängning på grund av lag avses även överenskommelse om förlängning i sådana situationer, där tvångsförlängning kan komma i fråga, torde med den föreslagna ändrade lydelsen av 7 § inte kunna vara föremål för tvekan.

Om mitt förslag beträffande ifrågavarande paragrafer vinner beaktande, måste 12 § jämkas, förslagsvis på det sätt att orden »överenskommelse som avses i 7 § första stycket eller 8 § första stycket» ersättes med »överenskommelse vilken enligt 7 eller 8 § i förhållande till den nye ägaren skall anses som ny upplåtelse».

För den händelse mitt förslag ej vinner beaktande biträder jag vad övriga ledamöter anfört om viss jämkning av 8 § andra stycket.

#### 10—20 §§

##### *Lagrådet:*

De föreslagna ändringarna i 10—14 och 16—19 §§ föranleder i och för sig erinran endast såvitt angår 13 §. Andra stycket i nämnda paragraf har genom den föreslagna ändringen fått ett annat innehåll än som torde vara avsett. I sin tidigare lydelse innebar bestämmelsen bl. a. att specialstadgandet för arrende och hyra i första stycket inte var tillämpligt på en ändring i upplåtelseavtalet som avsåg annat än en förlängning av upplåtelse tiden. Förslaget överensstämde i detta hänseende med gällande rätt (se lagberedningen, SOU 1960: 25, s. 308). Om det nu remitterade förslaget inte är avsett att ge uttryck åt en motsatt ståndpunkt — och remissprotokollet innehåller ingen antydning därom — bör en omredigering ske. Därvid synes även den avslutande samt-satsen, som är svårförståelig i sammanhanget, böra uteslutas. Följande lydelse föreslås: »Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 § och i fråga om överenskommelse som avses i 7 § endast om den förut gällande upplåtelse tiden utgått före överlåtelsen.»

Om arrendekapiteln omdisponeras på det sätt som tre av lagrådets ledamöter anger i yttrande vid 8—11 kap., skall i 14 § andra stycket hänvisningen till 8 kap. ändras till att avse 11 kap.

Beträffande 16 § kan det ifrågasättas om inte bestämmelsen i första stycket bör utsträckas att avse exekutiv försäljning av fastighet över huvud, alltså även sådan som sker under hand. Motsvarande spörsmål uppkommer beträffande 18 § och 19 § tredje stycket. Slutlig ståndpunkt i dessa hänseenden kan tagas först när bestämmelserna om underhandsförsäljning i FfL fått sin definitiva utformning.

Om vad lagrådet i tidigare sammansättning anfört beträffande 10—20 §§ iakttages, kommer motsvarande bestämmelser att bilda nio paragrafer med den gemensamma rubriken »Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare». Frågan om utsträckning av bestämmelserna om försäljning på exekutiv auktion till att avse exekutiv försäljning över huvud måste uppmärksammas även här. Nyheterna i den föreliggande remissen samt vad som ovan anförts beträffande 13 § föranleder i övrigt följande jämkningar i de av lagrådet föreslagna bestämmelserna.

I 10 § bör andra stycket andra punkten ersättas med följande: »Vad som sagts nu gäller dock ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. Har upplåtelsen kommit till stånd genom överenskommelse som avses i 7 §, skall tillträde ej anses ha skett förrän vid den överenskomna förlängningstidens inträde.» Som ett nytt tredje stycke bör tillfogas en bestämmelse att, om fastighet vari rätt till elektrisk kraft är upplåten överlåtes, upplåtelsen gäller mot den nye ägaren.

I 11 § bör uppräkningsen av rättigheter kompletteras med rätt till elektrisk kraft samt hänvisningen till UL ändras till att avse FfL.

I 12 § bör hänvisningen till andra kapitel i JB ändras till att avse, förutom 12 kap., endast 8 kap. eller — om det ovan berörda förslaget till ändrad disposition av arrendebestämmelserna följes — endast 11 kap. Hänvisning bör därjämte ske till FfL.

I 13 § bör som sista stycke tillfogas en bestämmelse att rätt till elektrisk kraft får inskrivas, om fastighetsägaren skriftligen medgivit att inskrivning får ske.

De återstående paragraferna i detta avsnitt skulle komma att betecknas 14—18 §§. Vid angivande av erforderliga ändringar begagnas emellertid här samma beteckningar som i det tidigare lagrådsyttrandet, vilket ansluter sig till det remitterade förslaget.

I 17 § (som skulle få beteckningen ändrad till 14 §) första stycket första punkten kan orden »nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt» lämpligen utbytas mot »rättighet, som avses i detta kapitel», vilket uttryck kommer att inbegripa även rätt till elektrisk kraft. I tredje stycket bör hänvisningen till UL ändras till att avse FfL.

I enlighet med innehållet i 13 § bör i 18 § (15 §) »upplåtelsen» ändras till »upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt».

Bestämmelserna i 19 § (16 §) skall vara tillämpliga även i fråga om rätt till elektrisk kraft. För att markera detta bör i första stycket första punkten »upplåtelsen» lämpligen ändras till »upplåtelse av rättighet, som avses i detta kapitel». I andra punkten av samma stycke bör hänvisningen till UL ändras till att avse FfL.

Med hänsyn till att ersättning enligt 18 § inte kan ifrågakomma beträffande innehavare av rätt till elektrisk kraft bör i 19 a § (17 §) andra stycket det två gånger förekommande ordet »rättighetshavaren» ändras till »rättighetshavare».

*Justitierådet Riben:*

Beträffande eventuell jämkning av 12 § i det remitterade förslaget hänvisar jag till vad jag anfört vid 7 och 8 §§.

24 §

*Lagrådet:*

Vid behandling av denna paragraf har lagrådet i sin tidigare sammansättning uttalat viss tvekan huruvida inte den i första stycket — genom hänvisning till 6: 8 — fastslagna regeln kan beträffande vissa typer av upplåtelser leda till mindre tillfredsställande resultat. Av vad som anföres i sammanhanget framgår, att lagrådet närmast åsyftade hyresupplåtelser i vissa situationer och fann spørsmålet förtjäna att övervägas vid behandlingen av arrende- och hyresbestämmelserna. Det har inte berörts i den nu föreliggande remissen, och lagrådet anser sig inte ha tillräckligt underlag för att framlägga något förslag i ämnet.

26 §

*Lagrådet:*

Till paragrafen har i det nu remitterade förslaget fogats ett nytt andra stycke med bestämmelse, att rätt till elektrisk kraft efter delning av den fastighet i vilken rätten upplåtits gäller i den fastighet där den elektriska stationen eller huvuddelen därav är belägen.

Rätt till elektrisk kraft upplåtes i fastighet till vilken elektrisk station hör. Då en anläggnings belägenhet på viss fastighet inte är nödvändig förutsättning för att den skall vara tillbehör till fastigheten (se 2: 1 andra stycket), bör bestämmelsen jämkas så, att i stället tillhörigheten blir avgörande.

Det torde i praktiken knappast förekomma, att delning av fastighet till vilken elektrisk station hör sker så, att olika delar av stationen kommer att höra till olika fastigheter. Att reglera detta fall kan ej anses behövt.

Lagrådet föreslår alltså följande lydelse av andra stycket: »Delas fastighet i vilken upplåtits rätt till elektrisk kraft, gäller rättigheten i den fastighet till vilken den elektriska stationen hör efter delningen.»

## 28 §

*Lagrådet:*

Paragrafen behandlar frågan om inverkan av fastighetsreglering på möjligheterna att utöva nyttjanderätt och annan liknande rättighet, och bestämmelserna har disponerats på det sättet att i första stycket regleras i vad mån utövning kan ske på mark som efter regleringen ingår i upplåtelsefastighetens ägoområde, medan andra stycket anger att rättigheten upphör att gälla i sådana delar som genom regleringen frångår fastigheten. Av intresse i sakligt hänseende är i detta sammanhang främst första stycket. Regeln i andra stycket har redan vid lagrådsgranskningen av förslaget till FBL betecknats som så självklar att den inte skulle behöva särskilt utsägas, och här finns endast anledning att göra det påpekandet, att bestämmelsen genom att upptagas i förevarande kapitel av JB begränsas till att avse genom avtal upplåtna rättigheter.

I gällande lagstiftning har det problem som motsvarar den i första stycket behandlade frågan lämnats oreglerat, men en allmänt utbredd uppfattning har sedan länge varit att åtminstone såvitt gäller jordbruksarrende nyttjanderätt som omfattar hela upplåtelsefastigheten och alltså inte varit lokaliserad till viss del därav får efter skifte och ägoutbyte utövas på fastigheten sådan den är efter fastighetsbildningens genomförande. Detta betraktelsesätt får bl. a. ses mot bakgrunden av att möjligheterna tidigare varit relativt begränsade att låta en fastighet undergå mera betydande storleksförbättringar genom skifte och ägoutbyte. Vissa lagändringar härvidlag har emellertid vidtagits på senare år, och efter FBL:s ikraftträdande blir det möjligt att genom fastighetsreglering i väsentlig mån utvidga en fastighet. Särskilt är att märka att fastighetsreglering skall kunna genomföras i uteslutande syfte att förstärka en fastighet, alltså utan att någon del av dess tidigare ägoområde samtidigt frångår fastigheten. Detta får till följd att en sådan ändring av fastighetsindelningen som för viss fastighet endast innebär utvidgning kommer att kunna åstadkommas på två vägar, antingen via fastighetsreglering eller medelst sammanläggning eventuellt i förening med avstyckning. Önskvärt är att verkningarna med avseende på möjligheterna för innehavare av nyttjanderätt eller liknande rättighet att efter åtgärden utöva rättigheten blir desamma oberoende av sättet för utvidgningens genomförande.

I fråga om sammanläggning har ej föreslagits någon uttrycklig reglering av fastighetsbildningens inverkan på nyttjanderätt och liknande rättighet utom i visst hänseende såvitt gäller rättighetens sakrättsliga anknytning (12: 7 andra stycket FBL). Det anges alltså ej i vad mån rättighetens utövning får utsträckas till mark som sammanlagts med den fastighet rättigheten från början besvarade. Som framgår av motivuttalanden till 12: 7 FBL är meningen att frågan får bedömas från fall till fall med hänsyn till den grundläggande rättshandlingens innehåll och omständigheterna vid

dess tillkomst. Härav kan den slutsatsen dragas att, om rättigheten varit lokaliserad, den ej kommer att utsträckas till mark som genom sammanläggningen förenas med upplåtelsefastigheten. Men tydligt är att en sådan utvidgning av området för rättighetens utövning bör vara utesluten även i en del fall, där rättigheten från början avsett hela fastigheten. Omständigheterna vid upplåtelsen kan exempelvis vara sådana att man kan utgå från att en begränsning av utövningsområdet skulle ha avtalats, om fastigheten omfattat större område än den gjorde vid tiden för upplåtelsen.

Vad som enligt det nu sagda får anses gälla beträffande sammanläggning torde böra vinna tillämpning också vid fastighetsreglering. Den önskvärda överensstämmelsen skulle otvivelaktigt enklast kunna vinnas genom att man på samma sätt som skett i sammanläggningsfallet avstod från att meddela någon uttrycklig lagregel beträffande åtgärdens inverkan på området för en rättighets utövning. En bestämmelse i ämnet synes dock vara av viss betydelse, fastän någon fullständig reglering av frågan om fastighetsbildnings inverkan i angivet hänseende ej därigenom åstadkommes.

I första stycket bör i enlighet med det anförda såsom huvudregel anges, att rättighet efter fastighetsreglering får utövas på område som genom regleringen överföres till upplåtelsefastigheten. Härifrån bör undantag gälla för det fall att rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen. I lagrummet bör erinras om den möjlighet som enligt 5: 33 FBL föreligger att beträffande lokaliserad nyttjanderätt bestämma nytt utövningsområde. Det behöver inte särskilt anges, att innehavare av rättighet som avses med förevarande bestämmelse även i fortsättningen kan utnyttja sådana områden som redan före regleringen hörde till fastigheten och som den får behålla. I enlighet med departementsförslaget bör bestämmelserna gälla inte bara nyttjanderätt utan även servitut och samfällighetsrätt. Vad som stadgas i 14: 12 (14: 13 enligt 1967 års JB-remiss) och 15: 10 JB beträffande sistnämnda båda rättighetstyper till förhindrande av att fastighetens totala belastning ökas utesluter ej att rättigheten skall kunna utövas på nytillkomna ägor.

Vad härefter beträffar andra stycket i denna paragraf synes en formell jämkning av ordalagen önskvärd, enär man av den föreslagna lydelsen lätt kan få intryck av att det vid fastighetsreglering är möjligt att göra byggnad till föremål för självständig överföring. Sålunda bör föreskrivas, att rättighet av angivet slag ej vidare gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits. På motsvarande sätt som skett i 7: 14 bör erinras om att underlåtenhet att uppsäga hyresavtal kan i enlighet med bestämmelse i 12 kap., närmare bestämt 12: 29, få den verkan att den nye ägaren likväl blir bunden av avtalet.

Mot bestämmelsen i andra stycket kan, särskilt om ordalydelsen jämkas i nyss föreslagen riktning, anmärkas att bestämmelsen inte synes omfatta det

fallet att byggnad, som utgjort lös egendom, till följd av fastighetsreglering övergår till ny ägare och blir tillbehör till den fastighet som vid regleringen får sig tillagd marken där byggnaden är uppförd (se 5: 7 andra stycket andra punkten FBL). Tydligt är emellertid att denna speciella situation bör i förevarande hänseende behandlas på samma sätt som om byggnaden frångått den fastighet till vilken marken tidigare hörde.

Lagrådet hemställer under återopande av det sagda att paragrafen får följande avfattning:

28 §. Om fastighet, som besväras av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen. Föreskrift om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen ( ).

Nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt eller rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad, som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Bestämmelse om verkan av underlåtenhet att uppsäga hyresavtal vars giltighet sålunda påverkas finns i 12 kap.

## 29 §

*Lagrådet:*

Det lär vara avsett att den i tredje stycket föreskrivna fristen om två månader skall räknas, inte som ett uttalande i remissprotokollet kan synas ge vid handen från fastighetsbildningsbeslutets meddelande utan från dess lagakraftvinnande. Detta bör få komma till klart uttryck i lagtexten. Lagrådet föreslår att ifrågavarande stycke med viss redaktionell jämkning i övrigt får följande lydelse: »Talan om jämkning av vederlag enligt första stycket eller om nedsättning därav enligt andra stycket skall väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. För uppsägning enligt andra stycket gäller samma tid. Iakttages ej tiden, är rätten till talan eller uppsägning förlorad.»

## 8—11 KAP.

*Lagrådet:*

I dessa kapitel skall enligt förslaget infogas bestämmelser om arrende. Såvitt angår andra i JB reglerade arrendeformer än jordbruksarrenden, d. v. s. bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden, föreslås nu inga väsentliga sakliga ändringar. I fråga om jordbruksarrenden innebär förslaget däremot en tämligen genomgripande omarbetning, som grundas på det av arrendelagsutredningen år 1968 avgivna betänkandet. Riktmärket

för reformen har varit att avveckla den nuvarande långtgående olikheten i behandlingen av skilda typer av jordbruksarrenden och alltså åstadkomma en enhetligare lagstiftning. Ett väsentligt drag i förslaget är utsträckning av arrendatorns besittningsskydd till det stora flertalet jordbruksarrenden. Lagrådet vill i likhet med de flesta remissinstanserna ge sin anslutning till de grundsatser på vilka förslaget vilar.

*Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:*

Vad angår systematiken har arrendelagsutredningen i sitt förslag i det stora hela byggt på den gällande lagstiftningen. Dess förslag upptar i 8 kap. allmänna bestämmelser om jordbruksarrende, i 9 kap. bestämmelser om arbets- och leveransavtal i samband med jordbruksarrende, i 10 kap. bestämmelser om gårdsarrende samt i 11 kap. bestämmelser om lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende. Vid departementsbehandlingen har emellertid en väsentlig omDispositionering av bestämmelserna ägt rum. De lediga kapitlen i jordabalken har utnyttjats så, att i 8 kap. har upptagits allmänna bestämmelser om arrende, medan i 9—11 kap. fått ingå regler om resp. jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende. Lägenhetsarrende har ej fått något eget kapitel utan skall enligt förslaget helt regleras av 8 kap. OmDispositioneringen har motiverats bl. a. av önskemålet att i möjligaste mån undvika hänvisningar i lagtexten.

Den systematik som sålunda valts i departementsförslaget ger i princip ej anledning till erinran. Emellertid synes fördelningen av bestämmelserna mellan å ena sidan 8 kap. och å andra sidan 9—11 kap. mindre tillfredsställande. I 8 kap. har upptagits ej blott regler som är gemensamma för samtliga arrendeformer utan även i betydande utsträckning regler som gäller endast viss eller vissa arrendeformer. Mindre lyckat är även att en del frågor, t. ex. frågan om arrendetiden, reglerats delvis i 8 kap. och delvis i övriga kapitel. Bättre samordning och överskådlighet torde ernås, om i 8 kap. upptages i huvudsak endast frågor som där kan behandlas uttömmande och regleras gemensamt för alla former av arrende. Därför bör vissa bestämmelser utmönstras ur 8 kap. och i stället inarbetas i 9—11 kap. Beträffande dessa kapitel förordar vi, att 10 kap. får innehålla bestämmelser om såväl bostadsarrende som anläggningsarrende, medan de särskilda bestämmelser som avser lägenhetsarrende upptages i 11 kap.

*Justitierådet Riben:*

De av lagrådets övriga ledamöter föreslagna ändringarna i dispositionen innebär också enligt min mening en betydande förbättring. Genom mera radikala ingrepp skulle emellertid, såvitt jag förstår, ytterligare förbättringar kunna uppnås.

Främst ter det sig för mig önskvärt att undvika den uppdelning s. a. s. på tre olika plan av de för arrendeförhållanden relevanta rättsreglerna som



kännetecknar det remitterade förslaget: allmänna bestämmelser om nyttjanderätt i 7 kap., bestämmelser om arrende i allmänhet i 8 kap. och slutligen särskilda bestämmelser om olika arrendeformer i 9—11 kap. Redan fördelningen på skilda kapitel av allmänna bestämmelser om nyttjanderätt och särskilda bestämmelser om arrende och hyra medför vissa olägenheter. En sådan fördelning förekommer dock även i NJL och torde närmast vara en lagteknisk nödvändighet. Att 7 kap. upptar vissa bestämmelser som enbart avser arrende och hyra — några av dem nyttillkomna i den nu ifrågasvarande remissen — innebär givetvis en ytterligare komplikation men kan inte i och för sig sägas nämnvärt försvåra överblicken över regelsystemet i dess helhet. Så är däremot fallet med uppdelningen av huvudmassan av de egentliga arrendebestämmelserna på 8 kap. å ena sidan och 9—11 kap. å andra sidan. Även om förslaget omarbetas så, att i 8 kap. endast upptages frågor som där kan behandlas uttömmande och regleras gemensamt för de olika arrendeformerna, medför splittringen av bestämmelserna att deras inbördes sammanhang inte framträder med önskvärd klarhet. Som motiv för den valda dispositionen har bl. a. anförts önskemålet att i möjligaste mån undvika hänvisningar i lagtexten. Enligt min uppfattning medför emellertid i detta fall även ett ganska utsträckt bruk av hänvisningar snarast mindre olägenheter än en disposition som tvingar läsaren att *utan* hjälp av hänvisningar söka bestämmelser i nära sammanhängande ämnen i olika kapitel av balken.

Jag vill förorda, att man så till vida bibehåller dispositionen av arrendereglererna i NJL — till vilken också arrendelagsutredningens förslag i huvudsak anslöt sig — att fullständiga bestämmelser om jordbruksarrende meddelas i en följd och att därefter de övriga arrendeformerna behandlas var för sig, delvis genom hänvisningar till bestämmelserna om jordbruksarrende eller på det sätt att bestämmelser rörande någon av de övriga arrendeformerna genom hänvisningar utsträcker att gälla även de andra eller någon av dem. Hänvisningssystemet bör givetvis göras så överskådligt som möjligt. Att reglerna om jordbruksarrende alltjämt kommer att framstå som det centrala i arrendelagstiftningen kan inte anses omotiverat. Även om exempelvis antalet bostadsarrenden i landet f. n. sannolikt är avsevärt större än antalet jordbruksarrenden, är det framför allt för jordbruksarrendena — ofta av stor ekonomisk betydelse för parterna — som en ingående rättslig reglering är behövlig. Åtskilliga av de bestämmelser i förslagets 8 kap., som skall vara gemensamma för alla arrendeformer, har i själva verket sin huvudsakliga betydelse för jordbruksarrende och bär också tydliga spår av att ursprungligen ha avfattats med tanke på jordbruksförhållanden.

Även med den nu skisserade dispositionen torde det vara lämpligt att låta motsvarigheten till vissa bestämmelser i förslagets 8 kap. förbli fristående i förhållande till bestämmelserna för de särskilda arrendeformerna. I vilken

utsträckning detta bör ske blir i någon mån beroende på hur arrendereglerna i sitt omdisponerade skick skall infogas i balkens kapitelföljd. För att den åsyftade överskådligheten i regelsystemet skall uppnås är det emellertid av vikt att de centrala frågorna om arrendeavtalets verkningar — bl. a. alla frågor om uppsägningsrätt och skadestånd — regleras för varje arrendeform för sig, direkt eller genom hänvisningar till bestämmelser för annan arrendeform.

Enklast kan omdisponeringen ske, om alla bestämmelser rörande arrendeinstitutet i dess olika former sammanförs i *ett* kapitel, som i så fall kommer att motsvara 2 kap. NJL liksom det remitterade förslagets 12 kap. motsvarar 3 kap. NJL. I ett inledande avsnitt bör lämpligen först upptagas definitioner på de olika formerna av arrende (förslaget 9: 1, 10: 1, 11: 1 och 8: 1 tredje stycket) samt bestämmelser motsvarande 8: 3, 8: 2 och 8: 27. Därefter bör följa bestämmelserna om jordbruksarrende, motsvarande dels återstående bestämmelser i 8 kap. i vad de avser sådant arrende — med undantag för vissa bestämmelser, som kan sägas utgöra mera periferiska element i det arrenderättsliga regelsystemet och som lämpligen kan bilda ett för alla arrendeformer gemensamt avsnitt (4 § andra och tredje styckena samt 8, 13, 21 och 22 §§), samt för bestämmelser om förfarandet i arrendetvister — och dels 9 kap. Detta avsnitt bör lämpligen genom underrubriker uppdelas i flera smärre, varvid indelningen av 8 och 9 kap. kan tjäna till ledning. I särskilda avsnitt bör därefter behandlas bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Varje sådant avsnitt skall upptaga motsvarighet till bestämmelserna i 8 kap. — med ovan angivna undantag — i vad de avser den ifrågavarande arrendeformen samt avsnitten om bostadsarrende och anläggningsarrende därjämte motsvarighet till resp. 10 och 11 kap. Vissa bestämmelser, som upptagits i 8 kap. utan angivande av någon begränsning i tillämpligheten (12 § första stycket, 23 § i vissa delar samt 28 § i fråga om ersättning för avträdesbrist), torde dock inte ha praktisk betydelse annat än för jordbruksarrende och behöver därför inte få någon motsvarighet i avsnitten rörande de andra arrendeformerna. Därefter bör följa avsnittet med gemensamma bestämmelser samt ett sista avsnitt om förfarandet i arrendetvister, motsvarande 8: 30—34 med tillägg av 8: 29.

För den händelse det i lagstiftningsarbetets nuvarande läge skulle anses angeläget att inte rubba den plan, enligt vilken arrendereglerna skall upptaga 8—11 kap. i balken, kan den nu angivna dispositionen jämkas så, att 8 kap. ägnas åt jordbruksarrende, 9 kap. åt bostads- och anläggningsarrende, 10 kap. åt lägenhetsarrende och 11 kap. åt förfarandet i arrendetvister. Definitionerna av de olika arrendeformerna får i så fall placeras först i de kapitel — eller avsnitt av kapitel — där resp. arrendeformer behandlas. De övriga bestämmelser som enligt vad förut angivits skulle ingå i det inledande avsnittet av arrendekapitlet liksom även de som skulle bilda ett

avsnitt med gemensamma bestämmelser får intagas i kapitlet om jordbruksarrende och genom hänvisningar i de följande kapitlen göras tillämpliga på övriga arrendeformer. Denna lösning är från flera synpunkter mindre tillfredsställande än den som kan vinnas genom att samla arrendereglerna i ett kapitel men bör enligt min mening likväl kunna accepteras som ett sätt att undgå den inledningsvis påtalade splittringen av de centrala arrendereglerna i bestämmelser för arrende i allmänhet och bestämmelser för de skilda arrendeformerna.

Lagrådets uttalanden i fortsättningen av detta protokoll avges för mitt vidkommande med den reservation som följer av min nu utvecklade uppfattning i fråga om dispositionen av lagbestämmelserna. Detsamma gäller de uttalanden som jag för egen del gör i frågor där — oavsett dispositionsproblemet — skilda meningar förekommer.

## 8 KAP.

### *Lagrådet:*

Rubriken till detta kapitel torde böra erhålla lydelsen »Arrende i allmänhet».

Enligt den plan för dispositionen av arrendebestämmelserna som lagrådet angivit i det föregående skall en del bestämmelser utmönstras ur 8 kap. och i stället inarbetas i 9—11 kap. De bestämmelser som åsyftas är 1 § tredje stycket, 4 § första stycket samt 5, 7, 15—19 och 29 §§. I 8 kap. kommer då att kvarstå 1 § första och andra styckena, 2 och 3 §§, 4 § andra och tredje styckena samt 6, 8—14, 20—28 och 30—34 §§. Som en följd av den sålunda ändrade dispositionen blir några omflyttningar inom kapitlet liksom ändringar av avsnittsrubrikerna behövliga.

### *Justitierådet Gyllensvärd:*

När jag i nu upptagna yttrande och även i olika sammanhang i det följande ansluter mig till uttalanden av innebörd att ur 8 kap. bör utmönstras 16—18 §§ och att bestämmelser med motsvarande innehåll i stället bör upptagas i kapitlen om de särskilda arrendeformerna, gör jag det under den förutsättningen att 18 § i enlighet med departementsförslaget kommer att äga tillämpning endast i fråga om bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende. På sätt framgår av vad jag anför vid sistnämnda paragraf anser jag emellertid, att paragrafen bör utvidgas att gälla även jordbruksarrende. Beaktas vad jag sålunda anför, bör 16—18 §§ kvarstå i 8 kap.

## 1 §

### *Lagrådet:*

I denna paragraf beskrivs arrendebestämmelsernas tillämpningsområde på så sätt, att de anges avse avtal, varigenom jord upplåtes till nyttjande mot vederlag. Det har tydligen förutsatts, att termen »nyttjande» har vidsträckt

tare innebörd än »brukande» (jfr definitionen på jordbruksarrende i 9: 1 i förslaget). Att märka är, att arrendebestämmelserna ej omfattar nyttjanderätt som anges i 7: 3, d. v. s. upplåtelse av rätt till naturalster och av rätt till jakt eller fiske. Det bör sålunda uppmärksammas, att sådan fiskerättsupplåtelse som regleras av 1957 års lag om fiskearrenden ej utgör arrende i balkens mening. Ej heller torde balkens arrendebestämmelser få anses tillämpliga vid upplåtelse av rätt till väg över fastighet eller liknande upplåtelse. I sådant fall föreligger, där det ej är fråga om servitut, en nyttjanderätt som enbart regleras av de allmänna bestämmelserna om sådan rätt.

Vad angår den redaktionella utformningen av förevarande paragraf torde första och andra styckena kunna sammanföras till en bestämmelse med förslagsvis följande avfattning: »Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan enligt bestämmelserna i detta kapitel och i 9—11 kap. ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.»

Tredje stycket, som innehåller definition på lägenhetsarrende, skall med den av lagrådet förordade dispositionen av arrendebestämmelserna överföras till 11 kap.

## 2 §

### *Lagrådet:*

Vissa bestämmelser om arrende är enligt sin lydelse tvingande ej blott mot jordägaren utan även mot arrendatorn (se 9: 2, 10: 2 och 11: 2). Det torde vara avsett, att vad som stadgas i andra och tredje punkterna i förevarande paragraf angående sådana fall, då förbehåll gäller om det godkänts av arrendenämnden, skall avse även bestämmelser som är tvingande mot arrendatorn. För att detta klarare skall framgå av lagtexten bör andra punkten omformuleras och jämte tredje punkten upptagas som ett andra stycke. Med vissa redaktionella jämkningar i övrigt skulle paragrafen då få följande lydelse:

2 §. Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel eller i 9—11 kap. är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.

## 3 §

### *Lagrådet:*

Fjärde punkten i första stycket torde böra redaktionellt jämkas till följande lydelse (jfr 2: 1 NJL): »Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada.»

## 4—8 §§

*Lagrådet:*

Dessa paragrafer bildar i det remitterade förslaget en grupp med avsnittsrubriken »Arrendetid och uppsägning». I samband med de omflyttningar som lagrådet föreslår beträffande paragraferna bör denna rubrik utgå.

## 4 §

*Lagrådet:*

De tre första punkterna i första stycket, vilka avser arrendetiden vid lägenhetsarrende, skall vid användning av den disposition som lagrådet föreslagit överföras till 11 kap. Sista punkten i stycket utgår.

Bestämmelsen i andra stycket bör i likhet med nu gällande stadgande om fardag vara dispositiv. Särskilt vid andra arrendeformer än jordbruksarrende synes det, med tanke på det fall att arrendet skulle upphöra före den avtalade tidens utgång, kunna vara av betydelse för parterna att låta annan fardag gälla än den 14 mars. Orden »om ej annat avtalats» bör därför tilläggas. Stycket kan lämpligen flyttas till 6 § i det remitterade förslaget och där bilda ett tredje stycke.

Lagrådet förordar vidare, att tredje stycket upptages som en särskild paragraf i slutet av det avsnitt av kapitlet som har rubriken »Särskilda bestämmelser».

*Regeringsrådet Hjern:*

Enligt tredje stycket av förevarande paragraf skall, om dag då arrendeställe enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas infaller på söndag eller annan allmän helgdag, tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag, såvida inte annat avtalats. Då lördagarna numera sedan åtskilliga år för de flesta människor är arbetsfria och då det till följd därav säkerligen kan uppstå betydande svårigheter för en arrendator att få den hjälp han i skilda hänseenden behöver för att kunna tillträda eller avträda arrendet på en lördag ifrågasättes, om inte också inträffandet av till- eller avträdesdagen på en lördag bör medföra att till- eller avträde i stället får ske nästa vardag (jfr lagen den 30 maj 1930 om beräkning av lagstadgad tid, 5 § skuldebrevslagen, 72 § växellagen och 55 § checklagen). Den omständigheten att jordbruksarrendator enligt 9: 6 departementsförslaget har rätt att 14 dagar före tillträdet få åt sig upplåten hälften av det totala byggnadsbeståndet på arrendestället torde vara utan större betydelse i sammanhanget. Önskar man bereda arrendatorn en mera påtaglig lättnad, synes bestämmelsen kunna avfattas på följande sätt: »Infaller dag då arrendeställe enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag, annan allmän helgdag eller lördag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag, om ej annat avtalats».

## 5 §

*Lagrådet:*

Denna paragraf skall, om den av lagrådet förordnade dispositionen följes, utgå ur kapitlet och ersättas genom att bestämmelser med motsvarande innehåll inarbetas i 9 och 10 kap.

*Justitierådet Riben:*

Såsom jag kommer att närmare utveckla i anslutning till 19 § anser jag, att det remitterade förslagets reglering — olika för olika arrendeformer — av frågor om arrenderätts övergång till ny innehavare genom familjerättsligt eller liknande förvärv bör ändras på det sätt att förbuds- och förverkandebestämmelser ersätts med regler enbart om uppsägningsrätt för jordägaren. Om denna mening vinner gillande, bör i de mot förevarande paragraf svarande stadganden, som enligt lagrådets förslag skall inflyta i 9 och 10 kap., även ifrågavarande uppsägningsregler upptagas bland de lagrum som ger jordägaren rätt att återtaga arrendestället före arrendetidens utgång.

## 6 §.

*Lagrådet:*

I fall då arrenderätten förverkas på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgiften kan arrendatorn med hänsyn till bestämmelserna i 25 § i det remitterade förslaget undantagsvis komma att få sitta kvar någon tid efter den tidpunkt som anges i första stycket i förevarande paragraf. I lagtexten torde böra upptagas erinran härom (jfr motsvarande bestämmelse angående hyra, 12: 6 i förslaget). Vidare bör orden »att avtalet upphör tidigare» ersättas med »ålägga arrendatorn att avflytta tidigare» (jfr 2: 39 NJL).

Som ett tredje stycke i förevarande paragraf bör enligt vad lagrådet anfört i det föregående upptagas motsvarighet till den bestämmelse som ingår som andra stycke i 4 § i det remitterade förslaget.

Under förutsättning att vad lagrådet föreslår i fråga om 4, 5, 7 och 8 §§ beaktas bör förevarande paragraf få bilda ett särskilt avsnitt med rubriken »Avtalets upphörande vid uppsägning».

## 7 §

*Lagrådet:*

Paragrafen skall i enlighet med den disposition som lagrådet förordnat utgå ur förevarande kapitel. I stället bör bestämmelser i de ämnen paragrafen avser ingå i 9—11 kap.

## 8 §.

*Lagrådet:*

Denna paragraf torde böra upptagas efter avsnittet »Arrenderättens förverkande» för att där bilda ett särskilt avsnitt med rubriken »Sättet för uppsägning».

Paragrafen har i gällande rätt sin motsvarighet i 2: 38 NJL. I prop. 1970: 13 har framlagts förslag till ny lagstiftning om delgivning, avsedd att träda i kraft den 1 januari 1971. Förslaget innebär bl. a. ändring i nämnda stadgande i NJL. Om ändringen genomföres, finns anledning att på motsvarande sätt ändra avfattningen av förevarande paragraf.

## 9 §.

*Lagrådet:*

I första stycket bör vidtagas den redaktionella jämkningen, att orden »att arrendeställets ägovidd är större än den är eller har han lämnat annan liknande oriktig uppgift i avtalet» ersättes med »arrendeställets ägovidd vara större än den är eller lämnat annan liknande oriktig uppgift» (jfr 2: 25 NJL).

## 12 §

*Lagrådet:*

Hänvisningen i andra stycket av paragrafen är i någon mån missvisande och torde kunna utgå.

## 13 §

*Lagrådet:*

Innehållet i paragrafen är ej av sådan art att det finns anledning att låta den ha särskild avsnittsrubrik. Paragrafen kan lämpligen flyttas och få ingå i det avsnitt som har rubriken »Särskilda bestämmelser».

## 15 §

*Lagrådet:*

Om den av lagrådet förordade dispositionen följes, skall denna paragraf, som enbart avser lägenhetsarrende, placeras i 11 kap.

Motsvarande bestämmelse i gällande rätt (2: 70 fjärde stycket NJL) avser endast det fallet att fastigheten överlåtes efter det arrendatorn tillträtt arrendet. Det finns ej anledning till annat än att denna begränsning fortfarande bör gälla. Med hänsyn härtill och med viss redaktionell jämkning i övrigt bör paragrafen lyda: »Överlåtes fastigheten sedan arrendatorn tillträtt arrendestället och gäller enligt 7 kap. arrendeavtalet ej mot den nye ägaren, skall avtalet likväl bestå mot honom, om han ej uppsäger avtalet inom tre månader från överlåtelsen.»

## 16 §

*Lagrådet:*

Paragrafen, som är tillämplig på samtliga arrendeformer, skall enligt lagrådets förslag i fråga om dispositionen utgå ur detta kapitel. Motsvarande bestämmelser skall inarbetas i 9—11 kap.

## 17 §

*Lagrådet:*

Denna paragraf reglerar konkursboets uppsägningsrätt i fall då arrendatorn försättes i konkurs. Paragrafen, som i likhet med 16 § är tillämplig på samtliga arrendeformer, skall enligt den av lagrådet förordade dispositionen utgå ur kapitlet och inarbetas i 9—11 kap.

Vad angår avfattningen av paragrafen må anmärkas, att 2: 33 NJL ger konkursboet möjlighet att säga upp avtalet så länge konkursen pågår och att det ej torde ha avsetts att förslaget skall medföra någon ändring i detta avseende. Den föreslagna lagtexten kan emellertid inge den uppfattningen, att uppsägningsrätten går förlorad, om inte uppsägning sker inom en månad från bevakningstidens utgång. Lagrådet vill förordna, att lagtexten omformuleras med anknytning till den gällande lydelsen.

## 18 §

*Justitierådet Riben, regeringsrådet Hjern och justitierådet Bergsten:*

De här upptagna bestämmelserna om jordägarens uppsägningsrätt vid arrendatorns konkurs gäller bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Beträffande jordbruksarrende ingår bestämmelser härom i 9 kap. (se 30 §). I enlighet med den disposition som lagrådet föreslagit bör paragrafen utgå ur 8 kap. och bestämmelser med motsvarande innehåll införas i 10 och 11 kap.

Innebörden av de gällande reglerna (se 2: 33, 70, 71 och 83 NJL) är att jordägarens uppsägningsrätt är förenad med skyldighet att utge ersättning för arrenderättens värde, om avtalet slutits på viss tid, ej understigande tio år, men att jordägaren i andra fall (då avtalet är träffat på viss tid under tio år, på obestämd tid eller på livstid) har rätt till skadestånd. Enligt nu föreslagna bestämmelser skulle jordägarens rätt till skadestånd vara begränsad till sådana fall då avtalet gäller för bestämd tid understigande tio år. Lagtexten bör utformas så att regleringen överensstämmer med de gällande bestämmelserna.

Att jordägarens ersättningsrätt kan bortfalla genom överenskommelse behöver ej särskilt anges. Om regeln rörande jordägarens skyldighet att utge ersättning för arrenderättens värde skall vara dispositiv — vilket torde vara avsett (jfr 9: 30) — måste detta däremot anges.

*Justitierådet Gyllensvärd:*

I denna paragraf och i 9: 30 regleras frågan om jordägarens rätt att säga upp avtalet av den anledningen att arrendatorn försatts i konkurs. Förslaget överensstämmer i allt väsentligt med gällande rätt. Utmärkande för den nuvarande regleringen i detta avseende är att jordbruksarrende följer sär-



skilda regler, innebärande att jordägaren i princip har rätt att vid arrendatorns konkurs, vare sig denna inträffar före eller efter tillträdet, efter uppsägning frånträda avtalet, medan sådan vidsträckt befogenhet saknas vid övriga arrendeformer. Föreligger bostads-, anläggnings- eller lägenhetsarrende, kan sålunda arrendeavtalet inte enbart på grund av konkursen sägas upp av jordägaren, om tillträde redan skett vid konkursutbrottet. På motsvarande sätt som vid hyra föreligger här uppsägningsrätt endast under förutsättning att tillträde ej ägt rum när konkursen inträffar och att begäran om godtagbar säkerhet inte efterkommes. Gällande bestämmelser är i sak oförändrade sedan tillkomsten av NJL, då emellertid endast jordbruksarrende och lägenhetsarrende förekom. Avgörande för att de båda arrendeformerna den gången behandlades olika synes ha varit den betydelse som man vid jordbruksarrende ansåg sig böra tillmäta arrendatorns person. Enligt förarbetena till bestämmelsen om jordbruksarrende var det för jordägaren inte likgiltigt huruvida hans fastighet brukades av arrendatorn själv eller förvaltades av hans borgenärer, och i anslutning till bestämmelsen om lägenhetsarrende uttalades, att det personliga momentet här var av vida mindre betydelse (se NJA II 1908 nr 5 s. 97 och 119).

Frågan om jordägarens uppsägningsrätt vid arrendatorns konkurs har inte varit föremål för närmare överväganden i samband med den nu aktuella reformeringen av arrenderätten, utan meningen är att en översyn av bestämmelserna härom skall kunna ske i senare sammanhang. Det besittningsskydd som enligt det remitterade förslaget skall tillkomma arrendatorn i flertalet fall av jordbruksarrende återverkar emellertid i väsentlig mån på jordägarens möjlighet att med anledning av arrendatorns konkurs framtvunga en avveckling av arrendeförhållandet. Redan nu bör därför ställning tagas till frågan om den särskilda uppsägningsrätt för jordägaren som hittills förelegat vid jordbruksarrende bör bibehållas.

Ofta torde det förhålla sig på det sättet att, när en jordbruksarrendator gått i konkurs, varken han eller konkursboet önskar att arrendet fortsätter. Inte minst av betydelse i detta sammanhang är det ansvar för avtalets fullgörande som konkursboet kan ådraga sig. Man har därför anledning räkna med att jordägaren i stor utsträckning kan få till stånd en avveckling av arrendeförhållandet utan att särskild uppsägningsrätt tillkommer honom. I fall där man från arrendatorsidan inte vill medverka till en sådan avveckling torde det så gott som uteslutande vara fråga om arrende, som faller in under reglerna om besittningsskydd, och enligt dessa regler kan arrendatorn, även om jordägaren uppsagt avtalet med anledning av arrendatorns konkurs, få till stånd förlängning av avtalet utom i särskilt angivna situationer, som här är utan intresse. En bestämmelse som tillerkänner jordägaren en självständig rätt i konkursfallet att efter uppsägning frånträda arrendeavtalet torde alltså i allmänhet bli verkningslös, såvida inte reglerna om besittningsskydd jämkas så att avtalsförlängning hindras

när uppsägningen beror på arrendatorns konkurs. Tillräckliga skäl till sådan jämkning föreligger emellertid inte vare sig med hänsyn till jordägarens i och för sig beaktansvärda intresse av att arrendatorn personligen handhar förvaltningen av arrendestället eller av annan orsak. Vad som sagts nu bör enligt min mening föranleda, att jordägaren inte bibehålles vid sin särskilda uppsägningsrätt.

Den omständigheten att en arrendator, om han gått i konkurs, kan befaras komma att inte avtalsenligt fullgöra sina förpliktelser skulle med visst fog kunna åberopas till stöd för att tillerkänna jordägaren rätt att, utan hinder av att tillträde redan skett när konkursen inträffar, begära att säkerhet ställes. Det har emellertid ej ifrågasatts att jordägarens befogenheter vid arrendatorns konkurs skulle behöva förstärkas på detta sätt vid bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende, och såvitt framgår av den nu föreliggande utredningen kan en särskild reglering med angiven innebörd beträffande jordbruksarrende knappast anses påkallad, även om behovet där vanligen skulle vara något mera framträdande än vid andra arrendeformer. Det kan i sammanhanget förtjäna framhållas, att den förtänksamme jordägaren torde redan vid avtalets ingående försäkra sig om att arrendatorn ställer säkerhet. Hinder möter för övrigt ej heller för honom att i avtalet tillförsäkra sig rätt till uppsägning i händelse av arrendatorns konkurs, men sådant förbehåll kräver godkännande av arrendenämnden och kan med hänsyn till besittningsskyddsreglerna måhända ej få annan betydelse än som medel att framtinga säkerhet. Till sist må erinras om att det alltid står jordägaren fritt att göra gällande arrenderättens förverkande, om arrendatorns åtaganden inte skulle bli fullgjorda.

Under hänvisning till det sagda förordar jag, att de bestämmelser som föreslagits i första och andra styckena av denna paragraf görs tillämpliga även på jordbruksarrende. Bestämmelserna bör emellertid därutöver omarbetas i enlighet med vad lagrådets övriga ledamöter förordar. Enär 9 kap. enligt min mening ej skall innehålla någon särbestämmelse i ämnet, bör det föreslagna tredje stycket utgå.

#### 19 §.

##### *Lagrådet:*

I fråga om rätt att överlåta arrenderätten har för bostadsarrende och anläggningsarrende upptagits bestämmelser i 10 resp. 11 kap., medan förevarande paragraf upptar bestämmelser i ämnet, gemensamma för jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Med den av lagrådet förordade dispositionen skall även beträffande jordbruksarrende och lägenhetsarrende bestämmelserna ingå i resp. specialkapitel, d. v. s. 9 och 11 kap. Förevarande paragraf jämte avsnittsrubriken bör således utgå ur kapitlet.

*Justitierådet Riben:*

Enligt fjärde stycket skall det i första stycket upptagna förbudet mot överlåtelse av arrenderätten utan jordägarens samtycke och de i andra stycket angivna modifikationerna i detta förbud äga motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller annat liknande förvärv. Genom 1968 års lagstiftning om bostadsarrende och anläggningsarrende har motsvarande spörsmål reglerats i resp. 2: 81 andra stycket och 2: 89 NJL, i sistnämnda lagrum genom användningen av uttrycket »i sitt ställe sätta», vilket är avsett att inbegripa inte bara överlåtelse i egentlig mening utan också exempelvis fall då arrenderätt tillägges någon genom arvskifte eller testamente.

Som motivering för stadgandet i fjärde stycket har departementschefen endast anfört att han delar arrendelagsutredningens uppfattning, att förbudet mot överlåtelse av arrenderätten bör äga motsvarande tillämpning vid familjerättsliga förvärv, samt att bestämmelsen härom i överensstämmelse med vad som skett i 17: 11 gjorts tillämplig även på förvärv genom bolagskifte. Det framgår ej klart huruvida departementschefen med detta uttalande också avser att ansluta sig till vad utredningen anfört om gällande rätts ståndpunkt. Utredningen har i detta hänseende kommit till det resultatet, att substitution på arrendatorsidan är förbjuden i alla fall där inte uttryckligt undantag meddelats och att förbudet således gäller även substitution exempelvis genom arvskifte eller testamente.

Vad som skall anses vara gällande rätts ståndpunkt i fråga om övergång av arrenderätt genom familje- eller associationsrättsliga förvärv torde i själva verket vara mycket tveksamt. Såvitt angår familjerättsliga förvärv framgår detta även av hänvisningar till litteratur och rättsfall i utredningens tidigare avgivna betänkande om bostadsarrende m. m., där frågan görs till föremål för en mera ingående behandling (SOU 1966: 26 s. 129 ff, särskilt s. 132 not 13). Det är f. ö. inte utan vidare givet, att alla av den föreslagna bestämmelsen omfattade fall — eller ens alla de familjerättsliga fallen — enligt gällande rätt bör behandlas lika (jfr särskilt framställningen hos Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, andra uppl. s. 385 ff). De lege ferenda synes det emellertid fullt försvarligt att vid jordbruks- och lägenhetsarrende som allmän princip uppställa krav på jordägarens samtycke till ny arrendators inträde på grund av familje- eller associationsrättsligt fång lika väl som till överlåtelse av arrenderätten.

Ett praktiskt betydelsefullt avsteg från denna princip är dock enligt min mening påkallat.

Här må erinras om vissa uttalanden i samband med tillkomsten av 1968 års lagstiftning. Det till lagrådet remitterade förslaget till ändringar i NJL reglerade, såvitt angick bostadsarrende, i 2: 81 frågan om arrenderättens övergång genom familjerättsliga förvärv på i sak samma sätt som paragrafen i sin slut-

ligt antagna lydelse utvisar. Arrenderätten skulle sålunda utan hembudsförfarande kunna genom sådant förvärv övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kunde nöjas. Lagrådet framhöll att förslaget i denna del utgick från uppfattningen, att enligt gällande rätt ny arrendator inte genom familjerättsligt fång kan insättas i andra fall än sådana där substitution också i övrigt är tillåten, men att denna uppfattning, såvitt angick sociala jordbruksarrenden, stod i mindre god överensstämmelse med vissa uttalanden i förarbetena till 1943 års lagstiftning, vilka närmast tydde på en längre gående substitutionsrätt genom familjerättsliga fång än andra. Lagrådet fann det vanskligt att separat reglera spørsmålet i fråga om bostadsarrende och ansåg det lämpligare att upptaga frågan i hela dess vidd i samband med den fortsatta översynen av arrendelagstiftningen. En fristående lösning av frågan beträffande bostadsarrende kunde enligt lagrådets uppfattning få icke önskvärda återverkningar på lagstiftningen i övrigt och tagas till intäkt för att vid sociala arrenden arvinge som tillskiftats arrenderätten icke, eller i varje fall icke utan hembud, skulle äga rätt att inträda som arrendator i den avlidnes ställe. Lagrådet ansåg att risk för dylik följdverkan ej borde tagas och förordade därför, att bestämmelserna om arrenderättens övergång genom familjerättsligt fång skulle utgå. Departementschefen anförde häremot, att risken för återverkningar av antydd art ej var stor, eftersom det inte fanns något lagtekniskt samband mellan bostadsarrende och övriga arrendeformer. På grund härav och då starka skäl talade emot att lämna frågan olöst beträffande bostadsarrende vidhöll departementschefen förslaget.

Enligt 2: 65 NJL gäller f. n. beträffande socialt arrende — till skillnad från vad som är förhållandet vid vanligt arrende (2: 9) — att i arrendekontraktet ej får intagas förbehåll att avtalet i händelse av arrendatorns död skall upphöra att gälla. Utan att ingå på frågan, vilken betydelse som vid en strikt lagtolkning bör tilläggas de av lagrådet åsyftade uttalandena i förarbetena (återgivna i SOU 1966: 26 s. 132 not 13), torde man kunna konstatera, att den trygghet för arrendatorns efterlevande som förstnämnda bestämmelse är avsedd att skapa blir tämligen illusorisk, om arrenderätten inte får tillskiftas dödsbodelägare utan att först ha hembjudits jordägaren i samma ordning som enligt 2: 9 gäller för det fall att dödsboet vill överlåta arrenderätten.

Det remitterade förslaget upptager inte för någon kategori av jordbruksarrenden förbud mot förbehåll om avtalets upphörande i händelse av arrendatorns död, men sådant förbehåll blir giltigt endast om det godkänts av arrendenämnden (8: 5). Även denna ordning är avsedd som ett skydd för arrendatorns efterlevande, och även här gäller att skyddet synes bli i hög grad illusoriskt, om man i enlighet med förslaget gör möjligheten att genom bodelning eller arvskifte överföra arrenderätten på delägare i dödsboet beroende av samma förutsättningar som möjligheten till överlåtelse. Beträf-

fande sådana arrenden som f. n. faller under de sociala arrendereglerna innebär förslaget i denna del, att man lagfäster just den ordning som av lagrådet befarades kunna inträda som en icke önskvärd följdverkan av bestämmelserna för bostadsarrende i 2: 81 NJL. Ingen utredning föreligger som gör det möjligt att överblicka de ekonomiska och sociala konsekvenserna härav. Ett genomförande av förslaget är i detta läge enligt min mening ägnat att väcka betänkligheter. Beträffande arrende som omfattar bostad för arrendatorn — s. k. gårdsarrende, som enligt förslaget i viss mån utgör en motsvarighet till de nuvarande sociala arrendena — synes man böra söka en lösning som ger dödsbodelägare efter arrendatorn möjlighet att övertaga arrendet utan föregående hembud till jordägaren.

En lämplig utväg, som bör garantera ett rimligt beaktande även av jordägarens intresse, synes vara att låta arrendenämnden pröva frågan. Om nämnden medger, att en dödsbodelägare efter en gårdsarrendator får övertaga arrenderätten, bör jordägaren ej kunna resa invändningar mot att bodelning eller arvskitte förrättas i enlighet härmed. En sådan ordning utgör i viss mån en motsvarighet till vad som enligt det remitterade förslaget skall gälla vid hyra i en liknande situation (12: 32, 12: 33 första stycket och 12: 34).

Frånsett det nu anförda kan beträffande fjärde stycket i förevarande paragraf anmärkas, att det är något oklart vad en motsvarande tillämpning av första stycket — vilket är formulerat som ett till arrendatorn riktat förbud mot att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten — skall anses innebära i fråga om de olika familje- och associationsrättsliga förvärven. I konsekvens med förbudskonstruktionen har även i dessa fall obehörig substitution gjorts till förverkandeanledning. I förteckningen över förverkandefallen i 23 § har detta markerats genom att med överlåtelse av arrenderätten jämföras det fall att »arrendatorn — — — eljest sätter annan i sitt ställe». Uttrycket förefaller i och för sig knappast träffande såsom beteckning för det förhållandet att arrenderätt vid upplösning av gifträtts-, dödsbo- eller bolagsgemenskap tillskiftas andra maken, dödsbodelägare eller bolagsman. Att inordna hithörande situationer bland förverkandefallen synes emellertid även från principiella synpunkter mindre tillfredsställande. I begreppet förverkande ligger att det är fråga om en påföljd av ett otillåtet eller otillbörligt handlingssätt. Härmed sammanhänger att jordägaren i förverkandefallen har rätt inte bara att uppsäga arrendeaftalet utan också att erhålla ersättning för skada. Att en arrenderätt med ekonomiskt värde, vilken tillhör t. ex. ett dödsbo, tillskiftas någon av delägarna är emellertid ett normalt och ibland nödvändigt led i boets avveckling. Hänsyn till jordägarens intresse kan visserligen kräva, att han i ett sådant fall får möjlighet att bringa arrendeförhållandet att upphöra, men det är svårt att inse varför han därvid skulle ha rätt till skadestånd. Även en processuell synpunkt gör sig gällande i detta sammanhang. Talan

om förverkande på grund av obehörig substitution skall riktas mot den rätte arrendatorn, inte mot den som fått arrenderätten överlåten på sig, låt vara att jordägaren sedermera kan behöva söka verkställighet även mot denne (Skarstedt m. fl., a. a. s. 238). Även om talan mot t. ex. ett skiftat dödsbo eller ett upplöst bolag kan vara tänkbar i vissa fall, synes det opraktiskt att jordägaren skall behöva gå en sådan omväg för att få bort en arrendator, som erhållit arrenderätten genom arvskifte eller bolagsskifte och som jordägaren inte är skyldig att godtaga.

Bestämmelser om arrenderättens övergång genom sådana förvärv som beträffande jordbruks- och lägenhetsarrende behandlas i 8: 19 fjärde stycket finns även i det remitterade förslagets kapitel om anläggningsarrende och hyra samt, såvitt angår familjerättsliga förvärv, i kapitlet om bostadsarrende. Innebörden av bestämmelserna — vilka i fråga om bostads- och anläggningsarrende i sak helt ansluter sig till 1968 års lagstiftning — är i viktiga hänseenden olika för de skilda nyttjanderättsformerna. Gemensamt är emellertid att obehörig substitution i hithörande fall likställes med obehörig överlåtelse och alltså utgör förverkandeanledning. De synpunkter som i det föregående anförts beträffande denna konstruktion har samma giltighet för hela rättsområdet.

I den mån jordägare eller hyresvärd inte skall behöva finna sig i arrende- resp. hyresrättens övergång genom familje- eller associationsrättsliga förvärv bör enligt min mening hans intresse tillgodoses, inte genom förbudsbestämmelser och därtill anknutna förverkanderegler utan enbart genom bestämmelser om uppsägningsrätt. Detta innebär att uppsägning skall riktas mot arrende- resp. hyresrättens nye innehavare och att någon ersättning för skada inte kommer i fråga. Den tid inom vilken uppsägning skall ske kan — i anslutning till vad som skall gälla i fråga om förverkande på grund av obehörig överlåtelse — lämpligen bestämmas till sex månader vid arrende och två månader vid hyra, räknat från det jordägaren resp. hyresvärden fick kännedom om det förhållande som utgör grund för uppsägningsrätten. I fråga om tidpunkten för avtalets upphörande efter uppsägning saknas tillräcklig anledning att göra de strängare reglerna för förverkandefallen tillämpliga även på ifrågavarande uppsägningsfall. Med hänsyn till grunden för uppsägningsrätten är det däremot uppenbart, att något besittningsskydd i dessa fall inte bör komma i fråga. Då arrende eller hyresförhållande upphör efter uppsägning på grund av att nyttjanderätten genom familje- eller associationsrättsligt förvärv övergått till ny innehavare bör därför, liksom vid upphörande på grund av förverkande eller på grund av uppsägning enligt förslagets 8: 14 eller 12: 28, tillämpning av bestämmelser om besittningsskydd vara utesluten. På samma sätt som förverkande och underlåtenhet att ställa säkerhet enligt 8: 14 eller 12: 28 bör vidare nyttjanderättens övergång, även om den inte åberopats för att bringa rättigheten att upphöra, kunna åberopas som grund för brytande av besittningsskyddet.

Av familjerättsliga förvärv nämnes i 8: 19 fjärde stycket liksom i övriga liknande bestämmelser bodelning, arv och testamente. Stagandet i 17: 11 torde här ha utgjort förebild. Till skillnad från vad som är fallet vid tillämpning av bestämmelserna i 17 kap. är emellertid i fråga om substitution i arrende- och hyresförhållanden en närmare differentiering av betydelse när det gäller förvärv efter avliden person. I dödsbo där endast en delägare finnes — efterlevande make, arvinge eller universell testamentstagare — och där således bodelning eller skifte ej erfordras torde tillämpning av regler om tillåten och otillåten substitution över huvud inte bli aktuell. (Stagandet i 3: 33 första stycket andra punkten NJL, vilket bibehållits i det motsvarande andra stycket av 12: 33 i det remitterade förslaget, torde strängt taget vara överflödigt och bör inte ge anledning till motsatslut.) Som familjerättsliga förvärv, vilka substitutionsreglerna skall avse, synes därför lämpligen kunna anges bodelning, arvskifte och testamentslegat.

Under hänvisning till det anförda vill jag hemställa, att i de paragrafer i kapitlen om jordbruksarrende och lägenhetsarrende, som enligt lagrådets förslag skall bilda motsvarighet till 8: 19, fjärde stycket av nämnda paragraf ersätts med ett stadgande av följande lydelse: »Har arrenderätten genom bodelning eller arvskifte, såsom testamentslegat, genom bolagsskifte eller på annat liknande sätt övergått till ny innehavare, som ej godkänts av jordägaren, är denne berättigad att uppsäga avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållandet.» Till detta stadgande bör i kapitlet om jordbruksarrende fogas följande bestämmelse: »Om arrendenämnden medgivit, att rätten till arrende som omfattar bostad för arrendatorn får övertagas av delägare i arrendatorns dödsbo, har jordägaren dock ej rätt att uppsäga avtalet på grund av bodelning eller arvskifte som för rättats i enlighet härmed.»

## 20 §

*Lagrådet:*

När i första stycket talas om »olägenhet» men i andra stycket om »påtaglig olägenhet», ges därmed uttryck åt det tämligen självklara förhållandet att jordägaren bör få finna sig i större olägenhet när det gäller upplåtelser i arrendatorns byggnader än när det gäller upplåtelser i hans egna. Motsättningen till första styckets fall skulle emellertid klarare markeras, om »påtaglig» utbyttes mot »avsevärd».

## 22 §

*Lagrådet:*

Förevarande paragraf saknar motsvarighet i gällande rätt och innehåller en av arrendelagsutredningen föreslagen regel (8: 18 tredje stycket andra punkten) att annan arrendatorn tillhörig egendom än sådan som avses i 21 § tillfaller jordägaren utan lösen, om arrendatorn försummar att inom tre månader från det arrendestället avträddes föra bort egendomen.

Arrendelagsutredningen har motiverat bestämmelsen bl. a. med att man genom densamma skapar ett intresse hos arrendatorn att inte låta egendomen ligga kvar. Man har eftersträvat att göra regeln så enkel som möjligt och därför inte föreslagit någon redovisningsskyldighet för jordägaren. Utredningen framhåller, att detta kan synas hårt mot arrendatorn, om egendomen skulle ha ett betydande värde, men försvarar sin ståndpunkt med att sådana fall torde vara sällsynta.

Den föreslagna paragrafen kommer att bli tillämplig på föremål av den mest skiftande beskaffenhet. Det kan bli fråga inte endast om lantbruksmaskiner och andra till själva jordbruket hörande ting utan även om möbler, husgeråd och personliga tillhörigheter. Det måste lätt kunna inträffa, att en arrendator vid frånträdandet av arrendet — särskilt om detta omfattar en stor egendom med många ekonomibyggnader jämte bostad — genom glömska, förbiseende eller av annan orsak inte får alla sina tillhörigheter med sig. Enligt lagrådets mening kan det inte anses försvarligt att egendomen i dylika fall med äganderätt skall tillfalla jordägaren under förutsättning endast att viss kortare tid förflyter. Arrendatorn bör åtminstone ha fått en anmaning av jordägaren att föra bort sina tillhörigheter, innan han förlorar äganderätten till dem. Lagrådet föreslår därför att paragrafen kompletteras så, att egendomen tillfaller jordägaren först om arrendatorn trots anmaning försummat att föra bort sina tillhörigheter.

Att förevarande regel är dispositiv behöver inte särskilt anges i lagtexten.

Med vissa redaktionella ändringar i övrigt kan paragrafen lämpligen erhålla följande avfattning: »Har avträdande arrendator på arrendestället kvarlämnat annan honom tillhörig egendom än som avses i (21 §) och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.»

## 23 §

### *Lagrådet:*

I punkten 5 har som förverkandegrund upptagits, att arrendatorn utan behövtligt samtycke överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt. Där enligt balkens bestämmelser jordägarens samtycke inte fordras för här avsedd åtgärd, anges emellertid andra förutsättningar för att åtgärden skall vara tillåten, såsom att jordägaren skäligen kan nöjas med den till vilken överlåtelse sker eller att upplåtelse av nyttjanderätt kan ske utan olägenhet för jordägaren. Orden »utan behövtligt samtycke» torde därför böra ändras till »i strid med bestämmelserna i denna balk» (jfr 2: 36 p. 4 NJL).

### *Justitierådet Riben:*

Om bestämmelserna rörande arrenderätts övergång genom familjerättsliga m. fl. förvärv utformas i enlighet med vad jag anfört vid 19 §, bör orden »eller eljest sätter annan i sitt ställe» utgå ur punkten 5.



*Regeringsrådet Hjern:*

Enligt 2: 36 första stycket sjätte punkten NJL är arrenderätten förverkad om arrendatorn på fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar. Bestämmelsen upptogs i arrendelagsutredningens förslag med endast redaktionella ändringar sammanhängande främst med den straffrättsliga innebörden av begreppet åverkan. Utan att förslaget synes ha mött någon som helst kritik vid remissbehandlingen har i departementsförslaget förevarande punkt fått utgå. Som motivering har endast anförts att »tiden nu synes mogen» att avföra brott som förverkandeledning ur lagen. Då det här emellertid gäller brottsliga förfaranden som på ett alldeles särskilt sätt är ägnade att inverka på förhållandet mellan jordägare och arrendator, saknas enligt min mening anledning frångå den ståndpunkt som gällande rätt intar. En bestämmelse i ämnet, fogad till de övriga i paragrafen angivna punkterna över förverkandeledningar, synes lämpligen kunna avfattas så, att arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet om arrendatorn på arrendestället olovligen jagar eller fiskar eller om han överträder förbud enligt 9: 33.

## 25 §

*Lagrådet:*

Enligt bestämmelsen i 6 § första stycket i förslaget skall arrendeavtalet vid uppsägning på grund av förverkande i regel upphöra att gälla på närmaste fardag. Om ej annat avtalats, förfaller arrendeavgiften till betalning tre månader före arrendeårets utgång (se 12 § i förslaget). Med hänsyn härtill kan en arrendator, som förverkat arrenderätten genom dröjsmål med betalning, i allmänhet inte redan vid utgången av den i förevarande paragraf angivna fjortondagarsfristen förpliktas att avflytta omedelbart. Orden »beslut om vräkning» kan möjligen ge upphov till missförstånd i detta hänseende och bör därför ersättas med »beslut varigenom han förpliktas att avflytta från arrendestället».

## 26 §

*Lagrådet:*

Innebörden av uttrycket »avräkningssyn» är ej fullt klar. Vad som åsyftas torde vara syn som skall ligga till grund för avräkning (se 9: 23 i förslaget). Till förebyggande av tvekan bör detta uttryckligen anges i lagtexten.

## 29 §

*Lagrådet:*

De regler om giltigheten av skiljeavtal som ingår i denna paragraf avser jordbruksarrende och bostadsarrende. Enligt den av lagrådet förordade dispositionen skall paragrafen utgå ur kapitlet och motsvarande bestämmelser i stället upptagas i 9 och 10 kap.

Twist om fastställande av arrendevillkor kan uppkomma i samband med fråga om förlängning av arrendeavtalet men även i andra fall, t. ex. då fråga är om höjning av arrendeavgiften enligt 9: 22 eller om nedsättning av avgiften enligt 7: 29. Det torde ha avsetts att den i förevarande paragraf stadgade inskränkningen i möjligheten att träffa skiljeavtal rörande twist om fastställande av arrendevillkor skall gälla endast beträffande twist som uppkommer i samband med fråga om förlängning. Detta bör komma till klart uttryck i lagtexten, vilket kan ske genom att det anges att fråga är om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9: 12 och 13.

### 32 §

#### *Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:*

Enligt andra stycket skall arrendenämndens beslut i vissa angivna ärenden ej få klandras. Förbudet gäller först och främst frågor om arrendenämndens godkännande av avtalsvillkor, som strider mot lagbestämmelser vilka i princip är tvingande för i vart fall jordägaren. Att klandertalan är utesluten i sådana ärenden föranleder ej någon erinran. Emellertid innebär förslaget dessutom, att ärende enligt 9: 18 samt 9: 21 i den mån prövningen ankommer på arrendenämnden skall slutligt avgöras av nämnden. Dessa ärenden avser förhandsprövning av dels fråga om jordägarens byggnads-skyldighet och arrendatorns rätt till ersättning för arbete som han utför i jordägarens ställe (9: 18) dels fråga om arrendatorns rätt till ersättning om han verkställer ny täckdikning (9: 21 första stycket). Arrendenämnden har att i dessa ärenden bedöma om ifrågavarande arbeten behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, och dessutom åligger det nämnden att vid behov beräkna kostnaden för det arbete arrendatorn kan komma att utföra, vilken kostnadsberäkning skall ligga till grund för jordägarens ersättningsskyldighet. Nämndens avgöranden gäller alltså frågor som kan vara svårbedömbara och kräva ingående utredningar och noggranna överväganden. Redan med hänsyn härtill är det av vikt att prövningen inte begränsas till en enda instans. Arrendelagsutredningen, enligt vars förslag hithörande frågor skulle prövas av lantbruksnämnden, avsåg också att lantbruksnämndens beslut skulle få överklagas. Det må påpekas, att delvis likartade spörsmål kan uppkomma vid arrendesyn (se 9: 15 och 9: 21 andra stycket) och att några begränsningar inte skall gälla i fråga om möjligheterna att klandra synemännens beslut i dessa delar eller ens i fråga om fullföljd av talan mot fastighetsdomstolens avgörande. Också med hänsyn till att fastighetsdomstolen får anses vara särskilt sakkunnig beträffande frågor, som enligt 9: 18 och 9: 21 första stycket föreligger till bedömande, är det önskvärt att en domstolsprövning kan komma till stånd. Det är vidare att märka att all slags bevisning inte kan föreläggas inför arrendenämnden och att det därför finns risk att nämnden

i en del fall blir nödsakad att avgöra ärendena på en i viss mån ofullständig utredning. Särskilt då det gäller att bedöma, om en skada är så omfattande att jordägaren har byggnadsskyldighet enligt 9:18 eller, kanske framför allt, om arrendatorn varit vållande till skadan, kan det vara angeläget att förebrija muntlig bevisning som endast kan upptagas av domstol.

Vad som sagts nu talar enligt lagrådets mening för att klandertalan skall tillåtas beträffande arrendenämndens beslut i ärenden om förhandsprövning. Visserligen är det betydelsefullt att dessa ärenden inte blir fördröjda, men denna synpunkt får inte tillmätas sådan vikt att väsentliga rättssäkerhetsintressen uppoftas. Det må för övrigt tilläggas, att det torde vara minst lika önskvärt att snabbt få till stånd slutliga avgöranden i förlängningstvister, beträffande vilka möjlighet till överprövning av arrendenämndens beslut skall föreligga.

På grund av det anförda föreslår lagrådet, att hänvisningen i andra stycket av förevarande paragraf till 9:18 och 21 får utgå samt att i första stycket i stället tillägges, att arrendenämnds beslut i fråga som avses i 9:18 eller 9:21 får klandras av part, om han ej godtar beslutet.

#### *Justitierådet Riben:*

Enligt vad jag föreslagit vid 19 § skall vid jordbruksarrende arrendenämndens medgivande i vissa fall kunna ersätta jordägarens samtycke till bodelning eller arvskifte varigenom arrenderätt tillägges dödsbodelägare efter arrendatorn. Hyresnämnds beslut i liknande frågor (12:34—36 i det remitterade förslaget) tillhör den kategori som kan överklagas till fastighetsdomstol men där talan mot fastighetsdomstolens dom ej får föras (12:71 och 73). I konsekvens härmed bör, om mitt nämnda förslag vinner bifall, *dels* i första stycket av förevarande paragraf upptagas en hänvisning även till den paragraf i 9 kap. där förstnämnda fråga regleras, *dels* 34 § kompletteras med förbud mot att i det avsedda fallet föra talan mot fastighetsdomstolens dom.

#### *Regeringsrådet Hjern:*

Liksom lagrådets övriga ledamöter anser jag vissa rättssäkerhetsskäl tala för att arrendenämnds beslut i ärenden enligt 9:18 och 9:21 inte stannar i arrendenämnden utan får föras vidare enligt instansordningen. Det synes emellertid svårt att bortse ifrån att det hos enskild part kan finnas ett starkt intresse av att ärenden av detta slag blir slutgiltigt avgjorda utan större tidsutdräkt. En ordning som innebär att t. ex. fråga om byggnadsskyldighet för jordägaren (9:18) kan bli föremål för prövning i inte mindre än fyra instanser är knappast ägnad att främja detta intresse. För en jordägare torde det vara till större fördel att relativt snabbt få en sådan fråga löst, även om utgången blir till hans nackdel, än att frågan hålles svä-

vande i årtal i avbidan på ett definitivt avgörande i sista instans. Och för en arrendator för vilken arrendenämnden angivit en kostnadsram, inom vilken han har att hålla sig vid utförande av byggnadsarbeten enligt 9: 18, torde det vara en klen tröst att efter kanske mycket lång tid få beloppet fastställt enligt de ursprungliga önskemålen, om under mellantiden prisstegringar skett som gör det omöjligt för honom att utföra arbetet till det fastställda priset.

Det kan alltså sägas att åtskilligt talar även för den ståndpunkt som intagits i det remitterade förslaget. Möjligen skulle en ur skilda synpunkter tillfredsställande lösning vara att över arrendenämnds beslut i ärenden enligt 9: 18 och 9: 21 talan fick föras hos fastighetsdomstolen genom besvär och att talan över sistnämnda domstols beslut inte fick föras. En bestämmelse i ämnet skulle med hänsyn till sin speciella karaktär kunna upptagas som en sista paragraf i avsnittet »Förfarandet i arrendetvister».

### 33 §

#### *Lagrådet:*

Någon anledning att ge Kungl. Maj:ts befogenhet att föreskriva avvikelser från vad här stadgas om specialforum för arrendetvister synes ej föreligga. Orden »om icke Konungen bestämmer annat» bör därför utgå.

Vidare föreslås den redaktionella jämkningen, att orden »fastighetsdomstolen i den ort där» utbytes mot »den fastighetsdomstol inom vars område».

### 34 §

#### *Lagrådet:*

De fullföljdsregler som upptages i förevarande paragraf överensstämmer med motsvarande regler beträffande hyra, se 3: 73 NJL (12: 73 i förslaget). Bestämmelserna innebär, såvitt angår fastighetsdomstols dom, att talan mot sådan dom inte får föras i fråga om fastställelse av arrende- resp. hyresvillkor. Det lagråd som granskade 1968 års hyreslagstiftning avstyrkte denna begränsning av fullföljdsrätten under åberopande bl. a. av det samband som råder mellan frågorna om förlängning och villkoren. Det är givet, att fullföljdsreglerna i fråga om arrende bör, såsom departementschefen föreslagit, överensstämma med reglerna för hyra, och det torde ej vara anledning att nu, kort tid efter det hyreslagstiftningen antagits, åter upptaga hithörande spörsmål till diskussion. Här må endast framhållas, att samband i särskild grad kan föreligga mellan förlängningsfrågan och frågan om den tid för vilken förlängningen skall gälla. Då tiden för förlängningen är att anse som arrende- resp. hyresvillkor (se 9: 9 och 12: 48 i förslaget), medför förbudet mot fullföljd i fråga om villkor att arrendatorn,

i fall då fastighetsdomstolen bifallit talan om förlängning, ej äger draga frågan om tiden för förlängningen under hovrättens prövning.

Vid fastighetsdomstol kan fråga om fastställelse av arrendevillkor uppkomma även utan samband med fråga om förlängning av arrendeavtal (jfr lagrådets yttrande vid 29 §). Det torde ej ha avsetts att förevarande paragraf skall vara tillämplig i sådana fall. Till förebyggande av tvekan bör i lagtexten uttryckligen anges, att fråga är om fastställelse av arrendevillkor i fall som avses i 9: 12 och 13.

#### *Justitierådet Riben:*

Jag hänvisar till vad jag vid 32 § anfört rörande viss komplettering av förevarande paragraf.

### 9 KAP.

#### *Lagrådet:*

Lagrådet har i det föregående hemställt, att vissa bestämmelser i 8 kap. skall utgå och i stället inarbetas i 9—11 kap. I fråga om 9 kap. innebär lagrådets förslag, att i kapitlet skall infogas bestämmelser med innehåll motsvarande 8: 5, 7, 16, 17, 19 och 29. I 8: 5 har upptagits stadgande om giltigheten av förbehåll som ger jordägaren rätt att återtaga fastigheten före arrendetidens utgång. Bestämmelse härom kan i 9 kap. lämpligen upptagas som ett nytt stycke i 2 §. Motsvarighet till 8: 7, som reglerar bl. a. rätten vid livstidsarrende för arrendators make att övertaga arrendet vid arrendators död, kan fogas till 5 §. Vad angår reglerna om utmätning och konkurs i 8: 16 och 17 föreslår lagrådet att dessa regler upptages i anslutning till 30 §, 8: 16 som en särskild paragraf och 8: 17 som ett första stycke i 30 §. De båda paragraferna bör bilda ett särskilt avsnitt med rubriken »Utmätning och konkurs». Efter detta avsnitt bör upptagas en paragraf med bestämmelser om överlåtelse av arrenderätten, motsvarande 8: 19. Denna paragraf förses med avsnitsrubriken »Överlåtelse av arrenderätten». Bestämmelserna i 8: 29 om giltigheten av skiljeavtal bör i 9 kap. få sin motsvarighet i en paragraf som placeras sist i det avsnitt som i förslaget bildas av 31—35 §§. Rubriken till detta avsnitt bör i samband härmed ändras till »Särskilda bestämmelser».

### 1 §

#### *Lagrådet:*

Den här givna definitionen på jordbruksarrende säger ingenting utöver vad som kan utläsas redan av själva ordet jordbruksarrende. Lagrådet föreslår att paragrafen med därtill hörande avsnitsrubrik får utgå och att i samband därmed orden »Avtal om jordbruksarrende» i 2 § första stycket ersättes med »Arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande».

## 2—6 §§

*Lagrådet:*

De paragrafer som ingår i detta avsnitt behandlar i första hand arrendetiden. Någon fullständig reglering av uppsägningsinstitutet förekommer ej, och de bestämmelser om uppsägning som meddelas är alla av betydelse för arrendetiden. Med hänsyn härtill föreslås att avsnittsrubriken ändras till »Arrendetid».

## 2 §

*Lagrådet:*

Angående viss jämkning av första stycket i denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anfört vid 1 §.

I andra stycket föreslås en regel om särskild minimitid för arrende, när jordägaren är kommun. Härmed torde endast sådana fall avses då fråga är om borgerlig primärkommun. Att använda ordet kommun i denna bemärkelse överensstämmer med numera vedertagen terminologi, och det synes inte behövt med ett förtydligande av lagtexten. Det bör emellertid påpekas att termen även förekommer i 13:2, där det heter att tomträtt får upplåtas i fastighet, som tillhör staten eller kommun eller eljest är i allmän ägo, och att kommun i motsvarande, nu gällande bestämmelse (4:2 NJL) torde ha en vidsträcktare innebörd (se NJA II 1953 s. 343, jfr 1925 s. 202). Det kunde därför ifrågasättas om inte i 13:2 — som redan granskats av lagrådet i tidigare sammansättning — borde närmare anges vilka kommunala rättssubjekt som åsyftas. Det synes dock knappast föreligga något egentligt behov av ett sådant förtydligande, eftersom med fastighet som tillhör kommun likställes sådan som eljest är i allmän ägo.

Beträffande andra punkten i andra stycket av förevarande paragraf föreslår lagrådet följande avfattning: »Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden.» Den i tredje stycket föreslagna bestämmelsen bör följa i omedelbar anslutning härtill och alltså överflyttas till andra stycket. Bestämmelsen kan förslagsvis innehålla att, om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, det dock gäller för den överenskomna tiden.

Som ett nytt tredje stycke bör i enlighet med vad lagrådet tidigare anfört upptagas motsvarighet till 8:5 i förslaget.

*Regeringsrådet Hjern:*

I denna paragraf, som innehåller bestämmelser om arrendetidens längd, finns i andra stycket en särskild regel för det fall att tidsbestämt arrende omfattar bostad för arrendatorn. Denna typ av arrende har av arrendelags-

utredningen betecknats som *gårdsarrende*. För sådant arrende avses speciella regler skola gälla inte bara i fråga om arrendetidens längd utan även beträffande rätten till förlängning av arrendeavtal (8—13 §§) och rätten till ersättning vid vägrad förlängning (14 §). Själva termen gårdsarrende har accepterats i departementsförslaget, men medan utredningens förslag upptar en definition av begreppet direkt i lagtexten, har man i det till remissprotokollet fogade lagförslaget undvikit att medtaga en definition och i stället inskränkt sig till att använda ordet blott i motiven. Här förekommer det emellertid praktiskt taget genomgående som beteckning för en viss bestämd typ av arrende, varför det är svårt att förstå, att man ansett sig böra undvara det i lagtexten, särskilt som man med all sannolikhet får räkna med att ordet i framtiden kommer att ingå i det allmänna språkbruket.

Mellan utredningens förslag och departementsförslaget föreligger en väsentlig skillnad också beträffande den närmare innebörden av begreppet gårdsarrende. Trots tämligen likartade formuleringar i övrigt av lagtexten på förevarande punkt framgår olikheten dock i viss mån av att medan utredningen i sin lagtext förklarar gårdsarrende föreligga, när jordbruksarrende avses omfatta »arrendatorns bostad», departementstexten utan användande av beteckningen gårdsarrende definierar denna arrendeform såsom ett arrende för viss tid, vilket omfattar »bostad för arrendatorn». Genom att använda uttrycket »arrendatorns bostad» har utredningen enligt vad i motiven anföres velat markera att flera bostäder, som alla åtnjuter skydd som gårdsarrende, i allmänhet inte kan föreligga. Departementsförslaget saknar även motsvarighet till den av utredningen föreslagna regeln (10:1 tredje stycket), att förhållandena vid arrendeavtalets tillkomst är avgörande för huruvida ett arrende är att anse som ett gårdsarrende.

Tydligt är att arrendelagsutredningen i begreppet gårdsarrende inlägger ett bestämt krav på att arrendatorn verkligen på ett varaktigt sätt skall bo på arrendestället. Detta ter sig också som särskilt naturligt, eftersom det just är bl. a. arrendatorns hem man velat slå vakt om, då man knutit ett besittningsskydd till denna typ av jordbruksarrenden.

I departementsförslaget har man utan närmare motivering släppt detta krav. Det framhålles nämligen, att innehållet i själva arrendeavtalet är avgörande för om arrendet är ett gårdsarrende eller inte. Har parterna kommit överens om att arrendet skall omfatta bostad för arrendatorn, föreligger enligt departementsförslaget ett gårdsarrende, även om arrendatorn inte bosätter sig på gården. Något hinder för en arrendator att inneha flera gårdsarrenden föreligger enligt departementsförslaget inte. Det påpekas även, att förslaget ej ställer upp något krav på var arrendatorns bostad skall vara belägen.

Det förändrade innehåll, som begreppet gårdsarrende erhållit i departementsförslaget, är ägnat att väcka betänkligheter i flera hänseenden. Me-

dan — såsom nyss framhållits — gårdsarrende enligt utredningens förslag karaktäriseras av att arrendatorn på arrendestället har sin bostad i betydelsen av stadigvarande bo och hemvist för sig själv och sin familj, fordras enligt departementsförslaget ej mer än att arrendet omfattar en bostad, vilken t. ex. kan vara ett sommarhus eller någon annan mer eller mindre provisorisk anordning, varest arrendatorn tillfälligt kan bo under en kortare eller längre tid. Den omständigheten att han har stadigvarande bostad och hushåll på *ett* ställe och även fortsättningsvis avser att bo kvar där, utesluter således inte möjligheten av att han kan inneha ett gårdsarrende på ett helt annat håll, där han över huvud taget inte bor eller endast tillfälligt vistas. En ordning sådan som den nu beskrivna synes strida mot själva grundtanken bakom de särskilda regler, som avses skola gälla för gårdsarrenden, och även medföra att gränserna mellan sådana arrenden och övriga jordbruksarrenden suddas ut med indirekt följd att det i remissprotokollet uttalade önskemålet om ett ökat utbud av jordbruksarrenden motverkas. Vad som rätteligen är att betrakta som ett s. k. sidoarrende kan med departementsförslagets utformning i själva verket få karaktären av gårdsarrende och på den vägen komma i åtnjutande av besittningsskydd enligt 7 §, ehuru det som sidoarrende inte skulle ha erhållit ett sådant skydd. Vissa komplikationer med hänsyn till den i 14 § stadgade ersättningsrätten torde också uppstå. Med den uppläggning departementsförslaget erhållit i de stycken det här gäller finns anledning befara, att stor osäkerhet kommer att råda om olika arrendens rätta natur och att detta i sin ordning kommer att ge upphov till rättstvister.

Märkligt nog synes just undvikandet av sådana tvister vara ett av motiven för att man i departementsförslaget slopat kravet på reell bosättning för arrendatorn. Det anföres nämligen i remissprotokollet, att eftersom något hinder för en arrendator att inneha flera gårdsarrenden inte föreligger, man undviker tvister om var arrendatorn skall ha sin huvudsakliga bostad. Detta är visserligen sant men anmärkningen saknar tyngd, eftersom det i praktiken är ganska ovanligt att en arrendator har flera bostäder och man i de fall, då detta likväl förekommer, torde — såsom utredningen föreslagit — kunna låta mantalsskrivningen fälla avgörandet. Det ligger emellertid i öppen dag att även om det kan anses att man genom departementsförslaget eliminerat *en* anledning till tvister man genom den nya konstruktionen skapat nya incitament till sådana, troligen både mera talrika och svårösta.

Vad i det föregående anförts leder fram till, med beaktande även av att någon remisskritik ej synes ha riktats mot utredningsförslaget i denna del, att en återgång i princip bör ske till vad utredningen avsett med begreppet gårdsarrende. Detta skulle alltså innebära, att sådant arrende föreligger, när arrendet omfattar stadigvarande bostad för arrendatorn och hans familj. Det bör alltså inte vara tillfyllest, att bostadsfrågan är reglerad blott



i arrendeavtalet, utan arrendatorn skall i verkligheten också ha bosatt sig på arrendestället, om inte omedelbart efter tillträdet så dock så fort som det därefter låtit sig göra. Endast i detta läge synes ett krav på skydd för hem och näring kunna uppställas och som ett uttryck härför speciella förmaner förbindas med denna form av jordbruksarrende. Av det sagda följer — i överensstämmelse med utredningens tanke — att en och samma arrendator inte bör kunna inneha flera gårdsarrenden.

I lagtexten torde den mening som här förfäktats enklast kunna uttryckas genom att andra stycket av förevarande paragraf får inledas med orden »Omfattar arrende för viss tid arrendatorns bo och hemvist». Vidare synes i enlighet med vad inledningsvis anförts beteckningen »gårdsarrende» böra inskrivas direkt i lagen såsom en beteckning för den typ av arrende som nyss beskrivits. Någon motsvarighet till utredningsförslagets bestämmelse om att förhållandena vid arrendeavtalets tillkomst skall vara avgörande för huruvida ett gårdsarrende föreligger synes ej erforderlig.

### 3 §

#### Lagrådet:

Paragrafen bör i redaktionellt avseende jämkas till förslagsvis följande avfattning:

3 §. Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

### 5 §

#### Lagrådet:

Enligt vad lagrådet anför i det föregående bör till paragrafen fogas motsvarighet till 8: 7. Sista punkten i 8: 7 kan därvid lämpligen få bilda ett särskilt stycke. I enlighet härmed skulle paragrafen få följande lydelse:

5 §. Avlider arrendatorn — — — annat avtalats.

Är arrende upplåtet för arrendatorns — — — uppsäga avtalet.

När avtal om livstidsarrende upphör att — — — från dödsfallet.

## 7 och 8 §§

*Justitierådet Riben:*

Om bestämmelserna rörande arrenderätts övergång genom familjerättsliga m. fl. förvärv utformas i enlighet med vad jag anfört vid 8: 19, bör i förevarande paragrafer arrendeavtalets upphörande av sådan anledning, resp. möjligheten till uppsägning på sådan grund, likställas med arrenderättens upphörande på grund av förhållande som avses i 8: 14, resp. möjligheten till uppsägning enligt sistnämnda lagrum.

## 9 §

*Lagrådet:*

Bestämmelsen i första stycket fjärde punkten om den tid som förlängning av jordbruksarrende skall avse ger möjlighet att i särskilda fall mot jordägarens vilja fastställa längre tid än fem år. Bestämmelsen — som till följd av hänvisning i 10: 6 skall äga motsvarande tillämpning i fråga om förlängning av bostadsarrende — avviker i detta hänseende från vad som enligt 2: 76 NJL för närvarande gäller för bostadsarrende. Nämnda paragraf fick sin slutliga lydelse efter ett påpekande av lagrådet, att avsikten inte kunde vara att mot jordägarens vilja fastställa längre arrendetid än fem år (NJA II 1968 s. 169). I förevarande lagstiftningsärende har departementschefen uttalat — närmast beträffande jordbruksarrende — att arrendeförhållandet i undantagsfall bör kunna förlängas utöver fem år. Enligt lagrådets mening är det emellertid principiellt riktigast att lagen anger en fast övre tidsgräns för tvångsförlängning, och denna bör då lämpligen sättas till fem år. Vid ändring i enlighet härmed kan fjärde punkten i första stycket av förevarande paragraf lämpligen uppdelas på två punkter av förslagsvis följande lydelse: »Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för kortare tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare.» Motsvarande tillämpning av dessa regler i fråga om förlängning av bostadsarrende kommer inte att innebära någon ändring i vad som gäller nu.

Bestämmelsen i andra stycket innebär enligt remissprotokollet, att parterna vid förlängning fritt kan överenskomma om villkor som eljest fordrar godkännande av arrendenämnden för att bli giltiga. Det sägs däremot inte föreligga någon möjlighet att träffa överenskommelse om villkor som strider mot en tvingande lagregel från vilken dispens inte kan ges. Att avtalsfriheten skulle vara på detta sätt begränsad framgår ej av lagtexten och synes ej heller stämma överens med uttalanden som gjordes vid tillkomsten av nu gällande motsvarande bestämmelser rörande bostadsarrende och hyra.

Motsvarande bestämmelse i hyreskapitlet (3:48 tredje stycket NJL) tillkom på initiativ av lagrådet, som uttalade att det remitterade förslagets regler om fastställande av hyra och andra villkor (i huvudsak motsvarande första och andra styckena i nämnda paragraf) torde vara avsedda att äga tillämpning endast när förlängningen skedde tvångsvis på den grund att oenighet rådde om förlängningen som sådan eller om hyresvillkoren. Överenskommelse varigenom hyresavtalet förlängdes — fortsatte lagrådet — skulle, även om hyresvillkoren var för hyresgästen mindre gynnsamma än lagens regler, gälla i sin helhet och således även beträffande villkoren. Med hänsyn till den allmänna regeln om att överenskommelser i strid med lagen skulle vara utan verkan mot hyresgästen fann lagrådet en särskild regel om avtalsfrihet i förevarande hänseenden erforderlig. Lagrådet föreslog en bestämmelse som till sin lydelse helt överensstämmer med den i lagen upptagna. Departementschefen anslöt sig utan kommentarer till vad lagrådet anfört. (NJA II 1968 s. 328—329.)

I det till lagrådet remitterade förslag till ändringar i NJL som innehöll bestämmelser om bostadsarrende — remissen ägde rum efter det lagrådet avgivit sitt yttrande beträffande hyreskapitlet — överensstämde bestämmelserna om villkoren vid förlängning av bostadsarrende (2:76 NJL) i det väsentliga med den slutliga lagtexten. Gentemot ett uttalande av departementschefen av innebörd, att överenskommelse om kortare arrendetid än fem år skulle förutsätta dispens, framförde lagrådet den meningen, att full avtalsfrihet borde råda vid bestämmande av villkor för förlängning. För tillgodoseende av detta syfte fann lagrådet någon ändring av lagtexten ej erforderlig, eftersom något undantag från avtalsfriheten såvitt rörde arrendetiden ej upptagits i andra stycket av 2:76. Departementschefen förklarade sig inte ha någon erinran mot att avtalsfriheten vid förhandlingar om villkor för fortsatt arrende fick omfatta även bestämmandet av arrendetiden. (NJA II 1968 s. 168—169.)

Med hänsyn till vad som sålunda förekom vid tillkomsten av de gällande bestämmelserna om villkor vid förlängning av avtal om bostadsarrende och hyra är det svårt att komma till annan slutsats än att man avsåg att ge parterna full avtalsfrihet. Utan tvivel finns emellertid skäl för att begränsa avtalsfriheten. Man kan sålunda ifrågasätta lämpligheten av att jordägaren i samband med överenskommelse om förlängt jordbruksarrende skall kunna i större eller mindre omfattning friskriva sig från byggnadsskyldighet enligt bestämmelserna i 9:18, som i och för sig är tvingande och indispenbara. Såvitt angår hyreskapitlet — där motsvarighet saknas till arrendekapitlens bestämmelser om dispens från tvingande lagregler — kan liknande betänkligheter anföras mot att exempelvis den centrala bestämmelsen om hyresvärdens reparationsskyldighet (12:15 andra stycket första punkten) skall kunna åsidosättas genom ett förlängnings-

avtal. Lagrådet ser därför intet hinder mot att man nu — fastän detta förefaller innebära ett frångående av den ståndpunkt som intogs när 1968 års lagstiftning genomfördes — begränsar avtalsfriheten vid förlängningsöverenskommelser. Vill man ernå en sådan begränsning, bör den emellertid klart framgå av lagtexten. Reglerna bör vidare i möjligaste mån göras likformiga för de olika slagen av upplåtelser: jordbruksarrende, bostadsarrende och hyra. Såsom nyss anmärkts saknar hyreskapitlet motsvarighet till arrendekapitlens dispensbestämmelser. Skall likformighet kunna erhållas, bör vid sådant förhållande skiljelinjen mellan lagregler som får och sådana som inte får åsidosättas genom överenskommelse dragas så, att alla tvingande regler gäller oavsett vad som överenskommes. Villkor som för sin giltighet kräver godkännande av arrendenämnden skall alltså även då det bestämmes genom överenskommelse i samband med förlängning bli gällande endast under förutsättning att dispens beviljas. Lagtexten kan, såvitt angår jordbruksarrende, lämpligen utformas så, att andra stycket i förevarande paragraf får följande lydelse: »Träffas vid förlängning av arrendavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.» Bestämmelsen blir genom hänvisning i 10: 6 tillämplig även på bostadsarrende. Vad angår hyra bör tredje stycket i 12: 48 omformuleras på motsvarande sätt.

Det må anmärkas, att förlängning på grund av besittningsskyddsreglerna ej innebär någon ny upplåtelse, varför kortare förlängningstid än de i 9: 2 och 10: 2 angivna minsta arrendetiderna ej kan anses strida mot bestämmelserna i fråga. Överenskommelse om förlängning med tid som understiger minimitiden blir följaktligen gällande utan att dispens behöver sökas.

#### 14 §

##### *Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:*

Att på sätt här föreslagits tillerkänna jordbruksarrendator rätt till ersättning i vissa lägen, när han ej kan få till stånd avtalsförlängning, behöver i och för sig inte uppkalla några betänkligheter, även om man kan fråga sig om det finns grundad anledning att införa en sådan anordning just på detta område. Det finns även andra områden, där ett direkt besittningsskydd gäller och där starka sociala och ekonomiska skäl kan tala för en motsvarande ersättningsrätt.

En svaghet i förslaget är att ersättningsregeln är begränsad att gälla vid gårdsarrenden, ehuru sidoarrenden, fränsett mycket kortvariga sådana, ansetts i likhet med gårdsarrenden vara i behov av ett direkt besittningsskydd och det många gånger kan vara förenat med svårigheter för en

sidoarrendator att utan kännbar förlust avveckla arrendet, särskilt då detta haft betydelse för ett rationellt bedrivande av jordbruk på annan egendom i närheten av arrendestället. De av departementschefen anförda skälen för att undantaga sidoarrendena från ersättningsrätt får emellertid godtagas, även om det varit mest följdriktigt att låta den jämställdhet mellan gårdsarrenden och sidoarrenden för tid överstigande ett år, som föreslagits beträffande det direkta besittningsskyddet, gälla även i fråga om ersättningsrätten.

Ersättningens storlek har i förslaget bestämts enligt en schablonregel, innebärande att jordägaren skall utge ett belopp motsvarande ett års arrendeavgift. Om arrendatorn kan visa att hans förlust är större, skall dock ersättning utgå för förlusten i skälig omfattning med maximering till tre års arrendeavgifter. Att ersättningen aldrig — fränsett möjligheten enligt andra stycket att ersättningsskyldigheten helt bortfaller — skulle kunna sättas lägre än ett års arrendeavgift, oavsett vilken förlust arrendatorn lider till följd av arrendeförhållandets upphörande, synes i vissa fall kunna bli oskäligt betungande för jordägaren. Även om vissa fördelar är förenade med den föreslagna schabloniseringen, måste det anses riktigare att ersättningsrätten direkt anknytes till förlusten. Det bör alltså som huvudregel åligga jordägaren att i skälig omfattning ersätta arrendatorn hans förlust. Den begränsning som enligt det remitterade förslaget skulle gälla torde böra bibehållas i den formen, att ersättningen maximeras till ett års arrendeavgift, ett maximum som dock bör få överskridas intill tre års arrendeavgifter, om begränsningen till ett års avgift av särskilda skäl är obillig mot arrendatorn.

Beträffande det som alternativ förutsättning för ersättning uppställda villkoret att det nya ändamålet med markens användning skall kunna tillgodoses genom expropriation har arrendelagsutredningen uttalat, att det inte krävs att expropriation verkligen sker men att expropriation skall framstå som en praktisk och inte enbart teoretisk möjlighet. Uttalandet, som inte kommenterats av departementschefen, kan möjligen tolkas så, att det skall prövas huruvida förutsättningar för expropriation föreligger i det aktuella fallet. Den föreslagna lagtexten ger dock ej stöd för en sådan tolkning. Prövningen bör gälla frågan, huruvida det avsedda användnings sättet är ett sådant ändamål, som enligt lag kan tillgodoses genom expropriation.

När det i förslaget talas om ändamål som kan tillgodoses genom expropriation, torde icke åsyftas enbart förvärv enligt expropriationslagen utan även andra liknande tvångsförvärv. Lagtexten bör förtydligas i detta avseende.

Enligt det anförda hemställes, att efter ordet »expropriation» i första styckets första mening tillägges »eller liknande tvångsförvärv» samt att fortsättningen på samma mening jämte den följande meningen ersättes

med följande: » — — — skall jordägaren i skälig omfattning ersätta arrendatorn den förlust han lider genom arrendeförhållandets upphörande, dock högst med belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden eller, om denna begränsning av särskilda skäl är obillig mot arrendatorn, högst med tre gånger nämnda belopp.»

*Regeringsrådet Hjern:*

Denna paragraf innehåller en regel, enligt vilken innehavaren av s. k. gårdsarrende under vissa förutsättningar har en i princip mycket långtgående rätt till ett schablonmässigt beräknat skadestånd av jordägaren, om arrendatorn inte fått arrendet förlängt, därför att jordägaren brutit hans optionsrätt. Skadeståndet har såväl i arrendelagsutredningens förslag som i remissprotokollet benämnts *flyttning ersättning*, en beteckning som närmast ger intryck av att fråga är om relativt små ersättningsbelopp, avseende huvudsakligen kostnader direkt föranledda av själva avflyttningen från arrendestället. Så är emellertid ingalunda fallet. Med den beräkningsgrund som valts kan det i själva verket röra sig om belopp på åtskilliga tiotusental kronor, och enligt vad utredningen anför avser ersättningen inte bara kostnader för flyttning utan tanken är, att ersättningen även skall utgöra ett bidrag till täckandet av uppkomna förluster över huvud taget och till kostnader för omskolning. I remissprotokollet nämns som ytterligare exempel på ersättningsgill förlust värdeminskning och kostnad för hinder eller intrång i arrendatorns verksamhet. Omfattningen av ersättningsrätten är dock något oklar. Sålunda är det ovisst om även departementschefen delar uppfattningen, att kostnader för omskolning skall kunna ersättas.

Skadeståndsregeln i förevarande paragraf är, såsom utredningen påpekar, en nyhet för svensk arrenderätt. Även det sätt, som i paragrafen anvisas för bestämmande av det ersättningsbelopp jordägaren skall utge, får sägas innebära ett ovanligt grepp att i enkelhetens intresse komma till rätta med annars mycket besvärliga skadeståndberäkningar.

Departementschefen gör i remissprotokollet gällande, att den föreslagna regeln fått ett i huvudsak positivt mottagande av de myndigheter som yttrat sig över förslaget. Det bör emellertid inte undanskymmas att vissa av de remissinstanser som över huvud taget yttrat sig i frågan även anfört åtskillig kritik, delvis av tungt vägande slag. Ett par remissinstanser har med mer eller mindre utförliga motiveringar bestämt tagit avstånd från förslaget. Man har menat att den principiella grunden för flyttning ersättning är svag och betonat att arrendatorn i princip bör räkna med kostnader för flyttning, när arrendeperioden går ut, och att arrendeavgiften bör anpassas med hänsyn härtill. Några remissinstanser har, utan att direkt avstyrka förslaget, gett uttryck åt stor tveksamhet i skilda hänseenden.

Det är inte ägnat att förvåna att som den ifrågavarande skadeståndsregeln utformats tvivel yppats om behovet och lämpligheten av densamma. Någon direkt förebild i gällande svensk rätt kan knappast åberopas till stöd för dess införande. Vissa paralleller som utredningen tyckt sig finna i annan lagstiftning är inte särskilt träffande. Utredningen har även erinrat om möjligheten för den som drabbas av arbetslöshet att erhålla avgångsbidrag eller för brukare av mindre jordbruksfastigheter att i visst läge komma i åtnjutande av avgångsvederlag, ett ord som departementschefen för övrigt själv använder som beteckning för den nu ifrågavarande ersättningen. I dessa fall är det tydligen sociala skäl som motiverar ersättningarna. Sociala skäl — jämte ekonomiska — har av departementschefen också åberopats till förmån för den nu aktuella regeln. Även om sådana skäl kan anföras är det för den skull ingalunda givet att just jordägaren skall svara för att arrendatorn hålles skadeslös. Ersättningsregeln är främst avsedd för fall där omständigheter utanför båda parter råddighet föranlett att arrendeförhållandet upphört.

Det har varken av utredningen eller av departementschefen ifrågasatts annat än att ersättningsrätten skall begränsas till optionsberättigade arrendatorer. Naturligtvis kan diskuteras om ens denna kategori bör komma i fråga. Med visst fog kan nämligen göras gällande att arrendatorn alltid måste räkna med, att han kan gå miste om arrendet, hur avlägsen denna eventualitet i praktiken än förefaller. Jordägaren kan ju med lagens stöd bryta optionsrätten, och arrendatorn bör följaktligen också inrätta sig efter att detta kan ske. Denna invändning förlorar givetvis i styrka i den mån det kan påvisas, att det finns vissa typer av arrenden, där arrendatorn på grund av arrendeförhållandets varaktighet och stabilitet saknar anledning tro något annat än att arrendet successivt skall förlängas. Denna synpunkt gör sig särskilt gällande i fråga om de publika arrendena. Den föreslagna lagregeln gäller dock inte endast denna typ av arrenden. Eftersom ändrad markanvändning utgör en förutsättning för bestämmelsens tillämpning talar sannolikheten för att regeln främst får betydelse för sådana arrenden, som är belägna i anslutning till städer och andra samhällen. Jordägaren är i dessa fall ofta kommunen, som en gång förvärvat marken — inte sällan till mycket högt pris — för framtida exploatering. För innehavarna av detta slags arrende måste möjligheten av arrendets upphörande framstå som särskilt levande.

Det är uppenbart, att om man alls vill tillerkänna jordbruksarrendatorer ersättningsrätt vid arrenderättens upphörande man får vara beredd att ge samma förmån åt andra slags nyttjanderättshavare, som befinner sig i en liknande situation. Det ligger nära till hands att i detta sammanhang göra en jämförelse med bostadsarrendatorer och innehavare av vanliga hyreslägenheter. Även dessa kategorier är optionsberättigade men har inte tillerkänts någon ersättningsrätt motsvarande jordbruksarrendatorers. Av

remissprotokollet framgår inte, huruvida frågan härom varit föremål för närmare överväganden (jfr dock SOU 1961:47, s. 97). Goda skäl skulle kunna anföras för att även dessa grupper finge rätt till ersättning, åtminstone om denna begränsades till rena flyttningskostnader.

Såsom tidigare antytts synes en ersättningsregel — om en sådan nu skall införas — böra grundas särskilt på det förhållandet att arrendatorn under relativt lång tid och under speciellt trygga förhållanden innehått arrendet. Denna tanke ligger tydligen också bakom departementsförslaget. I detta har emellertid ersättningsrätten konstruerats på ett sätt som gör att man knappast når detta syfte, bl. a. genom att ersättningsrätten begränsats med hänsyn dels till jordbruksarrendets beskaffenhet dels till den grund på vilken optionsrätten bryts.

Till skillnad från utredningsförslaget har departementsförslaget givit även innehavare av andra jordbruksarrenden än gårdsarrenden optionsrätt men förstnämnda slag av arrenden har helt uteslutits från möjligheten till ersättning enligt förevarande paragraf. Som begreppet gårdsarrende utformats enligt 2 § kan ersättningsregeln — såsom jag närmare utvecklat vid nyssnämnda paragraf — likväl komma att bli tillämplig även på arrenden som till sin reella karaktär är sidoarrenden. Skälen till undantagandet av andra arrenden än gårdsarrenden anges vara *att* ersättningsregeln härigenom blir tillämplig endast vid upplåtelse av permanent karaktär *och att* man på så sätt även undviker risken för att vid sidoarrende ersättningsrätten kommer att medföra användande av ettårig arrendetid i fall, där parterna normalt skulle ha ingått avtal för längre tid. Det första är knappast riktigt, eftersom enligt departementsförslaget även mycket kortvariga arrenden kan medföra ersättningsrätt. Är jordägaren t. ex. en kommun och omfattar arrendet bostad åt arrendatorn, kan ersättningsrätten aktualiseras redan efter något år. Inte heller det andra skälet är särskilt vägande. Önskar jordägaren undgå risken att utge skadestånd, har han ju vid alla slag av optionsberättigade arrenden, gårdsarrenden liksom andra arrenden, möjlighet att med arrendenämndens godkännande träffa förbehåll om att arrenderätten inte skall vara förenad med optionsrätt (7 § andra stycket).

Inte heller den omständigheten att ersättningsrätten begränsats till de fall att optionsrätten bryts på grund av ändrad markanvändning (8 § första stycket 5 och 6) synes medföra, att man fångar in de mera permanenta arrendena under ersättningsrätten eller att situationen eljest kan betraktas som så ömmande ur social och ekonomisk synpunkt, att ersättning bör utgå vid utebliven förlängning. Det låter sig visserligen säga, att det i allmänhet är förhållanden som ligger utanför parternas rådighet, som aktualiserat den ändrade markanvändningen. Men den som t. ex. skaffat sig ett arrende i utkanten av en expanderande tätort kan rätt snart komma att ställas inför nödvändigheten att behöva flytta på grund av att marken genom samhällets



tillväxt skall användas för annat ändamål än jordbruk, ett förhållande varmed han rimligen redan från början bort kalkylera. Det torde också kunna förekomma att redan när arrendeavtalet träffas stadsplan är fastställd för området. Även om lång tid kan förflyta innan planen genomföres, måste det för arrendatorn hela tiden framstå som en möjlighet att optionsrätten kommer att brytas. Det är svårt att inse att situationen i dessa fall är sådan, att den bör särskilt premieras. Å andra sidan torde det ingalunda vara uteslutet att i fall då optionsrätten brytes på någon annan, icke ersättningsgrundande omständighet — t. ex. enligt 8 § första stycket 3 eller 4 — de faktiska förhållandena kan vara sådana, att en rätt till ersättning framstår som i och för sig välgrundad.

Av det sagda framgår att med den avgränsning av ersättningsrätten som lagförslaget sålunda innehåller det i mångt och mycket blir beroende av slumpen i vilka fall ersättning kommer att utgå. Detta intryck förstärkes ytterligare av att som förutsättning för rätt till ersättning även uppställts att marken efter avtalets upphörande skall användas för ändamål, som kan antagas lämna en väsentligt högre avkastning. Det är således i första hand inte arrendatorns behov av ersättning som tillmätas betydelse utan jordägarens förmåga att betala. Den arrendator som har turen att arrendeställets mark kommer att lämna väsentligt högre avkastning än tidigare befinner sig uppenbarligen i ett betydligt bättre läge än den arrendator, vilken under i övrigt likadana förhållanden råkar ut för att den nya markanvändningen inte medför ett ökat utbyte. Särskilt orättvis ter sig situationen om den sistnämnde arrendatorn, till skillnad från den förre, innehaft sitt arrende mycket länge och under förhållanden som förefallit betryggande. Att ny markanvändning resulterar i väsentligt högre avkastning eller i någon högre avkastning över huvud taget är på intet sätt givet, även om det naturligtvis i de flesta fall förhåller sig så att den ändrade markanvändningen är föranledd just av en önskan från jordägarens sida att öka avkastningen. Såsom i ett remissyttrande påpekats kan emellertid, särskilt när det gäller mark i närheten av större samhällen, förväntningsvärdena redan ha diskonterats av tidigare ägare. Arrendelagsutredningen har själv framhållit, att det i vissa fall kan vara svårt att fastställa, om det nya ändamålet verkligen ger högre avkastning. Svårigheten lär inte bli mindre av att det enligt departementsförslaget är arrendatorn som skall visa att avkastningen kommer att bli väsentligt högre.

Tydligen i insikten om dessa svårigheter har som alternativ förutsättning uppställts att det nya ändamålet med markens användning skall kunna tillgodoses genom expropriation. Det krävs inte, att expropriation verkligen sker. Enligt vad utredningen framhåller skall den emellertid framstå som en praktisk och inte enbart teoretisk möjlighet. Hur en arrendenämnd skall kunna bedöma, om expropriation i det särskilda fallet utgör en praktisk möjlighet är svårt att förstå mot bakgrunden av att som villkor för all ex-

propriation gäller, att denna exceptionella åtgärd endast får vidtagas, »om Konungen prövar det nödigt» (1 § expropriationslagen). Arrendenämnden skall alltså liksom sätta sig i Kungl. Maj:ts ställe och — utan det material som brukar stå Kungl. Maj:t till förfogande i expropriationsärenden — företaga en prövning av i huvudsak samma intrikata slag som den Kungl. Maj:t har att göra, då expropriationsansökningar behandlas. Det säger sig självt, att det i de allra flesta fall blir en synnerligen vansklilig uppgift för arrendenämnden att komma till klarhet i detta hänseende.

Vad slutligen gäller den i förevarande paragraf upptagna schablonregeln att ersättningen skall utgå med ett belopp som svarar mot den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden går inte heller den fri från invändningar. Till en början må rent allmänt anmärkas att en schablonregel inte synes böra uppställas, om det utan större svårighet går att räkna fram ersättningen på gängse vis, d. v. s. med ledning av räkningar och andra verifikationer. Det torde av utredningens motiv och av remissprotokollet knappast framgå, att det skulle erbjuda några större problem att här som på så många andra rättsområden utan hjälp av en schablon komma fram till ett någorlunda riktigt resultat i fråga om ersättningsbeloppets storlek. Införes en schablonregel för nu förevarande fall, synes med samma fog någon form av sådan regel också kunna uppställas för en mängd andra fall, där ersättning enligt lag skall utgå. Om en schablonregel nu införes i arrendelagstiftningen kan den komma att åberopas som skäl för införande av liknande regler på andra områden. Det är knappast önskvärt att ge näring åt en sådan utveckling.

Arrendelagsutredningen har bl. a. motiverat regeln med att den bör vara enkel så att parterna skall kunna tillämpa den utan att behöva draga ersättningsfrågan inför domstol. I syftet att nå en förenkling synes man emellertid ha gått väl långt. Regeln kan exempelvis få till resultat, att en jordägare blir skyldig att till sin arrendator erlægga en summa på närmare 100 000 kronor, ehuru det är alldeles klart, att arrendatorns kostnader i anledning av frånträdandet bara utgör en bråkdel av detta belopp. Någon möjlighet till jämkning av beloppet finns inte; det må här särskilt understrykas att andra stycket av paragrafen inte inrymmer någon sådan möjlighet, ehuru ordalagen eventuellt skulle kunna ge anledning till en dylik tolkning. Medan jordägaren således blir skyldig att betala ett schematiskt beräknat belopp, oavsett om arrendatorn alls haft några kostnader, kan arrendatorn få ut ett högre belopp än vad som följer av schablonregeln, nämligen om han visar att hans förlust är större än detta belopp. Denna olikhet framstår som alldeles särskilt stötande. Det kan för övrigt ifrågasättas huruvida det över huvud taget är rimligt att ställa arrendatorns förlust i relation till arrendeavgiftens storlek. Visserligen kan det sägas att kostnaderna i allmänhet måste bli högre då man lämnar ett stort arrende

än ett litet. Till betydande del är emellertid sådana kostnader som ersättningen avser oberoende av arrendets storlek.

Sammanfattningsvis må konstateras att mot den i paragrafen uppställda ersättningsregeln starka betänkligheter kan anföras av både principiell och teknisk beskaffenhet. Bestämmelsen är i åtskilliga hänseenden oklar, och det är synnerligen tvivelaktigt, om den verkligen motsvarar de syften som uppställts. Det är svårt att överblicka vilka konsekvenser bestämmelsen i olika hänseenden kan leda till. Tydligt är dock att den i åtskilliga lägen kan medföra resultat som framstår som stötande eller orättvisa. Tvärtemot vad som påstås torde regeln bli mycket svår att tillämpa i praktiken, och det finns anledning befara, att den snarare ger upphov till tvister än utesluter eller minskar risken för sådana. Någon ersättningsregel av det slag det här gäller bör därför inte upptagas i lagstiftningen. Tanken på en rätt till ersättning för avflyttande arrendator bör dock inte överges utan bör göras till föremål för förnyade överväganden.

Under hänvisning till vad ovan anförts hemställes att förevarande paragraf får utgå. Som en följd härav bör förekommande hänvisningar till paragrafen också utgå (jfr 8: 31, 8: 32 och 8: 34).

#### 15—22 §§

##### *Lagrådet:*

Lagrådet förordar, att rubriken till detta avsnitt ändras till »Underhåll och nybyggnad m. m.», vilket bättre än »Arrendeställets skick» motsvarar det väsentliga innehållet i de föreslagna bestämmelserna. Därvid bör dock bestämmelserna lämpligen omdisponeras så till vida att avsnittet inleds med en paragraf motsvarande 16 och 17 §§ — i vilken stadgandena om arrendatorns underhållsskyldighet (17 §) placeras först (jfr 2: 10 första stycket NJL och arrendelagsutredningens förslag 8: 10 första stycket) — och att de speciella bestämmelserna om bostäder (15 §) får bilda närmast följande paragraf.

#### 15 §

##### *Lagrådet:*

I första stycket bör lämpligen hänvisningen till 1958 års hälsovårdsstadga ändras till att, liksom motsvarande hänvisningar i 2: 14 tredje stycket och 2: 59 första stycket NJL, avse »gällande hälsovårdsstadga». Med denna formulering bestämmes vid varje särskild tidpunkt kravet på bostads skick av de hälsovårdsbestämmelser som då gäller.

Andra stycket bör i förtydligande syfte omredigeras och kan därvid lämpligen erhålla följande lydelse: »Fråga huruvida bostad vid tillträdet är i

sådant skick som anges i första stycket skall prövas vid syn enligt (24—28 §§). Finnes brist föreligga i detta hänseende, skall synemännen föreskriva vilka åtgärder som skall vidtagas för bristens avhjälpande samt fastställa **beräknad kostnad** för dessa. De skall även utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna.»

Lagrådet erinrar om vad som förut anförts beträffande placeringen av denna paragraf.

#### 16 och 17 §§

##### *Lagrådet:*

Beträffande sammanföring av de båda paragraferna till en och denna paragrafs placering hänvisas till vad som förut anförts.

Undantagsbestämmelsen i andra punkten av 16 § tar sikte på sådana fall då arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet beträffande viss byggnad eller annan del av arrendestället. Denna innebörd bör komma till tydligare uttryck i lagtexten. Då det i här avsedda fall kan antagas i allmänhet bäst överensstämma med parternas avsikter att den ifrågasvarande fastighetsdetaljen över huvud inte skall tagas i betraktande vid framtida avräkning, synes det vidare mindre lämpligt att, såsom i förslaget skett, göra en sådan ordning beroende av uttryckligt avtal. Det bör i stället direkt utsägas, att rätt till ersättning för avhjälpna tillträdesbrister inte föreligger i fråga om sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet. Att parterna kan överenskomma om en annan, för arrendatorn förmånligare ordning — d. v. s. om rätt för honom att erhålla ersättning för avhjälpna brister trots att han är fri från underhållsskyldighet — behöver inte särskilt anges.

Den paragraf, som enligt lagrådets förslag skall motsvara förevarande båda paragrafer i det remitterade förslaget, kan lämpligen uppdelas på ett första stycke, överensstämmande med 17 §, och ett andra, motsvarande 16 § men omarbetat med hänsyn till det nu anförda, förslagsvis av följande lydelse: »Avhjälpes arrendatorn brist som förelegat vid tillträdet och har han ej enligt (15 §) rätt till ersättning för arbetet så snart det fullbordats, är han berättigad till ersättning vid avräkningen. Detta gäller dock ej sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.»

#### 18 §

##### *Lagrådet:*

Jordägarens skyldighet att under arrendetiden verkställa ny- eller ombyggnad skall enligt denna paragraf vara beroende av en jordbruksekono-

misk bedömning av investeringens lämplighet på längre sikt. Prövningen av sådana frågor skall ankomma på arrendenämnden. Särskilt i fall då en byggnad eller annan anläggning, som kunnat beräknas göra tjänst under hela arrendetiden, förstöres eller skadas genom brand e. d. innebär den föreslagna ordningen, att rättsförhållandet mellan parterna kommer att röna inverkan av överväganden som kanske varit helt främmande för dem vid avtalets ingående. Frågan om vilka anspråk arrendatorn kan rikta mot jordägaren kommer också i många fall att under längre eller kortare tid vara svävande i avbidan på arrendenämndens prövning (och eventuell överprövning av domstol, se yttranden ovan vid 8:32), vilket innebär en ytterligare komplikation. Att i någorlunda kortfattade lagbestämmelser uttömmande reglera de olika situationer som här kan uppstå torde knappast vara möjligt. Det måste i viss utsträckning överlämnas åt rättstillämpningen att finna skäliga och praktiska lösningar.

Den begränsning av paragrafens tillämpningsområde, som avses med uttrycket »anläggning vars fullständiga iståndsättande vanligen icke omfattas av fastighetsunderhållet» synes kunna uttryckas mera lättfattligt genom en bestämmelse som — i anslutning till uttalanden i arrendelagsutredningens betänkande s. 339 — från tillämpningsområdet undantager hägnader och andra anläggningar av sådan art att ett fullständigt iståndsättande ingår i den allmänna underhållsskyldighet som lagen ålägger arrendatorn. Bestämmelsen synes lämpligen kunna sammanföras med den undantagsbestämmelse som upptagits i sista stycket och som bör undergå en jämkning liknande den som lagrådet föreslagit beträffande 16 § andra punkten. För att förebygga den missuppfattningen att jordägarens byggnadsskyldighet skulle kunna aktualiseras endast genom plötsligt inträffade skador, förorsakade av brand e. d., synes vidare uttrycket »förstörts eller — — — skadats» lämpligen kunna utbytas mot »skadats eller förslitits».

Innebörden av bestämmelserna i tredje stycket är något oklar i fråga om arrendatorns rätt till ersättning för arbete som han utför i jordägarens ställe. Det i andra punkten uppställda kravet på arrendenämndens medgivande till arbetets utförande torde i och för sig inte vara avsett att innebära annat än att nämnden vid prövning enligt första punkten skall ha funnit förhållandena vara sådana att jordägaren primärt har byggnadsskyldighet. Meningen torde emellertid vara att nämnden, för att arrendatorn skall vara berättigad till ersättning för arbetet, också på förhand skall fastställa ersättningsbeloppet. Ordningen skall m. a. o. vara densamma som föreslagits beträffande ersättning för åtgärder som vid tillträdessyn befinnes påkallade för att sätta bostäder i det skick hälsovårdsstadgan föreskriver (15 §), med den skillnaden att prövningen skall ankomma på arrendenämnden i stället för på synemän. — Om bestämmelserna i tredje stycket förtydligas i enlighet med det nu anförda, kommer införande av klagorätt mot arrendenäm-

dens beslut i hithörande frågor (jfr yttrandena vid 8:32) inte att medföra behov av någon motsvarighet till det av arrendelagsutredningen föreslagna stadgandet om tillstånd att utföra arbete utan hinder av att beslut därom ej vunnit laga kraft. Arrendenämndens beslut skall nämligen ej innehålla något uttalande om arrendatorns rätt att utföra det arbete som nämndens prövning avser. Då byggnadsskyldighet funnits åvila jordägaren, skall nämnden därutöver endast — i förekommande fall — uttala sig om den beräknade kostnaden för arbetet.

Andra stycket innehåller bestämmelser om rätt för arrendatorn att uppsäga avtalet samt att erhålla nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Bestämmelserna har avfattats efter mönster av stadganden i NJL (2: 14 och 59) och förutsätter uppenbarligen att byggnadsskyldighet enligt första stycket åvilar jordägaren, vilket bl. a. innebär att den ifrågasvarande anläggningen vid bedömning från jordbruksekonomisk synpunkt befinnes vara behövlig på längre sikt. Den jordbruksekonomiska bedömningen bör dock inte få inverka på rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn i vidare mån än som erfordras med hänsyn till syftet att motverka olämpliga investeringar. Det kan tänkas, att en i arrendet ingående anläggning utan arrendatorns vållande blir obrukbar men att ny- eller ombyggnad inte kommer till stånd av den anledningen att anläggningen på längre sikt inte anses behövlig. Arrendatorn bör i så fall i fråga om rätt till nedsättning av arrendeavgiften och eventuellt — nämligen om avsaknaden av anläggningen inte för honom är av ringa betydelse — rätt att uppsäga avtalet inte vara sämre ställd än om anläggningen vid den jordbruksekonomiska prövningen ansetts behövlig men jordägaren försummat att fullgöra sina byggnadsskyldighet. Rätt till ersättning för skada bör där emot tillkomma arrendatorn endast om jordägaren gjort sig skyldig till sådan försummelse.

Även en anläggning beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet kan givetvis vara av betydelse för brukningen av arrendestället. Om en sådan anläggning utan arrendatorns vållande förstörs eller skadas genom brand eller på annat liknande sätt, synes arrendatorn normalt böra ha rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och eventuellt — om den uppkomna bristen inte är av ringa betydelse — kunna uppsäga avtalet. Förhållandena kan dock här vara skiftande, och parterna bör ha möjlighet att träffa avtal om en annan ordning.

Med förtydliganden och tillägg i enlighet med vad som nu anförts och vissa redaktionella jämkningar i övrigt synes paragrafen kunna erhålla följande lydelse:

18 §. Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anlägg-

ningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren ej inom skäligen tid efter anmaning avhjälper brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostnaden för arbetet fastställts av arrendenämnden på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Första—tredje styckena äger ej tillämpning beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt (17 §), och ej heller beträffande anläggning som enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

Är jordägaren på grund av andra punkten i första stycket ej skyldig att avhjälpa brist som avses i nämnda stycke, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om icke bristen är av ringa betydelse. Har ej annat avtalats, skall vad som sagts nu äga motsvarande tillämpning om anläggning, som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet, genom brand eller på annat liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som anges i första stycket.

#### *Regeringsrådet Hjern:*

Enligt första stycket andra punkten av förevarande paragraf har jordägarens byggnadsskyldighet gjorts beroende av att om- eller nybyggnaden »behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället». Eftersom byggnadsskyldigheten även omfattar bostadsbyggnader är den valda formuleringen mindre lyckad. En bättre anpassning till styckets övriga innehåll skulle vinnas om till slutet av punkten fogades förslagsvis följande tillägg: »eller byggnaden är erforderlig såsom bostad för arrendatorn eller hans anställda». Jordägarens nybyggnadsskyldighet med avseende på bostadsbeståndet får anses innebära, att han har att sörja för upprätthållande av en bostadsstandard som arrendatorn med hänsyn till arrendeställets storlek och förhållandena i orten rimligen kan göra anspråk på. Däremot kan jordägaren inte utan vidare anses skyldig att uppföra en byggnad av samma storlek och beskaffenhet som den gam-

la, om denna varit mycket stor, t. ex. en herrgårdsbyggnad eller liknande, eller exponent för en viss byggnadsstil.

Beträffande förevarande paragraf må även uppmärksammas det i remissprotokollet endast flyktigt berörda förhållandet att när en arrendator själv utfört byggnadsarbetet det sedermera kan visa sig att kostnaderna i större eller mindre grad överstigit det belopp arrendenämnden på förhand fastställt för arbetets utförande. Särskilt när det gäller mera omfattande byggnadsarbeten är det numera ganska vanligt, för att inte säga regel, att de verkliga kostnaderna överträffar de kalkylerade. Risken härför ökar uppenbarligen i den mån avsevärd tid förflyter från arrendenämndens beslut till dess arbetet kan igångsättas och slutföras. Det behöver ingalunda bero på arrendatorn, att han ej genast efter beslutet kan påbörja arbetet. Årstiden kan t. ex. vara otjänlig för ändamålet, eller det kan vara svårt för honom att just då få tillgång till den behövliga arbetskraften. I de fall, då kostnadsramen sålunda inte kunnat hållas, blir det arrendatorn själv som får bära den kostnad som ligger utanför ramen, om beslutet i kostnadsfrågan inte kan omprövas.

Det problem som nu antytts får otvivelaktigt en större räckvidd, om arrendenämndens beslut skall få klandras och talan få föras ända upp i högsta instans. Som jag vid 8:32 påpekade måste en sådan ordning få till följd att det i vissa fall kan taga mycket lång tid, innan definitivt beslut föreligger beträffande det belopp ombyggnaden får kosta, ett belopp som med hänsyn till under mellantiden inträffade prisstegringar kanske långt ifrån förslår till täckande av kostnaderna. Arrendatorns rätt att själv få utföra byggnadsarbetet blir härigenom tämligen illusorisk.

En tänkbar lösning av problemet synes vara, att nämnden till sitt beslut om ersättning fogar en förklaring att det är arrendatorn obetaget att sedermera hos nämnden påkalla den höjning av beloppet som kan förorsakas av prisstegringar. En sådan uppräknings av det ursprungligen fastställda beloppet torde kunna verkställas relativt schematiskt utan vidlyftigare utredningar. Något uttryckligt stadgande om möjligheten att förfara på nu angivet sätt torde ej vara erforderligt.

Även beträffande tillämpningen av 21 § gör sig i viss mån samma synpunkter gällande.

## 19 §

### *Lagrådet:*

Med orden »föreligger ej byggnadsskyldighet för jordägaren enligt 18 §» torde endast menas, att skadan inte är så omfattande att byggnadsskyldighet för jordägaren enligt nämnda paragraf kan komma i fråga. Detta bör komma till klart uttryck i lagtexten. Lagrådet föreslår att paragrafen med vissa ytterligare redaktionella jämkningar erhåller följande lydelse: »Skadas anläggning som avses i (18 §) av brand och är skadan mindre omfattande än



där anges, skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han ej själv är vållande, har han rätt att, sedan arbetet fullbordats, av jordägaren erhålla ersättning för den nödvändiga kostnaden.»

## 20 §

*Lagrådet:*

Såsom framgår av det vid 19 § anförda torde tillämpning av nämnda paragraf aldrig kunna komma i fråga beträffande uppförande av en helt ny byggnad. Den i förevarande paragraf gjorda hänvisningen till 19 § bör därför utgå. Vad angår hänvisningen till 18 § kan tvekan möjligen råda om vad den innebär exempelvis i det fall att en i arrendet ingående byggnad totalförstörts och ersatts av en byggnad som arrendatorn uppfört utan att arrendenämnden funnit jordägaren byggnadsskyldig. Det torde ha avsetts, att 20 § skall vara tillämplig även i ett sådant fall och att arrendatorn alltså under de i andra stycket angivna förutsättningarna skall vara berättigad att vid blivande avräkning få ersättning för tillträdesbrist på den förstörda byggnaden. Denna innebörd kommer tydligare till uttryck, om första stycket får utgå som självständigt stadgande och i stället förutsättningarna för tillämpning av ersättningsbestämmelserna anges sålunda, att arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och att han icke enligt någon av de mot förslaget 15 och 18 §§ svarande paragraferna är berättigad till ersättning härför.

## 21 §

*Lagrådet:*

Arrendenämndens prövning enligt första stycket i denna paragraf av frågor om ny täckdikning är tydligen tänkt som en parallell till prövningen av byggnadsfrågor enligt 18 §. Ett motsvarande förtydligande av lagtexten i denna del bör ske. Lagrådet föreslår, att första stycket erhåller följande lydelse: »Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han, om ej annat avtalats, efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.»

## 23 §

*Lagrådet:*

Enligt bestämmelserna i första stycket av denna paragraf skall avräkning mellan jordägaren och arrendatorn ske, när arrendestället avträdes. Dessutom skall avräkning ske, när arrendeavtalet förlängs, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från föregående avräkning, dock med möjlighet för parterna att avtalsvis bestämma kortare tids mellanrum. Tan-

ken bakom förslaget är att icke alltför lång tid skall förflyta mellan avräkningarna. Med den avfattning som lagrummet erhållit i förslaget kan emellertid den tidsperiod för vilken avräkning sker i vissa fall bli mycket långvarig. Vid exempelvis ett 20-årsavtal kommer sålunda avräkning att ske först vid avträdet eller vid eventuell förlängning. Det bör stå parterna fritt att avtala om att avräkning skall ske tidigare och utan samband med förlängning, t. ex. vart femte år. Lagtexten bör omformuleras, så att det klart framgår att möjlighet härtill står öppen.

I förslaget anges ej till vilken tidpunkt avräkning skall hänföra sig. Självfallet är, att avräkning som sker i samband med avträdet skall hänföra sig till den dag då avträdet äger rum. Mera tveksamt kan vara till vilken tidpunkt avräkning i samband med förlängning skall anknytas. Normalt bör det vara den dag då arrendetiden utgår och förlängningen tar vid. Men det kan inträffa, vid tvist om förlängning, att förlängningsfrågan blir svävande under längre tid. Arrendatorn kvarsitter då tills vidare på arrendestället på de förut gällande villkoren (11 § i förslaget). Enligt andra stycket i förevarande paragraf skall avräkning grundas på syn, och syn får enligt 24 § tredje stycket i regel ej avslutas senare än fyra månader efter den dag till vilken synen hänför sig. Visserligen finns möjlighet att hos rätten begära uppskov med synens avslutande, men denna uppskovsmöjlighet torde ej vara avsedd för här föreliggande situation, och under alla förhållanden får inte synen bli så försenad i förhållande till den tidpunkt som den skall avse att den ej kan genomföras på tillfredsställande sätt. Det kan sålunda, om avgörandet av förlängningsfrågan dröjer, möta svårigheter att få till stånd syn som hänför sig till tidpunkten för arrendetidens utgång. Att anordna syn redan före avgörandet av förlängningsfrågan, då man ej vet om arrendestället skall avträdas eller om avtalet skall förlängas, torde ej vara en framkomlig väg. Frågan bör lösas så, att avräkningen i stället anknytes till senare dag, antingen dagen för förlängningsfrågans avgörande eller, efter omständigheterna, annan lämplig tidpunkt. Några svårigheter i den praktiska tillämpningen torde ej behöva befaras, och det synes ej påkallat att reglera spörsmålet i lagtexten.

I andra stycket bör orden »om ej avtal träffats att bevisning om arrendeställets skick skall ske på annat sätt» utbytas mot »om ej annat avtalats». Härmed markeras, att parterna kan träffa avtal ej blott om sättet för bevisning angående arrendeställets skick utan även om att arrendestället eller del därav skall anses vara i visst skick.

Lagrådet hemställer i enlighet med vad nu anförts att 23 §, med viss redaktionell jämkning i övrigt, erhåller följande avfattning:

23 §. Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet

skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

## 24 §

*Lagrådet:*

Meningen är uppenbarligen att det i andra punkten av första stycket föreslagna behörighetskravet beträffande syneman skall upprätthållas inte bara när valet sker genom överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn utan i samtliga fall när syneman utses. För att detta skall klart framgå av lagtexten bör redan i första punkten utsägas, att synemännen skall av länsstyrelse ha förklarats behöriga att hålla syn. Vidare bör, i stället för bestämningen att synemännen skall vara ojäviga, i en särskild punkt i slutet av stycket anges, att mot syneman gäller samma jäv som mot domare. Bestämmelsen i 24 § andra stycket lagen om införande av nya RB kan, när det gäller ny lagstiftning, ej anses göra en sådan mera fullständig jävsregel överflödig.

## 25 §

*Lagrådet:*

I andra stycket bör sådan ändring vidtagas, att parts möjlighet att i samband med klander av syn framställa invändning om jäv eller bristande ortskännedom göres beroende av att parten icke varit närvarande vid synen innan synegången börjat eller att han först efter synegångens början fått vetskap om det förhållande på vilket invändningen grundas.

## 26 §

*Lagrådet:*

Den inledande bestämmelsen om undersökning av arrendestället torde böra uttryckligen begränsas att gälla i den mån det är påkallat med hänsyn till ändamålet med synen att undersökning äger rum.

Den i tredje punkten av första stycket föreslagna regeln har inte på samma sätt som föregående bestämmelser i stycket avseende på det yttre förloppet vid synegången. Den uppgift som där ålägges synemännen är också av annan karaktär än deras huvudsakliga — synandet av jord och byggnader och beräkning av kostnaden för avhjälpande av befintliga brister — vilket motiverar en uttrycklig föreskrift i ämnet. Samma skäl talar emellertid för att i paragrafen även uppmärksamma sådan värdering av arrenderätten, som erfordras för bestämmande av ersättning till arrenda-

torn i vissa fall då jordägaren återtar arrendestället (8: 19 och 9: 30) och som torde vara avsedd att i händelse av tvist verkställas vid avträdes-synen. Lagrådet förordar att som ett särskilt andra stycke upptages ett stadgande, vilket för samtliga ifrågavarande ersättningsfall ålägger synemännen att, om överenskommelse ej träffas, bestämma ersättningen. Bestämmelsen om rätt för synemännen att anlita sakkunnig eller biträde bör då få bilda ett tredje stycke.

## 28 §

*Lagrådet:*

I överensstämmelse med gällande rätt stadgas i departementsförslaget att synen, om den inte klandras, skall gälla som fullt bevis för arrendeställets skick. En uttrycklig bestämmelse om att syn som ej klandrats har vitsord i detta avseende kan ej undvaras. Att synemännens bedömning av andra frågor, som enligt särskilda stadganden skall avgöras vid syn, skall gälla om klandertalan inte förts, är självklart och behöver inte anges i lagtexten.

## 29 §

*Lagrådet:*

När det i denna paragraf föreskrives att arrendeavgiften skall bestämmas i pengar, behöver inte tillika anges att den skall betalas i pengar. Avsnittsrubriken torde böra ändras till »Arrendeavgiften».

## 30 §

*Justitierådet Riben, regeringsrådet Hjern och justitierådet Bergsten:*

Såsom förut anförts bör denna paragraf, kompletterad med bestämmelser motsvarande 8: 17, föregås av en ny paragraf med innehåll motsvarande 8: 16. Paragraferna bör bilda ett avsnitt med rubriken »Utmätning och konkurs».

Med beaktande av vad lagrådet anförts vid 8: 17 och 18 samt med viss ytterligare redaktionell omarbetning kan 30 § få följande lydelse:

30 §. Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Jordägaren har därvid rätt till ersättning för skada. Uppsäger ej konkursboet avtalet inom en månad från utgången av den tid som är utsatt för bevakning av fordringar i konkursen, svarar konkursboet för avtalets fullgörande till arrendetidens utgång eller, om uppsägning sker efter utgången av först sagda tid, till dess avtalet upphör att gälla.

Även jordägaren får uppsäga avtalet. Inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt arrendestället, får jordägaren dock ej uppsäga avtalet, om detta innehåller förbehåll om rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten och konkursboet inom tre månader från bevakningstidens utgång vi-

sar att överlåtelse skett i enlighet med avtalet. Sker överlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk av sin uppsägningsrätt, förlorar han denna rätt.

Har arrendeavtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år, har arrendatorn, i fall då jordägaren uppsäger avtalet, vid avräkning enligt (23 §) rätt till skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats.

I annat fall än då arrendeavtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år har jordägaren, om han uppsäger avtalet, rätt till ersättning för skada.

#### *Justitierådet Gyllensvärd:*

I enlighet med vad jag anfört vid 8: 18 föreslår jag, att denna paragraf får utgå.

### 33 §

#### *Regeringsrådet Hjern:*

Enligt gällande rätt är överträdelse av motsvarigheten till förevarande paragraf (2: 20 andra stycket NJL) förverkandeskäl jämlikt 36 § första stycket 6 NJL. Såsom jag vid 8: 23 påpekat har i departementsförslaget nyssnämnda punkt fått utgå av skäl som för mig framstår som tämligen dunkla. Följden härav blir — vilket man synes ha förbisett — att en arrendator utan risk för allvarligare efterräkningar kan åsidosätta bestämmelserna i förevarande paragraf. Denna ter sig mot bakgrunden härav som rätt meningslös och torde följaktligen kunna undvaras. Enligt min mening bör paragrafen bibehållas endast om överträdelse av densamma kan leda till arrenderättens förverkande.

### 10 KAP.

#### *Lagrådet:*

Enligt den disposition av arrendebestämmelserna som lagrådet förordat skall till de särskilda bestämmelserna om bostadsarrende i förevarande kapitel fogas regler med innehåll motsvarande 8: 5, 7, 16—18 och 29. Härvid kan motsvarighet till 8: 5 ingå som ett andra stycke i 2 §. Motsvarighet till 8: 7 torde böra upptagas som en särskild paragraf efter 3 § (jfr 9: 5). Regler om utmätning och konkurs, motsvarande 8: 16—18, kan lämpligen införas efter 6 §, varvid motsvarighet till 8: 16 upptages som en särskild paragraf och innehållet i 8: 17 och 18 sammanföres till en paragraf. Bestämmelse motsvarande 8: 29 kan upptagas efter 7 §.

Den av lagrådet förordade dispositionen innebär vidare, att i förevarande kapitel skall upptagas även de särskilda bestämmelserna om anläggningsarrende. Kapitlet bör då uppdelas i två avsnitt med rubrikerna »Bostads-

arrende» och »Anläggningsarrende» och själva kapitelrubriken bör lyda »Bostadsarrende och anläggningsarrende».

2 och 3 §§

*Lagrådet:*

Paragraferna torde böra redaktionellt omarbetas efter mönster av vad lagrådet föreslagit i fråga om 9: 2 och 3.

4 och 5 §§

*Justitierådet Riben:*

Vad jag anfört vid 9: 7 och 8 har motsvarande tillämpning beträffande förevarande paragrafer.

7 §

*Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:*

I gällande rätt har — genom hänvisning i 2: 71 andra stycket NJL (jfr 2: 70 andra stycket) till 2: 8 första stycket NJL — uttryckligen sagts, att överlåtelse av arrenderätten utan jordägarens samtycke är tillåten endast i fall som särskilt anges i lagen. Det är uppenbarligen avsett att samma grundsats fortfarande skall gälla (jfr 8: 19 i förslaget). Förevarande paragraf torde därför böra inledas med bestämmelse, att utan jordägarens samtycke annan icke får sättas i arrendatorns ställe, om ej annat följer av paragrafen i övrigt.

*Justitierådet Riben:*

Jag är ense med lagrådets övriga ledamöter därom, att det principiella förbud mot överlåtelse av arrenderätten, som utgör bakgrunden till bestämmelserna i denna paragraf, bör inskrivas i lagtexten. I enlighet med den uppfattning i fråga om arrenderätts övergång genom familjerättsliga och liknande förvärv som jag utvecklat vid 8: 19 anser jag förbudet böra begränsas att avse överlåtelse i egentlig mening.

I motsats till 8: 19 fjärde stycket reglerar det föreslagna andra stycket i förevarande paragraf inte arrenderättens övergång genom bolagsskifte eller liknande förvärv. Å andra sidan har med de familjerättsliga fången jämställts arrenderättens övergång genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs. Med bibehållande i sak av denna ordning och med iakttagande i övrigt av vad jag anfört vid 8: 19 kan det föreslagna stadgandet ersättas med bestämmelser av innehåll *dels* att arrenderätten genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan överlåtas utan att erbjudande enligt första stycket lämnats *dels* att jordägaren såväl i dessa fall som då arrenderätten genom bodelning eller arvskifte eller såsom testamentslegat övergått till ny

innehavare har rätt att uppsäga avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om överlåtelsen resp. arrenderättens övergång om han inte skäligen bör nöjas med den nye innehavaren.

## 11 KAP.

### *Lagrådet:*

Enligt den av lagrådet förordade dispositionen skall bestämmelserna i detta kapitel överföras till 10 kap. och där bilda ett särskilt avsnitt om anläggningsarrende, vilket upptages efter bestämmelserna om bostadsarrende. I avsnittet om anläggningsarrende skall även upptagas motsvarighet till 8: 5 och 8: 16—18 i vad dessa bestämmelser rör anläggningsarrende. Motsvarighet till 8: 5 kan därvid upptagas som ett andra stycke i den paragraf som skall motsvara 11: 2. Vad angår 8: 16—18 synes lämpligast att i en ny paragraf, som införes efter motsvarigheten till 11: 6, upptages hänvisning till de bestämmelser om utmätning och konkurs som enligt vad lagrådet föreslagit skall införas efter 10: 6.

I 11 kap. skall enligt lagrådets förslag i stället införas särskilda bestämmelser om lägenhetsarrende. Som 1 § bör då upptagas definitionen på lägenhetsarrende enligt 8: 1 tredje stycket i förslaget. Motsvarighet till 8: 4 första stycket första—tredje punkterna bör få bilda 2 §. Som 3 § kan lämpligen upptagas motsvarighet till 8: 7 (jfr 9: 5). Den särskilda, endast för lägenhetsarrende gällande bestämmelsen i 8: 15 kan upptagas som 4 §. Därefter bör som 5 § upptagas hänvisning till de bestämmelser om utmätning och konkurs som enligt vad lagrådet föreslagit skall införas efter 10: 6 (jfr 8: 16—18 i det remitterade förslaget). Slutligen bör som 6 § i kapitlet ingå motsvarighet till 8: 19.

### *Justitierådet Riben:*

I enlighet med den uppfattning i fråga om arrenderätts övergång genom familjerättsliga och liknande förvärv som jag utvecklat vid 8: 19 anser jag att — vid överföringen till 10 kap. av bestämmelserna om anläggningsarrende — motsvarigheten till 11: 7 andra stycket bör få det innehållet att, om arrenderätten genom bodelning eller arvskifte, såsom testamentslegat, genom bolagsskifte eller på annat liknande sätt övergått till någon med vilken jordägaren icke skäligen bör nöjas, jordägaren är berättigad att uppsäga avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållandet. I motsvarigheten till 11: 4 bör det fall att arrendet upphör av sådan anledning likställas med arrendets upphörande på grund av förhållande som avses i 8: 14.

## 12 KAP.

### *Lagrådet:*

I detta kapitel har upptagits bestämmelser om hyra, vilka väsentligen, i såväl sak som form, överensstämmer med 3 kap. NJL i den lydelse kapitlet

erhöll genom 1968 års lagstiftning. Lagrådets granskning av kapitlet har i huvudsak begränsats till sådana delar där skiljaktigheter i förhållande till 1968 års lagstiftning föreligger.

## 2 §

*Lagrådet:*

Den i andra stycket första punkten av förevarande paragraf upptagna bestämmelsen att ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, torde kunna utgå, eftersom detta följer redan av stadgandet i 7: 8 sista stycket. Andra stycket skulle i så fall förslagsvis kunna erhålla följande lydelse: »Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall anteckning därom på begäran göras på handlingen.»

## 7 §

*Regeringsrådet Hjern:*

Ändras 8: 4 tredje stycket på sätt jag där föreslagit bör motsvarande ändring göras i första stycket av förevarande paragraf.

## 8 §

*Lagrådet:*

Beträffande denna paragraf anmärkes, att dess motsvarighet i gällande rätt, 3: 8 NJL, berörs av den vid 8: 8 omnämnda prop. 1970: 13. Det kan alltså bli anledning att ändra avfattningen av paragrafen.

## 20 §

*Lagrådet:*

I sista stycket av 3: 20 NJL finns f. n. en hänvisning enligt vilken bestämmelserna i 2: 45—48 samma lag om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende äger motsvarande tillämpning på hyresavtal. Någon sådan hänvisning har inte upptagits i departementsförslaget, vilket motiverats med att arbetsavtal i samband med hyra numera inte torde förekomma i någon nämnvärd utsträckning och att bestämmelserna därför inte fyller någon funktion i praktiken. Då något utredningsmaterial inte redovisats som underlag för denna bedömning vill lagrådet ifrågasätta om inte en hänvisning med motsvarande innehåll bör bibehållas. I så fall skall bestämmelserna om förverkande i 42 § kompletteras.

## 29 §

*Lagrådet:*

En förutsättning för att tillämpning av första stycket skall komma i fråga bör vara att fastighetsöverlåtelsen sker efter det att hyresgästen tillträtt lä-



genheten (jfr 3:29 första stycket NJL). Lagrådet förordar en avfattning i överensstämmelse med den som lagrådet föreslagit beträffande motsvarande bestämmelse i 8:15 i det remitterade förslaget.

Det i andra stycket upptagna stadgandet har överflyttats från det förslag till FBL som redan granskats av lagrådet i annan sammansättning. En saklig ändring i förhållande till det granskade förslaget är att den angivna fristen om en månad skall räknas, inte från den dag, då registrering av fastighetsregleringen ägde rum, utan från den dag som gäller för den nye ägarens tillträde av byggnaden. Mot denna ändring är ej något att erinra, men lagrådet vill påpeka att det också kan finnas skäl att ompröva bestämmelsen i 5:30 första stycket sista punkten FBL.

Avfattningen av förevarande stadgande i andra stycket bör i redaktionellt avseende jämkas, varvid hänsyn bör tagas till vad lagrådet anfört beträffande 7:28 andra stycket. Stadgandet kan förslagsvis få följande lydelse: »Övergår som följd av fastighetsreglering byggnad i annans ägo, blir avtal om hyresrätt i byggnaden gällande mot tillträdaren, om denne ej uppsäger avtalet inom en månad från det han tillträdde byggnaden.»

### 31 §

#### *Lagrådet:*

I överensstämmelse med vad som anförts vid 8:17 och 9:30 torde första stycket av förevarande paragraf böra utformas på följande sätt: »Försättes hyresgästen i konkurs får konkursboet uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den tid som är utsatt för bevakning av fordringar i konkursen, svarar konkursboet för avtalets fullgörande till hyrestidens utgång eller, om uppsägning sker efter utgången av först sagda tid, till dess avtalet upphör att gälla.»

### 32—38 §§

#### *Justitierådet Riben:*

En reglering av frågan om hyresrätts övergång genom familjerättsligt eller liknande förvärv i enlighet med vad jag anført vid 8:19 innebär, att det nytillkomna stadgandet i 33 § första stycket skall ersättas av bestämmelser om uppsägningsrätt för hyresvärden. I samband därmed bör lämpligen en omgruppering av bestämmelserna i förevarande avsnitt ske. Förslagets 34—36 §§ bör sålunda få sin plats närmast efter 32 §, vilket föranleder en ändring av hänvisningen i sistnämnda paragraf. Därefter bör följa förslagets 38 § och först därefter motsvarigheten till 33 §, innehållande bestämmelserna om familjerättsliga och liknande förvärv. De nuvarande bestämmelserna om makes rätt, med lydelsen enligt 3:33 NJL oförändrad, synes därvid lämpligen kunna upptagas först och sålunda få bilda paragrafens tre första stycken.

I ett fjärde stycke av samma paragraf, vilket alltså skall motsvara första

stycket i förslagets 33 §, bör som huvudregel fastslås, att hyresvärden har rätt att uppsäga avtalet, om hyresrätten genom bodelning eller arvskitte — i annat fall än som behandlas förut i paragrafen — eller såsom testamentslegat, genom bolagsskitte eller på annat liknande sätt övergått till ny innehavare, som ej godkänts av hyresvärden. För utövande av uppsägningsrätten bör föreskrivas en tidsfrist av två månader från det hyresvärden fick kännedom om uppsägningsanledningen. En undantagsbestämmelse erfordras för fall motsvarande dem, där enligt förslagets 34 eller 36 § hyresvärdens samtycke till överlåtelse av hyresrätten kan ersättas av hyresnämndens tillstånd. I sådana fall bör uppsägningsrätt ej föreligga, om hyresnämnden lämnat medgivande till den nye innehavarens övertagande av hyresrätten. Ytterligare erfordras ett stadgande som gör bestämmelserna i förslagets 38 § om ansvaret för hyresgästens förpliktelser vid överlåtelse av hyresrätten tillämpliga även vid hyresrättens övergång genom sådant förvärv som avses i det ifrågavarande fjärde stycket.

Sist i avsnittet bör förslagets 37 § placeras, med hänvisningarna vederbörligen ändrade samt kompletterade så att de omfattar även hyresnämnds medgivande till hyresrättens övergång genom familjerättsligt eller liknande förvärv.

## 42 §

*Lagrådet:*

Angående en eventuell komplettering av förevarande paragraf får lagrådet hänvisa till vad som anförts vid 20 §.

*Justitierådet Riben:*

Om bestämmelserna rörande hyresrätts övergång genom familjerättsliga och liknande förvärv utformas i enlighet med vad jag anført vid 8: 19 och ovan vid 32—38 §§, bör orden »eller eljest sätter annan i sitt ställe» utgå ur punkten 2.

## 45—47 §§

*Justitierådet Riben:*

Under den förutsättning jag angivit i mitt särskilda yttrande vid 42 § bör i förevarande paragrafer hyresförhållandets upphörande på grund av hyresrättens övergång genom familjerättsligt eller liknande förvärv, resp. möjligheten till uppsägning på sådan grund, likställas med hyresförhållandets upphörande på grund av förhållande som avses i 28 §, resp. möjligheten till uppsägning enligt sistnämnda lagrum.

## 48 §

*Lagrådet:*

Såsom anförts vid 9: 9 bör tredje stycket av förevarande paragraf omformuleras på sätt som motsvarar vad som föreslagits i fråga om andra stycket av nämnda paragraf.

## 52 och 56 §§

*Justitierådet Riben:*

Vad jag anfört vid 45—47 §§ gäller även förevarande paragrafer.

## 67 §

*Lagrådet:*

Paragrafen bör jämkas i likhet med vad som angivits vid 8: 29, varvid hänvisningen i fråga om fastställande av hyresvillkor bör gälla 51 och 52 §§.

## 71 §

*Justitierådet Riben:*

Om ändringar i avsnittet om överlåtelse av hyresrätten vidtages i enlighet med vad jag anfört vid 32—38 §§, erfordras även ändring av hänvisningarna såväl i förevarande paragraf som i 73 §. Hyresnämnds beslut rörande medgivande till familjerättsligt eller liknande förvärv av hyresrätt bör därvid i fullföljdshänseende likställas med beslut i fråga som avses i förslagets 34—36 §§.

## 72 §

*Lagrådet:*

Första stycket bör ändras i likhet med vad som föreslagits vid 8: 33.

I andra stycket bör orden »lagfarne domaren» utbytas mot »andre lagfarne ledamoten».

## 73 §

*Lagrådet:*

I likhet med vad lagrådet föreslagit i fråga om 8: 34 bör här i lagtexten anges, att fullföljdsförbudet i fråga om fastställelse av hyresvillkor avser fastställelse av sådana villkor i samband med prövning av fråga om förlängning. Hänvisning bör härvid ske till 51 och 52 §§.

*Justitierådet Riben:*

Jag hänvisar till vad jag vid 71 § anfört rörande ändring av hänvisningarna i förevarande paragraf.

## 13 KAP.

*Lagrådet:*

## 6 §

Enligt andra stycket i förevarande paragraf — beträffande vilken ingen ändring föreslås i dess lydelse enligt 1966 års remiss — får inskränkning ej ske i tomträttshavarens rätt att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i tomt-rätten. Av stadgandet framgår motsättningsvis att i fråga om övriga rättigheter, som kan upplåtas i tomträtt, hinder ej möter mot att föreskriva sådan

inskränkning. Till dessa rättigheter hör enligt 1 § andra stycket i dess lydelse enligt det nu remitterade förslaget även rätt till elektrisk kraft. Det torde också finnas fog för att inskränkningar bör få göras i fråga om tomt-rättshavarens möjlighet att upplåta rätt till elektrisk kraft. I konsekvens härmed bör emellertid 18:8 sista punkten och 21:4 ändras på så sätt att orden »upplåta servitut eller samfällighetsrätt i tomträtten» — vilka förekommer i båda lagrummen — utbytes mot orden »upplåta servitut, samfällighetsrätt eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten».

#### 10 och 11 §§

Vid behandling av dessa paragrafer har lagrådet i sin tidigare sammansättning påpekat, att tomträttskapitlet saknade motsvarighet till de i 1968 års hyreslag och lagstiftningen samma år om bostadsarrende m. m. upptagna reglerna om med vilka belopp vederlag för upplåten rättighet tills vidare skall utgå, när vid ny avtalsperiods början rättegång pågår om dess storlek under perioden. Lagrådet framhöll som önskvärt, att i den blivande balken ifrågavarande spörsmål blev likformigt behandlat för skilda typer av begränsade sakrätter, och ansåg ställning härtill lämpligen kunna tagas vid utarbetande av förslag till de återstående kapitlen i balken. Bestämmelser av samma innehåll som de åsyftade reglerna i 1968 års lagstiftning har upptagits beträffande jordbruksarrende i 9:13 — som enligt 10:6 skall äga motsvarande tillämpning vid bostadsarrende — och beträffande hyra i 12:52. Frågan om behovet av en motsvarande bestämmelse beträffande tomträtt har inte upptagits till behandling i den nu föreliggande remissen. Praktiskt sett torde behovet vara ringa, och anledning saknas därför att påyrka en sådan bestämmelse. I de fall då frågan kan aktualiseras torde en tillämpning av samma grundsats som fastslagits beträffande förlängning av arrende- och hyresavtal te sig tämligen självfallen.

#### 15 §

I andra stycket av denna paragraf — beträffande vilket lagrådet i sin tidigare sammansättning påpekat, att slutlig granskning kunde ske först när 8 kap. förelåg — bör hänvisningen till 8:38 ändras till att avse 8:8 i det remitterade förslaget. Erinras må om vad som ovan vid nämnda paragraf anförts om annan placering av paragrafen.

#### 14 KAP.

##### *Lagrådet:*

#### 1 §

Beträffande tredje stycket i denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anförts vid 7:1.

## 4 §

I paragrafen har — förutom att andra stycket med anledning av påpekande av lagrådet i tidigare sammansättning fått utgå — nu vidtagits den ändringen, att till första stycket fogats bestämmelse, att ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan. Denna bestämmelse måste läsas med beaktande av att skriftlighetskravet enligt andra punkten i första stycket är begränsat så till vida, att i upplåtelsehandlingen behöver anges endast den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Det har uppenbarligen avsetts att formkravet i fråga om ändring eller tillägg skall vara på motsvarande sätt begränsat, d. v. s. att det skall gälla endast ändring eller tillägg beträffande den härskande och den tjänande fastigheten samt servitutsändamålet. Då ändring eller tillägg i något av dessa avseenden som regel torde medföra, att ett helt nytt avtal får anses ha kommit till stånd, är bestämmelsen strängt taget överflödigt. Lagrådet ifrågasätter om inte bestämmelsen kan utgå.

I enlighet med vad lagrådet anfört vid rubriken till 7 kap. bör tredje punkten i paragrafen få följande avfattning: »Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.»

## 15 KAP.

## 5 §

*Lagrådet:*

Vad lagrådet vid 14: 4 anfört angående den i nämnda paragraf enligt den nu föreliggande remissen upptagna bestämmelsen om ändrings- eller tilläggsavtal äger motsvarande tillämpning beträffande den bestämmelse i samma ämne som fogats till förevarande paragraf.

Fjärde punkten i paragrafen bör enligt vad lagrådet anfört vid inledningen till 7 kap. få följande lydelse: »Avtal som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som samfällighetsavtal.»

## 17 KAP.

*Lagrådet:*

De föreslagna ändringarna i detta kapitel ger i och för sig inte anledning till erinran annat än beträffande utbytet av uttrycket »exekutiv auktion» mot »exekutiv försäljning» i 10 § andra stycket. Fråga om tillämpning av de i styckets andra och tredje punkter avsedda bestämmelserna i 3 och 5 §§ lär ej kunna uppkomma vid exekutiv försäljning under hand, om detta institut utformas i enlighet med förslaget till FfL. Uttrycket »exekutiv auktion» torde därför böra bibehållas.

Lagrådet har i tidigare sammansättning föreslagit vissa ändringar i dispositionen av kapitlet och utformningen av de särskilda bestämmelserna.

Därvid har lagrådet framlagt fullständig ny lagtext beträffande 1—3 §§ — motsvarande det remitterade förslaget 1, 3 och 4 §§ — samt 10 §. Om lagrådets förslag följes, bör i nämnda paragrafer den på olika ställen återkommande uppräkningslistan av begränsade sakrätter — nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt — kompletteras med rätt till elektrisk kraft. I 10 § första stycket bör därjämte vidtagas sådana ändringar att bestämmelsen kommer att hänföra sig till förvärv av fast egendom, som grundas på exekutiv försäljning, och inte till förvärv genom köp på exekutiv auktion. Att någon motsvarande ändring inte bör göras i andra stycket följer av det nyss sagda. Den ändrade placering som det remitterade förslaget 2 § skall erhålla enligt lagrådets förslag samt de av lagrådet föreslagna ändringarna i 5 § — med beteckningen 4 § enligt lagrådets disposition — inverkar ej på de ändringar som enligt den föreliggande remissen skall ske i dessa paragrafer.

## 18 KAP.

### 8 §

#### *Lagrådet:*

Beträffande förevarande paragraf får lagrådet hänvisa till vad som anförts vid 13: 6.

## 19 KAP.

### 21 §

#### *Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:*

Andra stycket innehåller i 1966 års lagrådsremiss bestämmelse om anteckning i fastighets- eller tomträttsbok rörande inverkan på anteckning av exekutiv auktion, expropriation m. m. I förevarande förslag har lagrummet kompletterats bl. a. så, att det nu reglerar anteckningsskyldighet även i fråga om inskrivning för rättighet. Frågan om sådan anteckningsskyldighet lämnades i 1966 års remiss åsido i avbidan på reformeringen av hyres- och arrendelagstiftningen.

I 45 § IF stadgas att, om fastighet i vilken finns antecknad nyttjanderätt blivit utmättningsvis försäld utan förbehåll om nyttjanderättens bestånd, anteckningen skall vara utan verkan. Paragrafen, som även — genom hänvisning till 24 § 1 mom. IF — reglerar verkan på anteckning för nyttjanderätt av expropriation m. m., är enligt hänvisningar i 54, 55 och 58 §§ IF tillämplig på andra antecknade rättigheter. Det är att märka att enligt 133 § UL arrende- eller hyresrätt, som ej förbehållits vid exekutiv försäljning, ändock blir gällande mot köparen, om ej uppsägning sker inom viss tid. Tydligtvis brister det på denna punkt i samordningen mellan UL:s och IF:s bestämmelser.

I JB-förslaget finns till skillnad mot gällande rätt inga bestämmelser, som i fråga om inskriven rättighet uttryckligen reglerar verkan av exekutiv försäljning, expropriation m. m. på själva inskrivningen. Det finns alltså ingen direkt motsvarighet till reglerna beträffande inteckning i 6:11—14 JB. Detta kan ej heller anses behövt, då inskrivning av en rättighet står och faller med rättighetens bestånd. Om rättigheten i samband med exekutiv försäljning eller eljest upphör, har inskrivningen ej längre någon betydelse. Det är vid sådant förhållande självklart, att en anteckning i fastighetsboken om att rättigheten upphört innebär att inskrivningen förlorat sin verkan.

Beträffande anteckning i fastighets- eller tomträttsbok om inverkan av exekutiv försäljning med avseende på inskriven rättighet torde i belysning av det sagda böra iakttagas följande. Om rättigheten förbehållits vid försäljningen eller skall äga bestånd oberoende av denna, har varken rättigheten eller inskrivningen påverkats, och särskild anteckning avseende rättigheten är ej erforderlig. Vad beträffar rättighet, som ej skall bestå oberoende av förbehåll och som inte heller förbehållits, får man skilja mellan olika fall. Är det fråga om annan rättighet än arrende- eller hyresrätt, torde inskrivningsmyndigheten endast ha att anteckna, att rättigheten upphört. Särskild dödningsåtgärd beträffande inskrivningen är därefter inte behövlig. Är det däremot fråga om arrende- eller hyresrätt, avses att liksom hittills uppsägningskyldighet skall föreligga (44 § andra stycket FfL). I detta fall blir rättigheten bestående, om uppsägningsfristen utlöper utan att uppsägning kommer till stånd. Anteckningen i fastighetsboken kan i detta fall lämpligen innehålla, att fastigheten sålts utan förbehåll om rättighetens bestånd, ev. med erinran om bestämmelsen i 44 § andra stycket FfL. Någon skyldighet att ex officio utröna om uppsägning ägt rum kan ej anses åligga inskrivningsmyndigheten. Inskrivningen kommer alltså att stå kvar, om inte fastighetsägaren med styrkande av att han uppsagt nyttjanderättshavaren och att förlängning enligt besittningsskyddsreglerna inte kommit till stånd begär dödning enligt 23:6 JB. — Vid expropriation eller likartad åtgärd kan inskriven rättighet ha helt upphört eller också ha blivit på något sätt inskränkt. Anteckningen i fastighetsboken bör ange på vilket sätt rättigheten påverkats.

Det synes ej erforderligt att i förevarande lagrum närmare än som skett i förslaget reglera nu berörda spørsmål. Det är emellertid med hänsyn till vad förut sagts mest följdriktigt, att orden »inskrivning för rättighet» ersättes med »inskriven rättighet» (jfr lagberedningens förslag till JB 33:5, SOU 1960: 24 s. 156).

#### *Justitierådet Riben:*

Om inskrivning för en arrende- eller hyresrätt, som uppoffras vid exekutiv auktion men som till följd av underlåten uppsägning från den nye ägarens sida eller på grund av beslut — efter skedd uppsägning — om förlängning av arrende- eller hyresavtalet likväl blir bestående, avses skola bibehålla sin

giltighet trots den exekutiva försäljningen, är det enligt min mening erforderligt att i andra stycket av förevarande paragraf närmare ange vad som med anledning av exekutiv auktion skall antecknas beträffande inskriven arrende- eller hyresrätt som inte enligt 7: 16 första stycket gäller mot den nye ägaren. Emellertid ställer jag mig mycket tveksam till att inskrivning för en rättighet, som inte förbehållits vid auktionen eller på grund av sitt förmånsrättsläge skall bestå oberoende av försäljningen, på detta sätt skulle kunna få fortsatt giltighet. Övervägande skäl synes mig tala för att inskrivningen förfaller i och med försäljningen, om denna blir bestående. Från denna utgångspunkt har jag ej anledning att påyrka någon ändring i andra stycket av den remitterade lagtexten.

## 21 KAP.

### 4 §

#### *Lagrådet:*

Beträffande denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anfört vid 13: 6.

## 22 KAP.

### 5 §

#### *Lagrådet:*

Enligt det nytillkomna tredje stycket skall, om efter exekutiv försäljning medel avsatts som motsvarar pantbrevs belopp, inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetens nye ägare utfärda nytt pantbrev på grundval av in-teckningen. Det första pantbrevet skall därefter enligt vad vidare stadgas gälla endast rätten till de avsatta medlen. Innebörden av det i lagtexten använda uttrycket »medel avsatts» är något oklar. Närmast till hands ligger att antaga uttrycket syfta endast på sådan avsättning av medel varom 151 § UL — i såväl sin gällande som sin av lagberedningen i Utsökningsrätt VIII föreslagna lydelse — innehåller föreskrift. Möjligen kan dock uttrycket vara avsett att ha en mera vidsträckt innebörd och sålunda omfatta även medel som vid köpeskillingsfördelning tillagts borgenär men ännu inte lyfts av honom (159 § UL, jfr 160 § enligt lagberedningens förslag).

Den nya bestämmelsen har enligt vad som framgår av remissprotokollet tillkommit på tillskyndan av lagberedningen, som i bilaga till nyssnämnda betänkande med en skiss till ändringar i 6 kap. JB-förslaget upptagit en bestämmelse i ämnet (16 § andra stycket, betänkandet s. 272). Några motiv till bestämmelsen innehåller inte betänkandet, och i remissprotokollet anföres i den vägen endast, att om pantbrevet inte genast företes, det kan finnas behov för den nye ägaren att få ut ett nytt pantbrev.

I avsaknad av närmare motivering är det enligt lagrådets mening svårt att bedöma i vad mån det verkligen föreligger ett behov av en bestämmelse av



det slag det här gäller. Överblicken försvåras ytterligare av att man i dagens läge ännu inte vet, hur utsökningsreglerna kommer att utformas i de stycken som här är av betydelse. I sak torde emellertid redan nu kunna anmärkas, att förekomsten av två pantbrev, utfärdade på grundval av samma in-teckning, synes kunna leda till komplikationer och att risk för obehöriga transaktioner med pantbreven inte kan uteslutas.

Lagrådet anser sig därför inte i nuvarande läge kunna tillstyrka bestämmelsen utan föreslår att den får utgå.

## 23 KAP.

### 2 §

#### *Lagrådet:*

I punkten 2 har orden »denna balk» utbytt mot »lag», vilket motiverats med att punkten har avseende bl. a. på upplåtelse av rätt till elektrisk kraft och att de bestämmelser angående sådan upplåtelse som åsyftas skall tagas upp i en särskild lag. Om i enlighet med lagrådets vid rubriken till 7 kap. gjorda hemställan ifrågavarande bestämmelser i stället upptages i själva balken, förfaller det anförda motivet för ändringen. Den grund för avslag på ansökan om inskrivning som angivits i punkten bör emellertid gälla även i fråga om upplåtelse enligt 1957 års lag om fiskearrenden (jfr 2 § nämnda lag). Lagrådet har därför ej någon erinran mot att förevarande punkt ändras enligt den nu föreliggande remissen.

Ur protokollet:

*Ingrid Hellström*

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans  
Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i stats-  
rådet på Stockholms slott den 20 mars 1970.*

Närvarande:

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, HOLMQVIST, ASPLING, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtanden den 17 februari 1969 och den 20 februari 1970 över förslag till jordabalk.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtanden och anför.

Inledning

Lagrådet tar upp vissa frågor som gäller huvudinnehållet i JB och indelningen av balkens bestämmelser i kapitel. Sålunda ifrågasätter lagrådet, om det finns något behov av den i 15 kap. i det remitterade förslaget upptagna rättighetstypen samfällighetsrätt. Lagrådet förordar vidare att institutet rätt till elektrisk kraft — vilket i remissen den 19 september 1969 av följdlagstiftning till den nya jordabalken m. m. erhållit sin grundläggande reglering i särskild lag — i sin helhet regleras i JB och att i detta syfte ett nytt kapitel infogas i balken.

Beträffande först samfällighetsrätten saknar denna rättighetstyp motsvarighet i gällande rätt. Rättigheten syftar till att möjliggöra samverkan mellan fastigheter. Med stöd av bestämmelserna om samfällighetsrätt kan samverkande fastigheters ägare genom ömsesidigt privaträttsligt avtal med sakrättslig verkan förpliktas till prestationer för att åstadkomma och vidmakthålla en gemensam anläggning som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna.

Lagrådet behandlar utförligt frågan om behovet av den föreslagna rättighetstypen. Utgångspunkten är en jämförelse mellan bestämmelserna om samfällighetsrätt och reglerna i lagen (1966: 700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA). Enligt denna lag kan genom förrättningsförfarande inrättas gemensamhetsanläggningar i väsentligen samma utsträckning och samma syfte som samfällighetsrätt. Det finns dock, påpekar lagrådet, ett

visst område inom vilket samverkan inte kan åstadkommas genom förrättning utan endast genom avtal. Lagrådet anser emellertid att värdet av att i sådana fall kunna åstadkomma samverkan genom upplåtelse av samfällighetsrätt är begränsat. Enligt lagrådets mening är nämligen de grundläggande bestämmelserna om samfällighetsrätt inte utformade så, att samfälligheten får fullt tillfredsställande stadga och trygghet. Förslagets svagheter anses inte helt kunna undanröjas utan att ingrepp sker i förslagets grunder. Sammanfattningsvis ifrågasätter lagrådet huruvida inte övervägande skäl talar för att, i de fall då gemensamhetsanläggning ej kan inrättas, den enskilde hänvisas till att som hittills lösa samverkansfrågor genom avtal utan stöd av särskild rättslig reglering.

I remissen den 11 februari 1966 uttalade min företrädare den uppfattningen att frågan huruvida samfällighetsrätten skall tas med i JB borde bedömas utifrån en jämförelse med reglerna i LGA. Han ansåg då att en samverkan mellan fastigheter i samfällighetsrättsens form i många fall kunde erbjuda en smidigare lösning för parterna än en tillämpning av förrättningsförfarandet enligt LGA. Samfällighetsrätten syntes också erbjuda möjligheter att lösa vissa samverkansfrågor, som inte kunde beaktas inom ramen för LGA. Vad som därvid åsyftades var bl. a. möjligheterna att etablera samverkan även med byggnader på ofri grund.

I sistnämnda hänseende finns anledning att se saken annorlunda nu än när remissen avlämnades. I prop. 1970: 50 har förslag lagts fram om ändring i LGA. Förslaget innebär följande. F. n. föreskrivs i 1 § första stycket sista punkten LGA att lagen inte gäller anläggning för vattenförsörjning eller avlopp. Denna begränsning i lagens tillämpningsområde föreslås nu upphävd såvitt gäller sådana mindre anläggningar som inte omfattas av lagen (1955: 314) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. I samband härmed föreslås att byggnad eller annan anläggning på ofri grund skall kunna delta i gemensamhetsanläggning. Sedan denna ändring har genomförts kan inte längre göras gällande att institutet samfällighetsrätt har ett vidsträcktare tillämpningsområde än förfarandet enligt LGA. Därmed bortfaller onekligen ett väsentligt skäl för att införa samfällighetsrätten vid sidan av LGA.

Huvudskälet för att ta med samfällighetsrätten i JB var dock att proceduren vid tillskapande av samfällighetsavtal ansågs bereda stora fördelar genom att vara enkel, snabb och billig. Vad lagrådet anför ger i och för sig inte anledning till annan bedömning. Även i detta avseende har emellertid tillkommit nya omständigheter som gör att det finns anledning att se på frågan på ett annat sätt än förut.

LGA har varit i tillämpning under drygt tre år. Även om vissa svagheter i lagstiftningen har gett sig till känna, är erfarenheterna hittills av lagen mycket goda. LGA har visat sig vara ett ändamålsenligt instrument för samverkan mellan fastigheter. Som ett led i arbetet på följdragstiftningen

till den föreslagna nya fastighetsbildningslagen pågår f. n. inom justitiedepartementet visst utredningsarbete angående LGA med sikte bl. a. på att förenhetliga skilda former för samverkan mellan fastigheter. Arbetet gäller i första hand en samordning av LGA, lagen (1939: 608) om enskilda vägar och bestämmelserna om dikning i vattenlagen (1918: 523) med regelsystemet i den nya fastighetsbildningslagen. Ett av målen för arbetet är att i möjligaste mån förenkla förfarandet framför allt beträffande tillkomsten av en gemensamhetsanläggning men också när det gäller att anpassa samfälligheten till ändrade förhållanden, exempelvis ändringar i fastighetsindelningen. En samordning med fastighetsbildningsverksamheten torde här komma att visa sig förmånlig.

Det anförda ger grund för antagande att LGA åtminstone på sikt kommer att erbjuda ett jämförelsevis enkelt och billigt förfarande för att åstadkomma samverkan mellan fastigheter. Härtill kommer att det resultat som uppnås genom tillämpning av LGA under alla förhållanden blir bättre än det som kan uppnås genom upplåtelse av samfällighetsrätt med hänsyn till den större stadga och trygghet som erhålls. Det kan därför ofta vara rimligt även för de enkla fallen att underkasta sig den omgång och de kostnader en förrättning enligt LGA för med sig. Om det i ett visst fall skulle te sig omotiverat för fastighetsägarna att föranstalta om förrättning enligt LGA har de, som lagrådet framhåller, alltid möjlighet att lösa frågan genom avtal utan stöd av rättslig reglering.

De nya omständigheter som sålunda tillkommit sedan förslaget med bestämmelser om samfällighetsrätt remitterades till lagrådet föranleder att skälen för att införa sådana bestämmelser vid sidan av LGA är väsentligt svagare nu än förut. Frågan om behovet av samfällighetsrätten bör också bedömas utifrån den i jordabalksförslaget klart deklarerade och på många sätt dokumenterade principiella inställningen att antalet rättighetstyper i möjligaste mån bör begränsas.

Mot bakgrunden av vad som sålunda har anförts har jag inte funnit skäl att ta upp samfällighetsrätten i JB. Detta föranleder att 15 kap. i det remitterade förslaget utgår samt att rubrikerna till 7 och 23 kap. och ett flertal paragrafer ändras.

I fråga om rätten till elektrisk kraft anför lagrådet att uppdelningen av lagmaterialet på JB och en särskild lag försvårar samordningen och överblicken av bestämmelserna. Motivet till den i det remitterade förslaget valda dispositionen var att rätten till elektrisk kraft i fortsättningen kommer att vara av mycket speciell karaktär. Den av lagrådet påpekade olägenheten av att bestämmelserna är uppdelade på JB och en särskild lag saknar med hänsyn härtill nämnvärd praktisk betydelse. Emellertid vinner man den fördelen, om bestämmelserna om rätt till elektrisk kraft infogas i JB, att utmönstrandet av samfällighetsrätten inte behöver föranleda att kapitelföljden ändras. Jag har därför stannat för att ta upp bestämmelserna i för-

slaget till lag om rätt till elektrisk kraft i ett särskilt kapitel i JB med rubriken rätt till elektrisk kraft. Kapitlet bör placeras efter 14 kap. och träda i stället för kapitlet om samfällighetsrätt i det remitterade förslaget. Jag ansluter mig till vad lagrådet anför angående utformningen av 2 § sista punkten i förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft. I övrigt finner jag ej anledning att godta de erinringar som lagrådet framför. I fråga om lydelsen av de till lagrådet remitterade bestämmelserna om rätt till elektrisk kraft och de närmare motiven till dem får jag hänvisa till remissen till lagrådet den 19 september 1969 av fråga om följdlagstiftning till den nya jordabalken m. m.

Vid sin granskning av det den 19 september 1969 remitterade förslaget till ändringar i och tillägg till JB erinrar lagrådet inledningsvis om att förslaget innebär att innehållet i den lagstiftning på exekutionsrättens område som kommer att grundas på lagberedningens betänkande Utsökningsrätt VIII (SOU 1968: 64) har föregripits i viss utsträckning. Lagrådet understryker, att en ytterligare översyn av hithörande delar av JB bör ske i samband med att de exekutionsrättsliga reglerna får sin definitiva utformning. Med anledning av vad lagrådet sålunda anför vill jag framhålla att min avsikt är att i samband med att förslag om lagstiftning på exekutionsrättens område framläggs ytterligare överväga de bestämmelser i JB som berörs av detta förslag.

#### 1 KAP.

Som lagrådet framhåller är bestämmelserna i detta kapitel avsedda att i princip få tillämpning även på äldre förhållanden. Lagrådet anför att vissa av reglerna i kapitlet endast kan gälla äldre förhållanden, t. ex. regeln i 4 § om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord. Med det förfarande som sålunda valts talar enligt lagrådets mening övervägande skäl för att även reglerna om gränshävd tas upp i balken (jfr 1 kap. 5 § andra stycket i lagberedningens förslag och 16 § i det remitterade förslaget till promulgationslag). Av skäl som jag anført i remissen anser jag emellertid att bestämmelserna om gränshävd bör placeras i promulgationslagen. Vad lagrådet anför beträffande reglerna i 4 § andra stycket om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord bör beaktas på det sättet att även dessa regler flyttas från balken till promulgationslagen.

Jag ansluter mig till lagrådets uppfattning att någon hänvisning till särskilda bestämmelser om verkan av överenskommelse och om jämkning av gräns i samband med gränsbestämning ej är behövlig. Som lagrådet förordar bör därför 6 § utgå ur förslaget.

#### 2 KAP.

Vid sin granskning av det den 19 september 1969 remitterade förslaget föreslår lagrådet att bestämmelsen i 1 § andra stycket andra punkten om undantag beträffande elektrisk starkströmsledning från regeln om servi-

tutsanläggnings egenskap av tillhör till den härskande fastigheten får utgå. Frågan huruvida ledningar av detta slag skall utgöra fast eller lös egendom torde vara av relativt underordnad betydelse från kreditsynpunkt. Jag kan emellertid ansluta mig till lagrådets synpunkt att det kan vara fördelaktigt att låta kraftledningar på annans mark helt följa allmänna regler, dvs. att låta dem bli tillhör till stationsfastigheten i den mån de innehas med servituttsrätt till förmån för denna fastighet. Jag biträder alltså lagrådets förslag.

I anslutning till 4 § tar lagrådet upp den av SMR väckta frågan huruvida gårdstankar är att anse som byggnadstillhör. Vad lagrådet anför föranleder mig att ytterligare beröra frågan något.

I remissen till lagrådet den 19 september 1969 anförde min företrädare att han kommit till den uppfattningen att gårdstankar inte är att anse som byggnadstillhör, eftersom de ej kan anses tillförda fastigheten av fastighetsägaren. Enär sålunda tankarna redan enligt gällande rätt utgör lös egendom, var — ansåg min företrädare — någon ändring av lagen om vad som är fast egendom eller av JB inte påkallad.

Lagrådet understryker nu att frågan om innebörden av gällande rätt ankommer på rättstillämpningen att lösa och att uttalandena alltså främst har betydelse som motiv till den nya balkens regler.

Jag har självfallet ingen annan uppfattning än lagrådet i denna fråga. Jag vill bara slå fast att lagrådets uttalande innebär att lagrådet ej har någon erinran mot min företrädares i remissen framförda åsikt att gårdstankar enligt JB-förslaget i föreliggande lydelse inte utgör byggnadstillhör.

Med hänsyn till vad lagrådet anför anser jag mig inte böra vidhålla förslaget om förtydligande av 5 §.

### 3 KAP.

Vid remissen till lagrådet anfördes att den i lagberedningens förslag förekommande beteckningen granne i det remitterade förslaget bytts ut mot andra formuleringar, som torde klargöra vad som avses i varje särskilt fall. Det tillades samtidigt — närmast i anslutning till 1 § — att förslaget inte besvarade frågan vem som har rätt att föra talan vid domstol med anledning av en rättskränkning i grannelagsförhållande eller mot vem en sådan talan kan riktas. Min företrädare ansåg bl. a. att frågan i vilken utsträckning ägaren av en fastighet bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten inte lämpade sig för reglering i lag utan borde överlämnas till rättspraxis. Mot bakgrund av det anförda biträder jag de av lagrådet föreslagna jämkningarna i 2 § och 3 § tredje stycket. Dessa bestämmelser torde lämpligen kunna ta sikte på sådana fall där fråga endast är om förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Frågan i vad mån de kan tillämpas i andra fall får lösas i praxis.

På ett annat sätt ligger det enligt min mening till i fråga om det ansvar för skador som enligt 3 § första stycket kan åvila en fastighetsägare till följd av grävning eller liknande arbete på hans mark. I den mån fastighetsägaren själv utfört arbetet är han givetvis skadeståndsskyldig och likaså bör han svara för försumlighet hos arbetstagare som han anlitat för arbetets utförande. Ofta torde det emellertid röra sig om arbeten av sådan art och omfattning att fastighetsägaren i stället för att själv ombesörja att arbetet utförs föredrar att anlita en självständig medhjälpare, en entreprenör. Vid remissen till lagrådet anfördes att fastighetsägaren inte kunde befria sig från skyldigheten att vidta behövlig skyddsåtgärd genom att överlåta arbetets utförande till annan och att även i den mån skada eljest uppkom till följd av bristande omsorg han hade att bära ansvaret, oavsett vem försumligheten närmast kunde tillräknas. Lagrådet uttrycker tvekan om lämpligheten av att lagfästa en allmängiltig regel om fastighetsägares ansvar för entreprenörs försummelse i här avsedda fall. Lagrådet anser att frågan bör lösas i ett större skadeståndsrättsligt sammanhang och pekar på att ett särskilt förslag om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsansvar, vilket reglerar bl. a. den nu föreliggande frågan, är efter remissbehandling beroende på Kungl. Maj:ts prövning. Vad det sistnämnda förslaget angår så kommer jag emellertid inte att föreslå att någon generell regel om ansvar för självständig medhjälpare tas upp i en ny skadeståndslag. Något hinder från denna synpunkt att i balken ta upp en regel om fastighetsägares ansvar för självständig medhjälpare föreligger därför inte. Ej heller i övrigt kan jag finna några avgörande skäl som talar emot en sådan regel, vilken vunnit stöd i praxis och gäller ett så speciellt rättsområde som det här är fråga om. Jag vidhåller därför förslaget men har gjort vissa förtydliganden i lagtexten så att avsikten med förslaget framgår bättre.

Som lagrådet framhåller bör 6 § kompletteras med en regel som ger länsstyrelsen möjlighet att utbetala nedsatt belopp direkt till fastighetsägaren i stället för att fördela det mellan in-teckningshavarna. En sådan regel har fogats till första stycket.

#### 4 KAP.

Lagrådet tar inledningsvis upp frågan om vilken räckvidd som bör ges åt formkravet vid fastighetsköp och diskuterar därvid närmare huruvida kravet på skriftlig form bör avse utfästelser av säljaren rörande fastighetens beskaffenhet. Sammanfattningsvis uttalar lagrådet att övervägande skäl i och för sig talar för att kravet på skriftlig form inte skall omfatta sådana utfästelser. En förutsättning för att formkravet skall slopas sägs dock vara, att inte därigenom lösningen försvåras av frågan om vilka regler som skall gälla för att fel i fastigheten skall anses föreligga. Denna förutsättning kan emellertid enligt lagrådets mening inte anses brista.

Som lagrådet anför har i fråga om utfästelser rörande fastighetens beskaf-

fenhet i praxis yppat sig stora svårigheter att förena formkravet med vad som i det särskilda fallet synes rimligt och rättvist. Också enligt min mening förtjänar dessa erfarenheter stort beaktande. En avvägning måste ske mellan å ena sidan den allmänna fördel som det innebär att kontrahenternas rättigheter och skyldigheter genom formkrav blir så klart fixerade som möjligt och å andra sidan intresset av att i varje enskilt fall uppnå ett resultat som synes rimligt och rättvist. Så till vida beaktas emellertid detta intresse i det remitterade förslaget som köparen i vissa situationer tillerkänts rätt att göra påföljder gällande mot säljaren på grund av fel eller brist i fastigheten, oberoende av om någon utfästelse har lämnats. I detta hänseende innebär förslaget en väsentlig skärpning av säljarens ansvar i förhållande till vad som nu anses gälla. Möjligheterna för köparen att vinna rättelse trots att skriftlig utfästelse inte lämnats skulle därför ändå komma att öka. Det skall dock inte förnekas att de förslagna reglerna kan vålla vissa svårigheter i rättstillämpningen och att den med formkravet åsyftade allmänna fördelen i motsvarande mån kan gå förlorad.

Ett uppgivande av formkravet beträffande utfästelser får enligt den av lagrådet under 19 och 20 §§ förordade ordningen som följd att till grund för köparens anspråk på rättelse kan läggas inte bara vad som är att betrakta som utfästelser utan även vad omständigheterna i övrigt berättigat köparen att räkna med. Så till vida får köp av fast egendom sin särskilda karaktär som utgångspunkten skall vara att fastigheten säljs sådan den är och att följaktligen köparen för att trygga sig får verkställa undersökning. Säljaren svarar dock för vad han kan anses ha utfäst och vidare är han ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Men härutöver får säljaren enligt lagrådets förslag ett ansvar när en bristfällighet föreligger beträffande något som ej berörts vid köpet, såvitt bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning räkna med den och ej heller bort upptäcka den vid undersökning.

Jag delar lagrådets uppfattning att ett uppgivande av formkravet beträffande utfästelser bör leda till att säljarens ansvar utvidgas till att omfatta även omständigheter, som inte kan anses innefatta utfästelser. Principiell överensstämmelse skulle därigenom komma att råda mellan köp av fast och köp av lös egendom. Detta får i och för sig anses vara en vinning. Mot den föreslagna ordningen talar främst att den kan ge upphov till osäkerhet rörande avtalets innehåll med åtföljande ökad risk för tvister. Jag tror dock att den synpunkten inte bör tillmätas alltför stor betydelse. Hänsyn bör också tas till den kritik lagrådet i övrigt riktar mot ordningen i det remitterade förslaget. Med hänsyn till det anförda har jag funnit övervägande skäl tala för lagrådets förslag. Jag har därför låtit formkravet för utfästelser utgå.

Lagrådet tar under 1 § upp till behandling kravet på att köpeskillingen skall anges. Enligt lagrådets mening framgår innebörden härav inte klart i det remitterade förslaget.



Som anfördes vid remissen till lagrådet erbjuder bestämmandet av köpeskillings belopp i regel inte några svårigheter. I remissen framhölls emellertid att det ibland kunde råda tvekan härom och som exempel nämndes att köparen utfäst sig att erlægga visst ytterligare belopp under något mer eller mindre osäkert framtida villkor. Dessa och liknande spörsmål vid bestämmandet av köpeskillings storlek ansågs närmast vara av skatterättslig natur. Någon anledning ansågs därför inte föreligga att i balken ta upp en regel om att köpeskillingen skall vara bestämd på visst sätt. I likhet med lagrådet anser jag det vara tillfyllest, om i köpehandlingen tas upp grunderna för beräkning av köpeskillingen, t. ex. genom angivande av visst pris per kvadratmeter för ett till läge och gränser bestämt område. Från formkravets synpunkt bör det räcka att vad parterna i ett sådant och i liknande fall avtalat av betydelse för köpeskillings beräkning tillräckligt noggrant redovisas i köpehandlingen. Jag delar också lagrådets uppfattning att i fråga om avtal, varigenom tillsammans med fast egendom överläts också lösören eller annan lös egendom, den del av köpeskillingen som avser den fasta egendomen inte behöver särskilt anges. Jag har därför ingen erinran mot att lagtexten på denna punkt förtydligas på sätt lagrådet föreslår. Jag biträder vidare lagrådets vid granskningen av det den 19 september 1969 remitterade förslaget framförda förslag att 1 § tredje stycket sista punkten skall utgå.

7 § har getts samma lydelse som 1 § första stycket lagen (1968:579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Om förrättningen inte är avslutad vid utgången av sexmånadersfristen skall den enligt ordalagen alltså »verkställas på grundval av köpet». Så blir fallet om förrättningsmannen då fått kännedom om att en gjord ansökan avser ett visst köp eller att ett område som redan är föremål för fastighetsbildningsförrättning blivit försålt. I båda fallen åligger det förrättningsmannen att infordra köpehandlingen och lägga denna till grund för förrättningen. Med den föreslagna lydelsen kommer tydligare att framgå att köpehandlingen inte ovillkorligen måste ha getts in till förrättningsmannen innan sexmånadersfristen löpt ut.

I 9 § bör i förtydligande syfte anges också det fallet att köp avser mark som är samfälld för flera fastigheter.

Grunden till upptagandet i balken av regeln i 10 § tredje stycket om ansvaret för avgifter som utgår för fastigheten utgör den avtalspraxis som utbildat sig rörande fördelningen av betalningsskyldigheten för sådana avgifter kontrahenterna emellan. Regeln bör därför ha ett tillämpningsområde som nära överensstämmer med rådande avtalspraxis. Denna torde i huvudsak ta sikte på den typ av avgifter som enligt lagrådets mening bör omfattas av regeln, nämligen sådana periodiska avgifter som åtnjuter förmånsrätt i fastigheten och sådana för vilka fastighetsägaren i denna sin egenskap svarar utan särskilt åtagande. Jag ansluter mig till lagrådets

uppfattning och delar även lagrådets åsikt att begränsningen kan anges genom uttrycket att avgiften »utgår för fastigheten».

Beträffande 19 och 20 §§ har jag redan anfört i anslutning till reglerna om formkravet för utfästelser av säljaren rörande fastighetens beskaffenhet, att jag delar lagrådets uppfattning att ett uppgivande av formkravet för utfästelser måste leda till att säljarens ansvar utvidgas till att avse även omständigheter, som inte kan anses innefatta utfästelser. Också sådana omständigheter kommer alltså i betraktande vid bestämmandet av avtalets innehåll. Säljaren får svara för avvikelser från det innehåll avtalet sålunda äger. Med en sådan ansvarighetsregel saknas anledning att vid sidan därav uppställa en regel som ger köparen en direkt på lagen grundad rätt att kräva rättelse under hänvisning till normal standard. Hänsyn till normal standard kan i stället tas vid bestämmandet av avtalets innehåll. Jag har därför ingen erinran mot att 19 och 20 §§ arbetas samman och utformas på sätt lagrådet föreslår. Jag finner naturligt att det närmande till reglerna rörande köp av lös egendom som sålunda sker kommer att gälla också bestämmelserna angående köparens rätt till skadestånd.

#### 5 KAP.

Vid 2 § anför lagrådet att den ersättningsskyldighet som enligt lagrummet åvilar avträdaren inte bör vara undantagslös utan att visst utrymme bör finnas att kunna ta hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Jag har ingen erinran mot att införa en möjlighet till sådant hänsynstagande. Fortfarande bör dock ersättningsskyldighet vara huvudregeln, från vilken undantag får göras endast när det med hänsyn till omständigheterna inte är obilligt.

Lagrådet föreslår vid 5 § en ordning enligt vilken de tvistefrågor som kan uppstå rörande avträdarens rätt att bortföra vad han kostat på egendomen och tillträdarens rätt att lösa in detta kan lösas inom ramen för en och samma rättegång. Bestämmelserna blir med denna ordning enklare och någon olägenhet synes inte vara förenad därmed. Jag godtar därför lagrådets förslag.

#### 6 KAP.

Vid granskningen av remissen den 19 september 1969 anför två ledamöter av lagrådet att regler om panträtt på grund av vilandebevis bör tas upp i 6 kap. Ledamöterna ger också anvisning på hur sådana regler skall kunna utformas.

Som anförts i remissprotokollet skall givetvis vilandebevis kunna användas till upplåtelse av panträtt. Borgenärens rätt på grund av innehavet av vilandebeviset blir villkorad av att inteckning beviljas. Panträtt kommer till stånd i och med beviljandet. Att detta är lagförslagets innebörd torde vara uppenbart och kräver enligt min mening inte någon uttryck-

lig regel. Skall man därutöver reglera det rättsförhållande som uppkommer när vilandebevis används, krävs, som jag ser det, relativt utförliga bestämmelser, om dessa skall bli till någon verklig vägledning. Jag anser inte att sådana bestämmelser är motiverade av något praktiskt behov.

1 och 2 §§. Om vid gemensam inteckning berörda fastigheter ägs av skilda personer, fordras att samtliga fastighetsägare medverkat till upplåtelsen för att panträtt i fastigheterna skall komma till stånd. Lagrådet uppehåller sig utförligt vid det rättsläge som uppstår, om någon av fastighetsägarna inte har biträtt pantförskrivningen. Frågan är huruvida pantförskrivningen i sådant fall är helt utan verkan eller om den kan få betydelse beträffande fastighet vars ägare medverkat vid pantförskrivningen. Lagrådet kommer fram till att avgörande vikt måste fästas vid de exekutionsrättsliga reglernas utformning. Om dessa regler medger att borgenär kan fordra betalning ur endast någon av de gemensamt intecknade fastigheterna och inte behöver dra in övriga fastigheter i det exekutiva förfarandet, talar enligt lagrådets mening övervägande skäl för ståndpunkten att om samtliga fastigheters ägare inte medverkat vid pantförskrivningen denna får verkan beträffande fastighet vilkens ägare deltagit vid förskrivningen. Lagrådet anför att vid det slutliga ställningstagandet till de exekutionsrättsliga reglerna får övervägas om en sådan partiell pantförskrivning kan förenas med ordalagen i 1 § eller om ett förtydligande av lagrummet bör ske.

Till det sagda kan anföras att enligt gällande utsökningslag borgenär har rätt att begära exekutiv försäljning av endast någon av flera gemensamt intecknade fastigheter och att det föreliggande förslaget till exekutionsrättslig lagstiftning inte innebär någon ändring i detta avseende. I remissen till lagrådet den 11 februari 1966 anfördes att en ofullständig pantförskrivning av det slag som nu berörs medför att panträtt kommer till stånd i sådan fastighet, vars ägare medverkat vid upplåtelsen, men att panträkten i sådant fall gäller inom ramen för vad som enligt reglerna om fördelning av inteckningsansvar mellan gemensamt intecknade fastigheter kan tas ut ur fastigheten. Jag finner inte anledning att nu frångå denna ståndpunkt. Min företrädare ansåg att ståndpunkten var förenlig med ordalagen i 6 kap. Jag delar denna uppfattning.

Som lagrådet anför vid 3 § berörs inte i remissen det fallet att borgenär fått flera pantbrev som pant för en fordran eller att ett pantbrev lämnats som pant för flera fordringar hos samme borgenär. Lagrådet anser att det ligger närmast till hands att, om annat inte framgår av pantförskrivningen, låta borgenären få bestämma, hur pantbrev skall tas i anspråk, och således ge honom möjlighet att utnyttja pantbrevets belopp och tillägg i den för honom förmånligaste ordningen. Jag vill inte förneka att denna tolkning av det remitterade förslaget är riktig. När det gäller det första av de båda av lagrådet anförda fallen anser jag emellertid att det stämmer

bättre överens med förslagets grundtankar att betrakta pantbrevens som en enhet. I enlighet med lagrådets uppfattning fordras en uttrycklig lagregel för att en sådan ordning skall uppnås. Denna regel bör begränsas till det fallet att pantbrevens i företrädesordningen följer omedelbart efter varandra eller att de har lika rätt. Jag föreslår att till paragrafen fogas ett nytt stycke av innehåll att, om flera pantbrev utgör pant för samma fordran och om inteckningarna medför företrädesrätt i obruten ordning, bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avser pantbrevens sammanlagda belopp.

Regeln förutsätter för sin tillämplighet att pantbrevens i företrädeshänseende inte är skilda från varandra av annan inskrivning och att ej heller annat pantbrev har lika rätt som något av de aktuella pantbrevens. Om exempelvis i företrädesordningen finns en inteckning A, en nyttjanderätt, en inteckning B, en inteckning C och därefter två inteckningar D och E med lika rätt samt borgenären innehar pantbrevens A, B, C och E som pant för sin fordran, innebär regeln att A och E behandlas som skilda pantbrev medan däremot B och C betraktas som en enhet.

Jag biträder lagrådets uppfattning att 10 § är onödig och kan utgå. Detta innebär inte någon saklig ändring.

Beträffande regeln i 17 § om bestämmande av ansvarsfördelningen vid gemensam inteckning efter fastigheternas taxeringsvärden uppehåller sig lagrådet vid det förhållandet att det till grund för taxering liggande fastighetsbegreppet f. n. inte sammanfaller med det civilrättsliga. Lagrådet anför att, om det ej kan påräknas att det vid balkens ikraftträdande finns bestämmelser om taxeringsvärde som anger vad som inbegrips under det civilrättsliga fastighetsbegreppet, ansvarsfördelningen bör regleras på annat sätt än som föreslås i paragrafen.

Den av chefen för finansdepartementet tillsatta utredningen om det skatterättsliga fastighetsbegreppet har ännu ej slutfört sitt uppdrag. Det är inte möjligt att nu överblicka vilket resultatet kan bli av utredningsarbetet i det nu aktuella hänseendet. Om — vilket är det troliga — den bristande överensstämmelsen mellan de båda fastighetsbegreppen kommer att bestå, blir regeln om bestämmande av ansvarsfördelningen efter taxeringsvärde mindre följdriktig. Med hänsyn till den funktion regeln har är emellertid detta förhållande av ringa praktisk betydelse. Det ställer sig också svårt att finna någon annan lämpligare grund för ansvarsfördelningen. En utväg skulle vara att behålla möjligheten att i inteckningsärendet ange särskilda värden till grund för ansvarsfördelningen. Det finns emellertid anledning att tro att en sådan möjlighet liksom hittills varit fallet inte kommer att utnyttjas. På det stadium då den gemensamma inteckningen beviljas finns ju inga särintressen i fastigheterna som det kan finnas anledning att skydda genom utsättande av särskilda värden. Därtill kommer att en reglering av ansvarsfördelningen genom utsättande av sär-

skilda värden inte skulle stå till buds i de fall när inteckningsgemenskapen uppstår vid delning av fastighet. Jag vidhåller därför den lösning av problemet som tagits upp i det remitterade förslaget.

Lagrådet förordar att 17 och 18 §§ får bilda ett avsnitt med rubriken Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar och att detta avsnitt tas upp omedelbart före avsnittet Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet. Jag biträder detta förslag.

## 7 KAP.

I fråga om de bestämmelser i förevarande kapitel som har anknytning till exekutionsrätten och behandlingen av institutet rätt till elektrisk kraft hänvisar jag till inledningen.

Beträffande 1 § föreslår lagrådet ett förtydligande av första stycket. Jag anser inte att den föreslagna ändringen är behövlig. I fråga om vad lagrådet i övrigt anför under paragrafen får jag hänvisa till 14: 1.

Lagrådet föreslår att den längre maximitiden i 5 § första stycket i fråga om mark utom stadsplan skall gälla för sådan mark även när mark inom stadsplan ingår i samma upplåtelse. En sådan ordning ger visserligen som lagrådet påpekar upphov till vissa svårigheter. Jag delar emellertid lagrådets uppfattning att dessa inte är värre än att de lätt löses i praktiken. Med hänsyn härtill och då förslaget onekligen har bestämda fördelar i övrigt biträder jag förslaget. Som lagrådet vid granskningen av remissen den 19 september 1969 anför bör i stället för ordet mark användas uttrycket fast egendom.

Bestämmelserna i 5 § tredje stycket sista punkten bör som lagrådet anför äga tillämpning också i fråga om fiskearrende. Även 8 § andra stycket bör äga tillämpning på sådant arrende. De nu angivna bestämmelserna har jämkats i enlighet med vad som sagts nu.

I fråga om 10—16 §§ förordar lagrådet en genomgripande omdisposition av förslaget. Utgångspunkten för lagrådets ställningstagande är följande. Bestämmelserna i JB om rättighets bestånd vid överlåtelse av fastighet förutsätter att rättighet som upplåtits i fastigheten ej gäller mot den nye ägaren. Från denna grundsats görs sedan ett flertal mycket omfattande undantag. I detta sammanhang är det två undantag som har betydelse, nämligen att upplåtelse av rättighet gäller mot den nye ägaren, om upplåtelsen förbehållits vid överlåtelsen eller om den nye ägaren vid överlåtelsen var i ond tro i fråga om upplåtelsen.

Lagrådet påpekar nu att det föreligger ett inre samband mellan regeln att en rättighet skall bestå vid ond tro hos den nye ägaren och föreskriften om verkan av förbehåll om rättighetens bestånd. Förbehållet medför nämligen, anför lagrådet, att den nye ägaren ej är i god tro och kan sägas vara endast ett av de sätt på vilka den nye ägarens goda tro rubbas. Lagrådet anser att det är oegentligt att, som skett i förslaget, ta upp förbehållsfallen

som en särskild grupp vid sidan av ondrosfallen. Slutsatsen blir att regler om förbehåll helt bör uteslutas ur jordabalken.

Jag delar givetvis lagrådets syn på sambandet mellan reglerna om ond tro och om förbehåll som grund för ny ägares bundenhet av rättighet. Där- emot ställer jag mig tveksam till om detta samband bör leda till att regler- na om förbehåll tas bort.

Till en början bör anmärkas att förslaget är utformat så att förbehålls- fallen är undantagna från ondrosregelns tillämpningsområde. Det är alltså inte så att de båda reglerna i något hänseende avser samma fall. Viktigare är emellertid att man kan känna sig tveksam, om rättsverkan av den onda tron är lika vidsträckt som av förbehållet. Lagrådet tar själv upp frågan i anslutning till diskussionen av om en ondrosregel över huvud taget bör införas. Lagrådet uttalar sålunda att när förbehåll om en rättighets bestånd görs det är naturligt att anse förbehållet gälla rättigheten sådan den verk- ligen är, även om förbehållet utformats så att den nye ägaren inte där- igenom fått vetskap om upplåtelsens omfattning i alla dess detaljer. Vansk- ligare synes vara, anför lagrådet, att ange i vad mån den nye ägaren är bunden, när bundenheten grundas på hans onda tro och han fått känne- dom om upplåtelsen i visst avseende men ej i andra. Det synes mig tvek- samt, om det kan vara lämpligt att utsträcka denna eventuella oklarhet i fråga om ondrosregelns verkningar till att avse även de fall då enligt för- slaget förbehåll skulle föreligga.

Enligt förslaget är den som överlåter fastighet skyldig i förhållande till rättighetshavare att göra förbehåll om upplåtelse vid överlåtelsen. För- summar överlåtaren detta, blir han skadeståndsskyldig, om rättigheten faller bort till följd av försummelsen. Enligt lagrådet leder dess förslag till att förbehåll ej heller skall fordras för att överlåtaren skall undgå skade- ståndsansvar. I stället föreslår lagrådet att en upplysningsskyldighet införs för upplåtaren. Av redaktionella skäl vill lagrådet göra åtskillnad mellan regler med sakrättsligt innehåll och regler med obligationsrättsligt inne- håll. Bestämmelsen om upplysningsskyldigheten hänförs till det obliga- tionsrättsliga sammanhanget. Detta kan emellertid enligt min mening för- anleda viss oklarhet. Även om regeln om upplysningsskyldigheten primärt är av obligationsrättslig karaktär kan givetvis inte undgås att upplysningen får sakrättsliga verkningar. I själva verket är det ju dessa verkningar som skall uppnås genom upplysningen. Det torde emellertid inte vara helt klart vilka verkningarna blir, särskilt mot bakgrunden av lagrådets egna utta- landen angående förbehållets resp. den onda trons sakrättsliga verkningar. Enligt det remitterade förslaget utgör förbehållet i normalfallet grundvalen för den nye ägarens bundenhet av en rättighetsupplåtelse och samtidigt är det genom förbehållet som överlåtaren undgår skadeståndsansvar. Enligt min mening ligger häri en klarhet i regelsystemet som inte uppnås med lagrådets förslag.

Ett särskilt skäl att behålla regeln om förbehåll är att man därigenom anknyter till det bruk som f. n. råder. Regeln stämmer också systematiskt bättre överens med den underförstådda grundregeln att vid överlåtelse av fastighet tidigare upplåten rättighet inte gäller mot den nye ägaren.

På de skäl som jag nu har anfört kan jag inte biträda lagrådets förslag att regler angående förbehåll utesluts ur JB. Detta för med sig att andra därmed sammanhängande ändringsförslag som rör 10—16 §§ inte heller lämpligen bör genomföras. Sålunda anser jag inte att reglerna i 12 § om tilläggs- och ändringsöverenskommelser, vilka har motsvarighet i gällande rätt (2:29 och 3:29 andra stycket NJL), bör slopas. Beträffande 13 § biträder jag däremot lagrådets förslag. Som lagrådet anför bör första stycket inte vara tillämpligt på en ändring i upplåtelseavtalet som avser annat än en förlängning av upplåtelse tiden. I likhet med lagrådet anser jag att det i andra stycket i det remitterade förslaget angivna kravet på att rättighetshavaren inte får ha avträtt fastigheten kan slopas. Beträffande 14 § andra stycket får jag hänvisa till vad som anförs under rubriken till 8 kap.

I anslutning till 17—19 §§ föreslår lagrådet ett flertal ändringar och förordar därjämte att bestämmelserna omgrupperas. Förslagen är välmotiverade och leder till förenklingar. Jag anser mig därför i allt väsentligt böra godta förslagen, dock med den ändring som föranleds av mitt nyss angivna ställningstagande till reglerna om förbehåll.

I anslutning till 24 § uttalar lagrådet farhågor för att reglerna i första stycket kan komma att leda till mindre tillfredsställande resultat i vissa fall, om inte undantag medges i fråga om vissa rättighetstyper. Enligt min mening är de farhågor som lagrådet uttalar överdrivna. Något praktiskt behov av undantagsregler har inte gjort sig gällande. Jag anser därför att någon särskild reglering för dessa mycket speciella situationer inte är påkallad.

Vid granskningen av det den 19 september 1969 remitterade förslaget har lagrådet i anslutning till 28 § första stycket närmare utvecklat synpunkter på den i lagrummet behandlade frågan om fastighetsreglerings inverkan på upplåten rättighet. Jag biträder i sak vad lagrådet anför och föreslår att paragrafen får den lydelse som förordas av lagrådet. Bestämelsen om uppsägningskyldighet i 12 kap. 29 § andra stycket har flyttats över till denna paragraf och tagits upp som en sista punkt i andra stycket.

## 8 KAP.

Lagrådet tar inledningsvis upp frågan om dispositionen av arrendebestämmelserna. Tre av lagrådets ledamöter anser att den systematik som valts i det remitterade förslaget i princip inte ger anledning till erinran. En ledamot föreslår en disposition som närmare ansluter sig till NJL. Vad

som sålunda förekommit ger mig inte anledning att frångå huvuddragen i den disposition som ligger till grund för det remitterade förslaget.

Kritik riktas även mot fördelningen av bestämmelserna mellan å ena sidan 8 kap. och å andra sidan 9—11 kap. Lagrådet finner mindre lämpligt att i 8 kap. har tagits upp inte bara regler som är gemensamma för samtliga arrendeformer utan även i betydande utsträckning regler som gäller endast viss eller vissa arrendeformer.

Skälet till att i 8 kap. tagits upp även bestämmelser som inte är gemensamma för samtliga arrendeformer är att man därigenom undviker tyngande upprepningar av bestämmelser i de följande kapitlen eller hänvisningar mellan kapitlen. Viss hänsyn till sammanhanget mellan bestämmelserna har också tagits. Jag anser att dessa motiv alljämt är bärande. Jag vill vidare erinra om att också 7 kap., som innehåller de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft, innehåller regler som i vissa fall gäller alla de rättigheter som avses med kapitlet och i andra fall bara viss eller vissa av rättigheterna. En fördel med den valda dispositionen är också att man därigenom kan undgå att ta upp arrendeformen lägenhetsarrende — vilken har förhållandevis liten betydelse sedan instituten bostadsarrende och anläggningsarrende brutits ut till särskild reglering — i ett kapitel för sig.

Emellertid är det befogat att vidta vissa jämkningar i det remitterade förslaget i syfte att minska de olägenheter som lagrådet påtalar. Sålunda biträder jag lagrådets förslag att överföra bestämmelserna i 5 § i det remitterade förslaget till de följande arrendekapitlen. I samband härmed bör bestämmelserna i 4 och 6 §§ omdisponeras. I förevarande kapitel bör inte heller tas upp någon motsvarighet till 15 § i det remitterade förslaget. Bestämmelsen bör jämte motsvarande bestämmelse i 12 kap. (12: 29 första stycket) föras över till 7 kap. och tas upp som ett andra stycke i 14 §. Vidare bör bestämmelser om överlåtelse av arrenderätten inte tas upp i 8 kap. I fråga om jordbruksarrende bör bestämmelserna föras över till 9 kap. När det gäller lägenhetsarrende fyller de i 8: 19 andra och tredje styckena upptagna undantagsreglerna knappast någon praktisk funktion. Jag föreslår därför att några överlåtelseregler inte tas upp i fråga om lägenhetsarrende. Utöver vad som sagts nu har den redaktionella jämkningen vidtagits att bestämmelserna i 28 § om retentionsrätt flyttats till 26 § för att där bilda ett nytt andra stycke.

Lagrrådet förordar i anslutning till 4 § *andra stycket* i det remitterade förslaget att det skall finnas möjlighet för parterna att låta annan fardag gälla än den 14 mars. Detta innebär att avtalsfrihet skulle gälla bl. a. i fråga om tidpunkten för avtalets upphörande vid förverkande eller när avtalet sägs upp av annan orsak som ger part rätt att frånträda avtalet. En sådan ordning anser jag mig inte kunna biträda. Jag föreslår därför att ingen ändring görs i det remitterade förslaget i detta avseende. Regeln hindrar inte jord-



ägare och arrendator från att i en uppkommen tvist träffa avtal om tidpunkten för avtalets upphörande när arrendet avträds i förtid. Det bör tilläggas att regeln givetvis inte heller begränsar parternas möjligheter att i arrendeavtalet bestämma vilken slutdag som skall gälla för avtalet.

Jag finner inte skäl att i enlighet med vad en ledamot av lagrådet förordar föreslå någon regel om uppskov med tillträde eller avträde av arrendeställe, om tillträdet eller avträdet enligt lag eller avtal skall ske på lördag.

Avfattningen av 8 § har ändrats med hänsyn till det förslag om delgivningslag som har lagts fram genom prop. 1970:13.

Beträffande 9 och 13 §§ anser jag mig inte böra godta lagrådets förslag.

En ledamot av lagrådet förordar att bestämmelserna i 18 § görs tillämpliga på jordbruksarrende. Detta skulle innebära att jordägaren ej längre skulle ha rätt att säga upp arrendeavtalet, om arrendatorn efter tillträdet skulle gå i konkurs. Förslaget är ägnat att minska jordägarens möjligheter att få ut arrendeavgiften vid arrendatorns konkurs. Sannolikt skulle följden bli att jordägare i större utsträckning skulle fordra säkerhet för arrendeavgiften. Någon egentlig fördel för arrendatorerna skulle därför ej heller uppnås. Jag anser mig inte kunna biträda förslaget.

Jag anser mig inte heller kunna biträda vad en ledamot av lagrådet anför i anslutning till 19 § i fråga om arrenderättens övergång genom familje- eller associationsrättsliga förvärv.

Lagrådet föreslår att bestämmelserna i 22 § om att egendom som tillhör arrendatorn men som inte förs bort från arrendestället inom tre månader från avträdet skall tillfalla jordägaren utan lösen kompletteras med att arrendatorn skall anmanas att bortföra egendomen och att tidsfristen skall räknas från anmaningen. Jag biträder detta förslag och förordar även den av lagrådet föreslagna lydelsen. Av ordalagen framgår att anmaningen kan ges först sedan avträde skett. Anmaningen måste givetvis innehålla uppgift om vilken egendom som lämnats kvar på arrendestället.

Vad en av lagrådets ledamöter anför vid 23 § om olovlig jakt m. m. som förverkande grund föranleder mig inte att frånga det remitterade förslaget.

Enligt min mening saknas anledning att ge 25 §, som utformats efter förebild av motsvarande bestämmelse vid hyra, annan avfattning än som upptagits i det remitterade förslaget.

Beträffande 32 § förordar tre av lagrådets ledamöter den sakliga ändringen att klandertalan skall tillåtas också i fråga om arrendenämnds beslut i ärenden om förhandsprövning enligt 9:18 av fråga om jordägarens byggnadsskyldighet och enligt 9:21 första stycket av fråga om arrendatorns rätt till ersättning om han verkställer ny täckdikning. Samma ledamöter förordar därjämte att sådana ärenden skall kunna fullföljas till hovrätt och högsta domstolen. Enligt den fjärde ledamoten borde möjligen talan få föras mot arrendenämndens beslut genom besvär hos fastighetsdomstolen medan däremot vidare fullföljdsrätt borde vara utesluten.

Till grund för de förfaranderegler som föreslagits i lagrådsremissen ligger en önskan att få till stånd en ordning som medger ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av arrendefrågor utan att rättssäkerheten äventyras. Med utgångspunkt i detta har fullföljdsrätten begränsats i viss utsträckning. Hur gränsdragningen skall ske mellan den grupp av ärenden beträffande vilka en mer eller mindre långtgående fullföljdsrätt bör finnas och de ärenden i vilka arrendenämndens beslut inte bör få klandras kan vara föremål för olika uppfattningar. För egen del finner jag de av lagrådet anförda skälen för att klanderrätt skall föreligga även beträffande arrendenämnds beslut i fråga som avses i 9: 18 eller 9: 21 första stycket vara övertygande. Jag tillstyrker därför förslaget i den delen. Däremot anser jag det inte lämpligt att part tillåts fullfölja talan mot fastighetsdomstolens dom i frågor som nu avses.

I 33 § tas forumbestämmelser för arrendetvister upp. Enligt lagrådet saknas anledning ge Kungl. Maj:t befogenhet att föreskriva avvikelse från bestämmelserna om specialforum.

Regeln har utformats efter förebild av motsvarande bestämmelser vid hyra (jfr 3: 72 NJL). I motiven till dessa uttalade dåvarande departementschefen bl. a. att sådant förordnande som avsågs med paragrafen i regel måste ges, när Kungl. Maj:t förordnar att viss hyresnämnd skall ha annat område än länet (prop. 1967: 141 s. 243). Beträffande både arrendenämnd och hyresnämnd kan Kungl. Maj:t enligt förevarande förslag bestämma att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för nämnden (jfr 8: 30 och 12: 69). Behov av en bestämmelse som öppnar möjlighet för Kungl. Maj:t att föreskriva avvikelse från forumreglerna i denna paragraf föreligger således alltså. Jag kan därför inte biträda lagrådets ändringsförslag.

## 9 KAP.

Enligt min mening blir lagtexten mera lättillgänglig, om kapitlet inleds med en definition på arrendetypen i likhet med vad som föreslås i fråga om 10 och 11 kap. Jag kan därför inte godta lagrådets förslag att 1 § skall utgå.

En ledamot av lagrådet föreslår att arrenden som avses i 2 § *andra stycket* skall ges benämningen gårdsarrende och att arrendetypen skall definieras på annat sätt än som skett i det remitterade förslaget. Jag kan inte ansluta mig till vad som sålunda anförts.

I 9 § tas bestämmelser upp om villkoren för det fortsatta arrendet vid förlängning av arrendeavtal enligt 8 §. I fråga om första stycket föreslår lagrådet den sakliga ändringen att arrendeavtal inte skall kunna förlängas tvångsvis med mer än fem år i sänder. Vad som åberopas till stöd för ändringsförslaget i denna del föranleder mig dock inte att frångå det remitterade förslaget. Däremot biträder jag lagrådets förslag till jämkning i formellt hänseende av första stycket.

Medan första stycket innehåller bestämmelser om arrendevillkoren i det fall förlängning av avtal sker tvångsvis, tas i andra stycket upp bestäm-

melser om arrendevillkoren när överenskommelse träffas mellan avtalsparterna om förlängning av avtalet efter det att uppsägning skett enligt 8 §. Lagrådet föreslår att avtalsfriheten begränsas i större utsträckning än som har angetts i remissprotokollet. Lagrådets ståndpunkt är att alla tvingande regler i lagen skall gälla oavsett vad som överenskommes. Förslaget bör enligt lagrådets mening genomföras även i fråga om bostadsarrende och hyra. För egen del anser jag att lagrådet har anfört bärande skäl för sitt förslag. Andra stycket bör därför utformas i överensstämmelse med vad som lagrådet förordar. Regeln blir tillämplig på bostadsarrende på grund av hänvisningen i 10:6. Jag kommer vidare att föreslå samma ändring av motsvarande bestämmelse vid hyra (12:48).

Beträffande 14 § hemställer en av lagrådets ledamöter att bestämmelsen får utgå helt, medan de övriga ledamöterna endast förordar vissa ändringar. Sålunda föreslås bl. a. att ersättningen till arrendatorn skall kunna bestämmas till ett lägre belopp än som motsvarar ett års arrendavgift, om arrendatorns förlust skulle befinnas understiga sistnämnda belopp. Den schablonregel som tagits upp i det remitterade förslaget anses i vissa fall kunna bli oskäligt betungande för jordägaren.

Vad som anförs till stöd för att bestämmelsen skall utgå ger mig inte anledning att frånga det remitterade förslaget. Vad därefter gäller den föreslagna schablonberäkningen av ersättningsbeloppet har förslaget obestriddliga fördelar. I jämförelse med dessa får de av lagrådet påtalade nackdelarna anses väga lätt. Anledning saknas enligt min mening att frånga det remitterade förslaget i denna del. Däremot biträder jag det förslag till jämkning i förtydligande syfte av första stycket som lagrådet förordar och som innebär att det kommer till uttryck i lagtexten att bestämmelserna avser inte bara förvärv enligt lagen (1917:189) om expropriation utan också andra liknande tvångsförvärv, exempelvis sådana som sker med stöd av byggnadslagstiftningen.

I fråga om 18 § förordar lagrådet ett flertal ändringar. Bl. a. föreslås en utvidgad rätt för arrendatorn att få nedsättning av arrendavgiften och att säga upp avtalet. Förslaget härom anser jag vara välgrundat och förordar att en bestämmelse tilläggs med det innehåll lagrådet förordar. Övriga ändringsförslag som lagrådet lägger fram i anslutning till paragrafen är närmast av redaktionell natur, och jag har inte någon erinran mot att de vidtas. Bestämmelserna vinner härigenom i klarhet. Jag delar lagrådets mening att det, trots att möjlighet öppnas nu att anföra klander mot arrendenämndens beslut i ärenden enligt denna paragraf, inte bör meddelas bestämmelser, enligt vilka arrendenämnden skulle kunna lämna tillstånd för arrendatorn att utföra arbetet utan att beslutet i ärendet vunnit laga kraft. I anslutning till paragrafen anför en ledamot av lagrådet, att det kan komma att förflyta betydande tid mellan arrendenämndens beslut och den dag då arbetet kan påbörjas och slutföras. Det kan därför inträffa att det kostnadsbelopp som nämnden fastställt inte täcker de verkliga kostnaderna. Med hänsyn till vad

som sålunda anförts vill jag framhålla att det ofta kan vara lämpligt att arrendenämnden knyter ersättningsbeloppets storlek till index.

Jag ansluter mig helt till vad lagrådet uttalar om innebörden av 20 §. Paragrafen bör förtydligas i enlighet med vad lagrådet förordar.

Som lagrådet uttalar beträffande 23 § bör det stå parterna fritt att avtala att avräkning skall ske tidigare än som följer av huvudregeln och utan samband med förlängning. Lagrådet uttalar vidare att det i vissa fall kan vara tveksamt till vilken tidpunkt avräkning i samband med förlängning skall anknytas. Jag kan instämma i detta uttalande. I likhet med lagrådet anser jag emellertid att det inte är påkallat att frågan regleras i lagen. Också i övrigt kan jag ansluta mig till vad lagrådet uttalar vid paragrafen.

Den ändring som lagrådet föreslår beträffande 25 § överensstämmer med vad som har avsetts med det remitterade förslaget. Jag godtar lagrådets ändringsförslag.

I 29 § i det remitterade förslaget anges att arrendeavgiften skall inte bara bestämmas utan också betalas i pengar. Lagrådet anser att det senare ledet är obehövt.

Härtill må anföras följande. Som även anges i remissprotokollet innebär den anförda bestämmelsen att arrendeavgiften visserligen skall anges i penningbelopp men att den inte ovillkorligen, i motsats till vad som f. n. gäller vid sociala jordbruksarrenden, behöver vara bestämd till sin storlek. I bestämmelsen ligger nämligen att avgiften får knytas till index. En förutsättning är därvid att det är fråga om index i vedertagen mening och inte en anknytning till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden. Det sagda äger tillämpning också på sådana i arrendeavtalen ej sällan förekommande tilläggsprestationer som är att anse som en del av arrendeavgiften såsom skyldighet för arrendatorn att betala brandförsäkringspremier eller avgifter till diknings- och vägsamfälligheter. Om arrendatorn har åtagit sig att betala sådan avgift och denna sedan stiger, är arrendatorn ändå inte skyldig att betala mera än som var bestämt från början jämte, om arrendeavgiften är indexreglerad, den avgiftshöjning som ryms inom indextillägget.

Det nu anförda får anses ligga i att arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Jag godtar med hänsyn härtill den av lagrådet föreslagna ändringen.

## 12 KAP.

Andra stycket första punkten i 8 § bör utformas med beaktande av den ändring i 3: 8 NJL som föreslås i prop. 1970: 13.

Lagrådet ifrågasätter i anslutning till 20 § om inte bestämmelserna om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende bör, liksom i gällande rätt, ges motsvarande tillämpning vid hyra. Jag kan inte biträda detta förslag.

I detta sammanhang får jag erinra om att de bestämmelser som tagits upp i 29 § flyttats till 7 kap. (14 § andra stycket och 29 § andra stycket sista punkten). Vidare har den redaktionella jämkningen vidtagits att bestäm-

melserna i 66 § om retentionsrätt förts över till 61 § för att där bilda ett nytt andra stycke.

I fråga om innebörden av 48 § tredje stycket får jag hänvisa till vad jag anfört vid 9: 9.

Den ändring som lagrådet föreslår i fråga om 72 § är jag inte beredd att godta. Jag får hänvisa till vad jag anfört vid 8: 33.

### 13 KAP.

Jag anser att övervägande skäl talar för att den av lagrådet ifrågasatta jämkningen av kostnadsregeln i 24 § andra stycket genomförs så att enhetliga kostnadsregler kommer att gälla i mål angående bestämmande av lösesumma och om fastställande av expropriationsersättning. Kostnadsregeln bör ändras i överensstämmelse härmed.

### 14 KAP.

Det remitterade förslaget är grundat på att reglerna i FBL om ändring och upphävande av servitut är tillämpliga också på avtalsservituten. Enligt FBL får servitut ändras, om det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Detsamma gäller, om ändring av servitutet innebär väsentlig fördel för den tjänande eller härskande fastigheten och den andra fastigheten ej tillfogas olägenhet av betydelse. Servitut får upphävas, om servitutet till följd av ändrade förhållanden ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet. Upphävande får vidare ske, om servitut hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet inte kan undanröjas genom ändring av servitutet. I samband med fastighetsreglering får ändring och upphävande ske också i andra fall än som anges nu.

Lagrådet kritiserar den angivna ordningen och anför att när ändring eller upphävande sker utan att fastighetsindelningen samtidigt ändras omregleringens karaktär av ingrepp i bestående avtalsförhållande träder i förgrunden. För ett sådant ingrepp i ett bestående avtalsförhållande torde enligt lagrådets mening böra krävas, att efter avtalets tillkomst de då rådande förhållandena ändrats så att en jämkning framstår som påkallad från allmän synpunkt. Något sådant villkor innehåller emellertid i princip inte reglerna i FBL.

De speciella problem som uppkommer genom att FBL:s regler om ändring och upphävande av servitut är tillämpliga också på avtalsservituten har uppmärksamats även i det av lagrådet i annan sammansättning avgivna

yttrandet över FBL. Lagrådet anför sålunda i detta yttrande att i det fall då servitut hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller den tjänande fastighetens användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan det inte bör uppställas något krav på att olägenheten skall ha uppkommit till följd av ändrade förhållanden. Möjligheten till ingripande motiveras i dessa fall med att servitutet är till skada för allmänna intressen. Annorlunda förhåller det sig i de ytterligare fall då ändring av servitut ansetts böra medges, nämligen när ändringsåtgärden skulle vara till väsentlig fördel för endera av de båda servitutsfastigheterna, den tjänande eller den härskande, utan att medföra olägenhet av betydelse för den andra. I dessa fall kan servitutet inte i så hög grad anses strida mot allmänna intressen, att ett ingripande i det mellan kontrahenterna slutna avtalet framstår som motiverat. Lagrådet anser därför befogat att i de nu avsedda fallen uppställa krav på att det skall föreligga ändrade förhållanden.

I propositionen med förslag till FBL (1969:128) har lagrådets ifrågavarande anmärkning godtagits. Detta innebär bl. a. att för ändring av avtals-servitut förutsätts ändrade förhållanden i större utsträckning än enligt det remitterade förslaget. Jag finner inte skäl att i vidare mån än som har skett härigenom tillmötesgå lagrådets synpunkter i yttrandet över JB.

I sitt yttrande över JB tar lagrådet även upp frågan om verkan i förhållande till tredje man av ett vid fastighetsbildningsförrättning fattat beslut om ändring av avtalsservitut och uttalar viss tveksamhet huruvida efter en sådan ändring servitutet även i fortsättningen skall betraktas som ett avtalsservitut och huruvida ändringen i så fall är att bedöma på samma sätt som om den skett genom överenskommelse mellan fastighetsägarna. Servitutet är enligt min mening även efter en sådan ändring att betrakta som ett avtalsservitut. Eftersom ändringen sker vid förrättning enligt FBL och garantier därmed finns för att tredje mans intressen beaktas innebär det ändrade servitutet sakrättsligt sett en fortsättning av den ursprungliga upplåtelsen.

Lagrrådet anför i anslutning till 1 § att det är förenat med betydande vanskligheter att skapa en definition på servitut och ifrågasätter om man därför inte bör avstå därifrån. Enligt min mening är definitionen av påtagligt värde och svårigheterna synes inte vara större än att de kan övervinnas. Jag förordar därför att förslaget skall innehålla en definition på servitut.

Jag delar lagrådets uppfattning att för bestämmande av servitutsbegreppet bör vara avgörande att upplåtelsen är av beskaffenhet att främja ett från allmän synpunkt ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen och att alltså inte kontrahenternas avsikt att främja en ändamålsenlig markanvändning skall vara utslagsgivande. Lagtexten bör förtydligas så att detta framgår.

Enligt det remitterade förslaget uppställs ej krav på att i det särskilda fallet servitutsupplåtelsen skall främja ett ändamålsenligt utnyttjande av marken. Det räcker med att upplåtelsen regelmässigt eller typiskt sett leder till detta resultat. Lagrådet förordar i stället att man som servitut endast

skall godta upplåtelser som i det enskilda fallet uppfyller de uppställda kraven. En sådan lösning skulle emellertid kräva omfattande kontrollåtgärder och innebära en i flertalet fall opåkallad inblandning i enskildas förhållanden. Av särskild betydelse är att möjligheterna att med hjälp av reglerna i FBL ingripa mot upplåtelser som inte främjar en ändamålsenlig markanvändning skulle minska. Jag vidhåller därför den lösning av denna fråga som tagits upp i det remitterade förslaget.

Vid granskningen av det den 19 september 1969 remitterade förslaget har lagrådet förordat att *1 § tredje stycket* bör utgå. Jag kan inte biträda detta förslag.

Jag biträder vad lagrådet anför i anslutning till *4 §*.

Lagrådet anför beträffande *16 §* att en följd av att bestämmelserna i FBL om ändring av servitut gjorts direkt tillämpliga även på avtalsservitut är att regler i detta ämne kommer att saknas för servitut i tomträtt och för servitut till förmån för sådan rätt eller för gruva. Denna lucka kan fyllas antingen genom en bestämmelse i balken av innehåll att FBL:s regler skall gälla för sådana servitut eller genom direkta bestämmelser i balken.

Enligt min mening bör reglerna om ändring och upphävande av servitut i fastighet äga tillämpning också på servitut i tomträtt. En uttrycklig regel härom har därför tagits upp i *14 §*. Bestämmelsen avser inte bara de materiella reglerna om ändring och upphävande av servitut utan innebär även att åtgärden skall ske genom fastighetsreglering. Om servitut i fastighet gäller till förmån för tomträtt eller gruvegendom blir bestämmelserna i *7 kap.* FBL direkt tillämpliga. Härvid skall givetvis vad som sägs där om den härskande fastigheten i stället gälla tomträthen eller gruvan. Uttrycklig bestämmelse härom synes inte nödvändig.

## 15 KAP.

Jag hänvisar beträffande detta kapitel till inledningen.

## 17 KAP.

Som framgått förut föreslår lagrådet i anslutning till *7 kap.* att de särskilda reglerna om förbehåll utesluts ur balken. Jag har inte ansett mig böra biträda detta förslag såvitt gäller *7 kap.* Beträffande däremot *17 kap.* anser jag att lagrådet anför goda skäl för att behandla ondrosfallen på samma sätt som förbehållsfallen. De av lagrådet föreslagna ändringarna i *3 § första* och *tredje styckena* bör därför vidtas, varjämte *4 § andra stycket* bör utgå. Ändringen leder till att successorn kan vinna företräde bara genom att söka inskrivning av sitt eget förvärv före innehavaren av den tidigare upplåtna rättigheten.

Det förslag till omdisposition av *1—5 §§* som lagrådet föreslår bör följas. Också vad lagrådet i övrigt föreslår beträffande dessa och följande paragrafer bör beaktas. Jag finner dock att *7 §* med dess hänvisning till bestämmelser i *6 kap.* bör få stå kvar.

I fråga om 10 §, som har anknytning till lagstiftningen på exekutionsrättens område hänvisar jag till inledningen.

#### 19 KAP.

Riksdagen har numera fattat beslut om införande av automatisk databehandling på inskrivningsväsendets område och om riktlinjer för organisationen av inskrivningsmyndigheterna. Denna reform kommer att kräva vissa ändringar i 19 kap. Med hänsyn till att reformen kommer att genomföras först viss tid efter det att JB har trätt i kraft, kan ändringarna i 19 kap. inte göras nu utan får tas upp i ett senare sammanhang.

Lagrådet föreslår beträffande 2 § första stycket vissa ändringar som syftar till att ge klarare uttryck för sambandet mellan inskrivningsmyndigheten och allmän underrätt. Lagrådet förordar vidare att frågan om beslutanderätten hos inskrivningsmyndigheten regleras närmare. I nuvarande läge är jag inte beredd att genomföra de av lagrådet förordade ändringarna.

I anslutning till bestämmelserna i 19 § om ersättning i vissa fall av allmänna medel vid fel eller försummelse från inskrivningsmyndighetens sida uppmärksammar lagrådet det fallet att någon lider förlust till följd av fel eller försummelse vid uppläggande eller förande av fastighetsbok eller tomträttsbok utan samband med handläggning av inskrivningsärende. Lagrådet förordar att ersättning av allmänna medel skall kunna utgå även i ett sådant fall. Det remitterade förslaget har i detta avseende fått en mera begränsad räckvidd än som har varit avsett. Jag biträder lagrådets förslag och godtar den föreslagna lydelsen av bestämmelsen.

I detta sammanhang bör framhållas att paragrafens innehåll kommer att behöva ses över i samband med övergången till automatisk databehandling inom inskrivningsväsendet. Vid denna översyn får närmare övervägas, huruvida objektivt ansvar för staten skall införas för fel som uppkommer inom inskrivningsväsendet. Jag avser att inom kort lägga fram förslag om skadeståndsrättslig lagstiftning, som innefattar även statens ansvar för skada som uppkommer i offentlig verksamhet. Förslaget kommer att innehålla regler som torde göra första stycket i paragrafen överflödigt. Vid den nyssnämnda översynen bör beaktas den lagstiftning som då torde komma att föreligga på skadeståndsrättens område.

Jag ansluter mig till vad tre av lagrådets ledamöter anför vid 21 § rörande anteckning i fastighets- eller tomträttsbok om inverkan av exekutiv försäljning med avseende på inskriven rättighet.

#### 20 KAP.

Lagrådet tar vid 5 § upp frågan i vilken utsträckning avskrift av fångeshandling skall kunna godtas i stället för huvudskrift i lagfartsärende. Jag kan helt ansluta mig till de synpunkter som lagrådet anför.

Jag kan inte biträda lagrådets uppfattning att slutdelen av bestämmelsen i 6 § första stycket 4 bör utgå.



Beträffande 7 och 8 §§ har, som framgår av vad min företrädare anfört i anslutning till 4 kap. 2 §, i enlighet med lagrådets förslag, någon föreskrift om bevittning vid köp, byte och gåva inte tagits upp i anslutning till reglerna om formkravet. Jag anser emellertid övervägande skäl tala för att lagfart inte skall kunna meddelas på obevittnad överlåtelsehandling utan överlåtarens hörande.

Lagrådet anför att förfarandet enligt 8 § kommer att medföra tidsutdräkt samt att åtgärden lätt kan framstå som brysk. Enligt lagrådets mening borde ett klarläggande av huruvida underskriften är äkta kunna ske exempelvis genom en förfrågan hos överlåtaren. Jag anser att lagrådets betänkligheter mot det i remissen föreslagna förfarandet är överdrivna. Förfarandet får antas komma till användning endast i sällsynta undantagsfall. I sådana fall innebär förfarandet garantier för att lagfart ej kommer att beviljas på ogiltiga överlåtelser. På grund härav är jag inte beredd att biträda lagrådets förslag i denna del. Vad lagrådet i övrigt anfört under denna paragraf bör däremot beaktas.

Lagrådet föreslår beträffande 10 § ändringar som innebär att kravet att sökanden skall göra sannolikt att fångeshandlingen förkommit eller förstörts utsträcks till att gälla även i sådana fall då förvärvet skett mer än tjugo år innan ansöknings ingavs och att kravet på att ny handling inte kan anskaffas skall slopas. Lagrådet anför goda skäl för de sålunda föreslagna ändringarna. Genom dessa vinnas även den fördelen att enhetliga förutsättningar för lagfartssammanträde kommer att gälla oberoende av tidpunkten för förvärvet. En jämkning av bestämmelsen bör därför ske i enlighet härmed. Även i formellt hänseende bör lagtexten jämkas i enlighet med lagrådets förslag.

## 21 KAP.

Enligt såväl gällande rätt som jordabalksförslagen krävs för att ansökan om inskrivning av upplåten rättighet skall få upptas att upplåtaren sökt lagfart. Lagrådet tar i anslutning till 2 § upp frågan om det är berättigat att för framtiden vidhålla ett sådant krav. Lagrådet berör i detta sammanhang även frågan om inte den som efter överlåtelse blivit ägare av den fastighet, i vilken upplåtelsen skett, borde i förevarande hänseende vara jämställd med upplåtaren om han är bunden av upplåtelsen. De av lagrådet aktualiserade problemen har sin största praktiska betydelse i fråga om annan nyttjanderätt än tomträtt samt i fråga om servitut och rätt till elektrisk kraft. Dessa frågor kommer därför att behandlas utförligare i anslutning till 23 kap. När det gäller tomträtt vill jag i detta sammanhang endast framhålla att kravet på lagfartsansökan för upplåtaren med hänsyn till den krets av upplåtare som det här är fråga om praktiskt sett inte föranleder några komplikationer. Vissa skäl, till vilka jag återkommer under 23 kap., talar å andra sidan mot att efterge kravet på lagfartsansökan för upplåtaren

vid tomträtt. Jag är därför inte beredd att beträffande tomträtt frånga det remitterade förslaget i förevarande hänseende.

Till uppräkningsen av rättigheter i 5 § andra stycket torde böra fogas rätt till elektrisk kraft.

## 22 KAP.

Lagrådet föreslår beträffande detta kapitel relativt omfattande ändringar både i formellt och i sakligt hänseende. Sålunda ställer sig lagrådet avvisande till att bestämmelser motsvarande 12 och 15 §§ i det remitterade förslaget tas upp i JB.

Bestämmelserna i IF om uppdelning av in-teckning har kommit till mycket ringa praktisk användning. Den reformering som institutet genomgått i 12 § i det remitterade förslaget har syftat till att göra institutet mera användbart. Lagrådet anför att resultatet av en uppdelning alltid kan vinnas genom en kombination av andra åtgärder och anser att institutet i onödan komplicerar lagtexten samt i vissa fall kan medföra osäkerhet beträffande ansvarsfördelningen.

Det är givetvis vanskligt att förutsäga om institutet kommer att få någon större praktisk betydelse. I detta sammanhang bör beaktas bestämmelserna i 12 § tredje stycket stämpelskatteförordningen (1964:308) om s. k. in-teckningssanering. Med den utformning dessa bestämmelser erhållit efter vissa ändringar år 1968 (SFS 1968:289) finns det anledning att räkna med att möjligheten till heldödning och nyin-teckning kommer att användas i stor utsträckning även i uppdelningssituationerna. Med hänsyn härtill och med beaktande av de betänkligheter mot institutet som lagrådet anför har jag funnit de föreslagna bestämmelserna om uppdelning böra utgå.

Den i 15 § i det remitterade förslaget upptagna bestämmelsen innebär att möjlighet öppnas för Kungl. Maj:t att föreskriva att ansökan eller anmälan i ärende angående in-teckning får tas upp endast om den sker enligt formulär. Lagrådet anser att en sådan föreskrift skulle kunna medföra rättsför-luster. Eftersom den avsedda rationaliseringen av inskrivningsarbetet i hu-vudsak torde kunna genomföras även utan den i 15 § föreslagna bestämmelsen bör lagrådets invändning beaktas. Bestämmelsen bör således utgå.

Lagrådet förordar en kompletterande bestämmelse i detta kapitel såvitt avser vilandebevis. Bestämmelsen innebär att om utsträckning, utbyte, nedsättning, dödning eller relaxation berör vilandeförklarad ansökan om in-teckning, skall vad som för sådan åtgärd är föreskrivet om pantbrevet och dess innehavare i stället gälla vilandebeviset och innehavaren av detta. Av bestämmelsen framgår indirekt att även vilandeförklarade in-teckningsan-sökningar kan bli föremål för ifrågavarande in-teckningsåtgärder och att motsvarande medgivande som fordras av ett pantbrevs innehavare krävs av vilandebevisets innehavare när in-teckning undergår ifrågavarande in-teckningsåtgärder. Jag har inte något att erinra mot att den av lagrådet föreslagna bestämmelsen införs.

I formellt hänseende förordar lagrådet att fastighetsägaren skall inta ställning av sökande när inteckning blir föremål för utbyte, nedsättning, dödning eller relaxation. Vem som i förevarande hänseende skall anses som fastighetsägare bör enligt lagrådets mening slås fast i 1 §, vars sakliga innehåll jag återkommer till. Mot lagrådets förslag kan invändas att, eftersom fastighetsägares medverkan inte alltid fordras vid ifrågavarande åtgärder, kravet på ansökan av fastighetsägaren inte kan upprätthållas konsekvent. Jag vill emellertid inte motsätta mig en ändring i den riktning lagrådet förordar. Bestämmelserna i 7—11 samt 14 §§ i det remitterade förslaget bör därför omarbetas i formellt hänseende. Bortsett från en redaktionell jämkning av 9 § fjärde stycket och 11 § första stycket föreslår jag att ifrågavarande paragrafer ändras i enlighet med lagrådets förslag.

Som tidigare nämnts föreslår lagrådet att i 1 § tas upp en bestämmelse om vem som skall betraktas som fastighetsägare när inteckning söks eller annan inteckningsåtgärd vidtas. I fråga om ansökan om inteckning eller om utsträckning bör enligt lagrådets mening som fastighetsägare anses den för vilken lagfart senast är sökt medan beträffande ansökan om annan inteckningsåtgärd som fastighetsägare bör betraktas den som innehar den senast beviljade lagfarten på fastigheten eller, om fastigheten frångått denne men ansökan om lagfart för den nye ägaren förklarats vilande, båda i förening. Om ansökan inte gjorts av fastighetsägare som enligt dessa bestämmelser är behörig skall ansökningen avslås.

Vad först beträffar det fall att ansökan avser inteckning eller utsträckning innefattar lagrådets förslag inte någon mera väsentlig saklig ändring i förhållande till det remitterade förslaget. Jag kan biträda vad lagrådet i denna del anför. När det gäller andra inteckningsåtgärder innehåller det remitterade förslaget inte några bestämmelser beträffande den ställning en fastighetsägare intar, vars lagfartsansökan blivit vilandeförklarad. Frågan är inte heller reglerad i gällande rätt. Lagrådet anser att den som fått vilande lagfart inte ensam utan endast i förening med den tidigare ägaren bör kunna disponera över fastigheten i förevarande hänseende. För en sådan lösning talar visserligen att ifrågavarande åtgärder kan leda till en ökad inteckningsbelastning, vilket i händelse av förvärvets hävande eller återgång kan drabba den tidigare ägaren, och att ny inteckning i en sådan situation inte kan erhållas utan den tidigare ägarens medverkan. Starka skäl föreligger emellertid för att låta den som fått vilande lagfart ensam företräda fastighetsägarintresset i förevarande hänseende på motsvarande sätt som föreslås i 18 kap. 9 och 10 §§ när det gäller tvist om bättre rätt till fastighet eller när betalning ur fastighet söks för bl. a. fordran för vilken upplåtits panträtt. Ett krav på medgivande från fångesmannen skulle ofta leda till svårigheter. Hänsyn måste också tas till sådana fall, då lagfart saknas eller då lagfart visserligen inte saknas men ligger långt tillbaka i fångeskedjan. I dessa fall skulle det kunna uppstå stora praktiska svårigheter att prestera medgivanden. Det anförda leder enligt min mening till att den som senast sökt lagfart

bör betraktas som fastighetsägare även beträffande nu ifrågavarande åtgärder. I enlighet härmed bör i 1 § tas upp en bestämmelse att som fastighetsägare anses i detta kapitel den för vilken lagfart senast är sökt.

Med den konstruktion av panträtten som tagits upp i det remitterade förslaget framstår inteckningsmedgivandet inte som en rättshandling i vanlig mening utan har formen av en till myndighet ställd ansökan. Som anförts i remissprotokollet aktualiserar den nya panträttskonstruktionen frågan om vittneskravets berättigande vid inteckningsansökan. Det ansågs dock vara motiverat att fordra bevitning på ansökan om inteckning. Lagrådet ger uttryck åt en annan uppfattning och anser att vittneskravet utan olägenhet kan slopas. Ett slopande av vittneskravet har givetvis stora fördelar både för kreditgivarnas verksamhet och för arbetet på inskrivningsavdelningarna. Med hänsyn till den ståndpunkt lagrådet intagit i denna fråga vill jag inte motsätta mig att kravet på bevitning av inteckningsansökan får utgå.

Beträffande 4 § får jag i fråga om makes samtycke till inteckning och rättens tillstånd till inteckning av omyndigs fasta egendom hänvisa till vad som anføres härom i remissen till lagrådet den 29 november 1968 angående lag om införande av JB m. m. s. 69, 75, 130 och 135.

I 5 § tredje stycket i det remitterade förslaget har tagits upp en bestämmelse om utfärdande av nytt pantbrev i vissa fall när medel nedsatts efter exekutiv försäljning. Det förra pantbrevet skall i fortsättningen gälla endast de avsatta medlen. Lagrådet riktar kritik mot bestämmelsen från flera utgångspunkter. Bl. a. anförts att lagtextens innebörd är oklar. Vidare görs gällande att det skulle vara svårt att bedöma i vad mån behov föreligger av bestämmelsen. Lagrådet anser också att förekomsten av två pantbrev, som utfärdats på grundval av samma inteckning, kan leda till komplikationer och risk för obehöriga transaktioner. Lagrådet föreslår att bestämmelsen får utgå.

Bestämmelsen är avsedd att kunna tillämpas i varje sådant fall då vid köpeskillingsfördelning efter exekutiv försäljning betalning utfallit på pantbrevs belopp men betalningen inte lyfts. Förvärvaren av fastigheten har fullgjort sin betalningsskyldighet och har ett befogat anspråk på att komma i besittning av pantbrevet utan dröjsmål. I gällande rätt blir i motsvarande situation inteckningen som regel utan verkan och fastighetsägaren kan söka ny inteckning. Genom den föreslagna bestämmelsen öppnas en motsvarande utväg för honom i det nya systemet. Jag anser för min del att det finns ett påtagligt behov av bestämmelsen.

Vad därefter gäller invändningen att bestämmelsen skulle skapa komplikationer och risk för obehöriga transaktioner kan jag ej heller biträda lagrådets uppfattning. Av fastighetsbok och gravationsbevis kommer att framgå att nytt pantbrev blivit utfärdat och att därmed det förra pantbrevet ej längre medför någon rätt i fastigheten utan endast rätt till nedsatta medel.

Sammanfattningsvis anser jag att den föreslagna bestämmelsen bör finnas kvar.

Beträffande 8 § föreslår lagrådet att utbyte av ett pantbrev mot flera nya inte skall få ske annat än i samband med en motsvarande uppspaltning av inteckningen på flera nya inteckningar. Jag kan inte se att något står att vinna med en sådan ordning och föreslår därför att utbytesinstitutet behålls i den utformning det har fått i det remitterade förslaget.

Den i paragrafen upptagna möjligheten att utbyta flera pantbrev mot ett nytt innebär en nyhet i förhållande till gällande rätt. Lagrådet påvisar att ett sådant förfarande kan medföra ovisshet angående fördelningen av gemensamt inteckningsansvar. Med de möjligheter till nyinteckning i samband med heldödning som numera föreligger torde det praktiska behovet av ifrågavarande förfaringsätt ha avsevärt minskat. Med hänsyn härtill och till vad lagrådet anför bör förfarandet kunna undvaras. Detsamma gäller åtgärden att utbyta ett pantbrev mot ett nytt.

På grund av det anförda kommer institutet utbyte i 8 § att avse endast det fallet att ett pantbrev utbyts mot flera nya.

Mark som skall ingå i gata eller annan allmän plats avses i framtiden skola redovisas som fastighet i fastighetsregistret. De i 11 § tredje stycket upptagna särskilda bestämmelserna bör därför avse fastighet som bildats genom avstyckning av område vilket förvärvats av kommun för att ingå i gata eller annan allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan.

### 23 KAP.

I 2 § första stycket 5 i det remitterade förslaget har som en särskild avslagsgrund tagits upp det fallet att upplåtaren inte har lagfart och lagfart för honom inte heller är sökt. Som jag anförde i anslutning till 21: 2 ifrågasätter lagrådet om det är berättigat att, när det gäller inskrivning av rättighet, för framtiden vidhålla kravet på lagfartsansökan för upplåtaren. Om detta krav efterges, skulle förvärv av rättighet i detta hänseende bli likställt med ett äganderättsförvärv. En sådan lösning skulle som lagrådet framhåller innebära att den som fått en nyttjanderätt eller annan rättighet i en fastighet upplåten till sig skulle få samma möjlighet som en ny ägare till fastigheten att säkra sig en självständig företrädesrätt enligt 17 kap.

Lagberedningen ansåg att en sådan lösning var förenad med stora olägenheter från inskrivningsrättslig synpunkt. Beredningen framhöll att den omständigheten att vid lagfart inskrivningen har gjorts oberoende av att överlåtaren sökt lagfart är betingad av särskilda förhållanden, såsom lagfarts-skyldigheten. Enligt beredningens mening innebär anknytningen av den sekundära sakrätten till ett redan i fastighetsboken infört äganderättsförvärv en väsentligt större garanti för att upplåtelsen härleder sig från behörig upplåtare. Med hänsyn till de rättsregler för rättigheternas bevarande vid äganderättsöverlåtelse som beredningen upptagit i 11 kap. i sitt förslag (7 kap. i det remitterade förslaget) torde enligt beredningen ej heller något behov av lagändring på denna punkt föreligga.

En anledning till att i IF uppställts krav på lagfartsansökan för upplåtaren torde ha varit svårigheterna att, utan anknytning till visst förvärv, i de äldre inteckningsböckerna hänföra en upplåtelse till rätt fastighet. Med tillkomsten av specialiserade fastighetsböcker har förhållandena i detta avseende förändrats. Som lagrådet framhåller är det vidare med hänsyn till företrädesreglerna mest följdriktigt att en ansökan om inskrivning av rättighet i detta hänseende behandlas på motsvarande sätt som en lagfartsansökan. En sådan ordning torde inte heller i praktiken komma att medföra några allvarliga olägenheter i annat hänseende. Jag är därför beredd att med anledning av lagrådets utlåtande föreslå att kravet att lagfart skall ha sökts för upplåtaren efterges.

Som jag har anfört i anslutning till 21 kap. 2 § kan särskilda synpunkter läggas på denna fråga när det gäller en tomträttsupplåtelse. Med hänsyn till den krets av upplåtare som det här är fråga om torde man i dessa fall kunna bortse från sambandet med företrädesreglerna i 17 kap. I fråga om tomträtten föreligger dessutom den olikheten i förhållande till andra här avsedda rättigheter att däri i sin tur kan upplåtas begränsad sakrätt. Med hänsyn härtill bör vid inskrivning av tomträttsupplåtelse kravet på lagfartsansökan för upplåtaren bibehållas. Sedan den ursprungliga tomträttsupplåtelsen inskrivits bör gälla samma regler för inskrivning av rättighet som upplåtits i tomträtten som för inskrivning av rättighet som upplåtits i fastighet. Detta följer av 8 §.

I övrigt anser jag mig, frånsett smärre avvikelser i lagtekniskt hänseende, kunna godta de ändringar som lagrådet föreslår. Vissa ytterligare redaktionella ändringar bör dessutom vidtas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslaget till *jordabalk* med de ändringar som sålunda har angetts.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:  
*Britta Gyllensten*

**Översikt över propositionens motsvarigheter dels i de  
remitterade förslagen dels i gällande rätt<sup>1</sup>**

Propositionen	Remitterade förslaget <sup>2</sup>	Gällande rätt
<i>1 kap.</i>		
1 §	1: 1	st. 1: 1 § i 1966 års lag st. 2: lagen (1962: 166) ang. förbud mot sämjedelning av fast egendom
2 §	1: 2	—
3 §	1: 3	1 § lagen (1932: 230) med särskilda bestämmelser om äldre ägo­gränser, 21 kap. 47 § lagen (1926: 326) om delning av jord å landet
4 §	1: 4	st. 1: 12 kap. 3 § JB
5 §	1: 5	st. 1: 12 kap. 4 § JB st. 2: 8 § lagen (1950: 595) om gräns mot allmänt vattenområde
6 §	1: 7	—
<i>2 kap.</i>		
1—7 §§	2: 1—7 <sup>3</sup>	2—8 §§ i 1966 års lag
<i>3 kap.</i>		
1—6 §§	3: 1—6	—
7 §	3: 7	39 § st. 1 byggnadslagen (1947: 385)
<i>4 kap.</i>		
1 §	4: 1 st. 1 och 2	} 1 kap. 2 §, 11 kap. 2 § JB
2 §	st. 3 <sup>4</sup>	
3—4 §§	4: 3—4	—
5—6 §§	4: 5—6	—
7 §	4: 7	6 § 3 mom., 9 § LF

<sup>1</sup> JB = jordabalken i 1734 års lag

LF = KF (1875: 42 s. 1) ang. lagfart å fång till fast egendom

IF = KF (1875: 42 s. 12) ang. in­teckning i fast egendom

UL = utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

NJL = lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

ServL = lagen (1907: 36 s. 25) om servitut

InskrivningsL = lagen (1932: 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden

1907 års lag = lagen (1907: 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt

1920 års lag = lagen (1920: 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.

1932 års KK = KK (1932: 522) ang. inskrivningsdomare och inskrivningsdagar

1953 års lag = lagen (1953: 422) om in­teckning i tomträtt och vattenfallsrätt

1966 års lag = lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom

<sup>2</sup> Med det remitterade förslaget avses det förslag som remitterats senast till lagrådet. Om inte annat anges i det följande har förslagen remitterats år 1966.

<sup>3</sup> 2: 1 och 4—6 rem. 1966 och 1969.

<sup>4</sup> Rem. 1966 och 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
8—19 §§	4: 8—19	—
20 §	4: 21	11 kap. 7 § JB
21 §	4: 22	11 kap. 1 § JB
22 §	4: 23	11 kap. 3 § JB
23—27 §§	4: 24—28	—
28 §	4: 29	1 kap. 2 §, 11 kap. 4 § JB
29 §	4: 30	1 kap. 2 § JB
30—31 §§	4: 31—32	—
5 kap.		
1—6 §§	5: 1—6	11 kap. 1 § JB
7 §	5: 7	—
6 kap.		
1 §	6: 2	—
2 §	6: 1	st. 1: 1, 29 §§ IF
3 § st. 1	6: 3	18 § 1 mom. IF
st. 2	—	—
4 §	6: 4	14 § KF (1862: 10) om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer, 168 § konkurslagen (1921: 225)
5 §	6: 5	—
6 §	6: 6	31 § IF
7 § st. 1	6: 7	14 § IF
st. 2	—	—
8 §	6: 8	60 § IF
9 §	6: 9	25 § IF
10 §	6: 17 <sup>1</sup>	32 § IF
11 § st. 1—3	6: 18	st. 1: 37 § 2 mom. IF
st. 4	—	—
12 §	6: 11 <sup>1</sup>	23 §, 36 § 1 mom. IF
13 §	6: 12 <sup>1</sup>	st. 1: 24 § 2 mom. st. 1, 36 § 1 mom. IF
14 §	6: 13 <sup>1</sup>	24 § 1 mom. st. 1, 2 mom. st. 2, 36 § 2 mom. IF
15 §	6: 14 <sup>1</sup>	24 § 2 mom., 36 § 2 mom. IF
16 §	6: 15 <sup>1</sup>	st. 1: 16 § st. 1 lagen (1926: 336) om sammanläggning av fastigheter å landet, 3 kap. 4 § st. 1, 4 kap. 2 § st. 2 lagen (1917: 269) om fastighetsbildning i stad
17 §	6: 16	—
7 kap.		
1—2 §§	7: 1 <sup>1</sup> —2	—
3 §	7: 3	1 kap. 7 § NJL
4 §	7: 4 <sup>1</sup>	1 kap. 8 § st. 2 NJL
5 §	7: 5 <sup>1</sup>	1 kap. 1 §, 7 § st. 1, 8 § st. 1, 2 kap. 4 §, 3 kap. 5 § st. 1 NJL
6—7 §§	7: 6 <sup>1</sup> —7 <sup>1</sup>	—
8 §	7: 8 <sup>1</sup> , 12: 2 st. 2 p. 1 <sup>2</sup>	2 kap. 1 § st. 1, 29 §, 70 §, 3 kap. 29 § st. 2 NJL
9 §	7: 9 <sup>1</sup>	—
10 §	7: 10 <sup>1</sup>	1 kap. 2 § NJL, 14 § i 1920 års lag, 58 § 1 mom. st. 1 IF

<sup>1</sup> Rem. 1966 och 1969.<sup>2</sup> Rem. 1969.



Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
11 §	7: 11 <sup>1</sup>	1 kap. 3 § st. 1, 4 § NJL, 3 § ServL, 15 § st. 1 i 1920 års lag
12 §	7: 12 <sup>1</sup>	2 kap. 29 §, 70 §, 3 kap. 29 § st. 2 NJL
13 §	7: 13 <sup>1</sup>	2 kap. 28 §, 70 § st. 4, 3 kap. 29 § st. 1 p. 1 NJL
14 § st. 1	7: 14 st. 1	1 kap. 3 § st. 1 NJL
st. 2	8: 15 <sup>2</sup> , 12: 29 st. 1 <sup>2</sup>	2 kap. 70 § st. 4, 3 kap. 29 § st. 1 NJL
15 §	7: 15	—
16 §	7: 16 <sup>1</sup>	1 kap. 3 § st. 2 NJL, 15 § st. 2 i 1920 års lag
17 § st. 1	7: 19 st. 1	} 1 kap. 4 §, 2 kap. 30 §, 31 §, 70 § st. 2, 3 kap. 29 § st. 3 NJL, 3 § ServL, 53 § st. 2, 56 § 2 mom. st. 2 IF, 16 § i 1920 års lag
st. 2	st. 2 p. 1	
st. 3	st. 3 <sup>1</sup>	
18 §	7: 17 st. 1 <sup>1</sup>	
19 § st. 1	7: 18 st. 1 och 3 <sup>1</sup>	
st. 2	st. 4	} —
20 § st. 1	7: 19 st. 2 p. 2	
st. 2 och 3	7: 17 st. 2 <sup>1</sup> och 7: 18 st. 2	—
21 §	7: 20	—
22—23 §§	7: 21—22	1 kap. 5 § NJL, 3 § ServL, 123 § st. 2 UL
24 §	7: 23	1 kap. 5 §, 2 kap. 26 § st. 2, 70 § st. 2, 3 kap. 18 § NJL, 3 § ServL
25 §	7: 24 <sup>1</sup>	10 kap. 1 § JB, 1 kap. 6 §, 2 kap. 26 §, 70 § st. 2, 3 kap. 18 § NJL, 3 § ServL, 16 § st. 2 i 1920 års lag
26 §	7: 25	—
27 §	7: 26 <sup>1</sup>	st. 1: 1 kap. 6 a §, 3 § ServL
28 §	7: 27 <sup>2</sup>	—
29 § st. 1 och 2 p. 1	7: 28 <sup>2</sup>	—
st. 2 p. 2	12: 29 st. 2 <sup>2</sup>	—
30 §	7: 29 <sup>2</sup>	2 kap. 27 § NJL
8 kap.		
1 §	8: 1 <sup>3</sup>	st. 2: 2 kap. 70 § första st. NJL
2 §	8: 2	2 kap. 68 §, 82 § NJL
3 §	8: 3	2 kap. 1 §, 71 § st. 2, 83 § st. 1 NJL
4 § st. 1 och 2	8: 6	2 kap. 39 § st. 1, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
st. 3	8: 4 st. 2	2 kap. 5 § st. 1 p. 1, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
5 §	8: 4 st. 1	2 kap. 39 § st. 1, 70 § st. 3 NJL
6 §	8: 7	2 kap. 9 § st. 2, 39 § st. 2, 70 § st. 2, 71 § st. 2 NJL
7 §	8: 4 st. 3	2 kap. 5 § st. 1 p. 2, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
8 §	8: 8	2 kap. 38 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2
9—11 §§	8: 9—11	2 kap. 25 §, 26 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
12 §	8: 12 st. 1	2 kap. 6 § st. 2, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
13 §	8: 13	2 kap. 22 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
14 §	8: 14	2 kap. 34 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL

<sup>1</sup> Rem. 1966 och 1969.<sup>2</sup> Rem. 1969.<sup>3</sup> 8 kap. rem. 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
15—16 §§	8: 16	2 kap. 32 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
17—18 §§	8: 17—18	2 kap. 33 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
19—20 §§	8: 20	2 kap. 7 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
21—22 §§	8: 21—22	2 kap. 18 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
23—25 §§	8: 23—25	2 kap. 36 §, 37 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
26 § st. 1	8: 26	2 kap. 41 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
st. 2	8: 28	2 kap. 42 § st. 1, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
27 §	8: 27	—
28 §	8: 29	2 kap. 43 §, 71 § st. 2 NJL
29—33 §§	8: 30—34	2 kap. 49 a § st. 1 p. 1 NJL
<i>9 kap.</i>		
1 §	9: 1 <sup>1</sup>	—
2 § st. 1 och 2 st. 3	9: 2	st. 1: 2 kap. 2 § st. 1 NJL 2 kap. 3 § NJL
3—4 §§	9: 3—4	2 kap. 2 § st. 2, 52 §, 53 § NJL
5 §	9: 5	2 kap. 9 § st. 1 NJL
6 §	9: 6	2 kap. 5 § st. 2 NJL
7—14 §§	9: 7—14	—
15 §	9: 17	} { 2 kap. 10 § st. 1, 14—18 §§, 59 §, 60 § st. 2, 61 §, 62 § NJL
16 §	9: 16	
17 §	9: 15	
18—22 §§	9: 18—22	
23 §	9: 23	
24—28 §§	9: 24—28	
29 §	9: 29	
30 §	9: 30	
31 §	8: 19 <sup>2</sup>	
32 §	9: 31	
33 §	9: 32	2 kap. 35 § NJL
34 § st. 1	9: 33	2 kap. 27 § st. 2 p. 2 NJL
st. 2	9: 34	2 kap. 20 § st. 2 NJL
35 §	9: 35	2 kap. 21 § NJL
36—39 §§	9: 36—39	2 kap. 24 §, 42 § st. 2 NJL 2 kap. 45—48 §§ NJL
<i>10 kap.</i>		
1 §	10: 1 <sup>1</sup>	2 kap. 71 § st. 1 NJL
2 § st. 1	10: 2	2 kap. 72 § st. 1 NJL
st. 2	8: 5 <sup>2</sup>	2 kap. 3 §, 71 § st. 2 NJL
3—4 §§	10: 3—4	2 kap. 73—74 §§ NJL
5 §	10: 5	st. 1: 2 kap. 75 § NJL
6—7 §§	10: 6—7	2 kap. 76—81 §§ NJL
<i>11 kap.</i>		
1 §	11: 1 <sup>1</sup>	2 kap. 83 § st. 1 NJL
2 § st. 1	11: 2	2 kap. 84 § NJL
st. 2	8: 5 <sup>2</sup>	2 kap. 3 §, 83 § st. 2 NJL
3—6 §§	11: 3—6	2 kap. 85—88 §§ NJL
7 §	11: 7	st. 1: 2 kap. 89 § NJL

<sup>1</sup> 9—11 kap. rem. 1969.<sup>2</sup> Rem. 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
<i>12 kap.</i>		
1 §	12: 1 <sup>1</sup>	3 kap. 1 § st. 1—3 NJL
2—4 §§	12: 2—4	3 kap. 2—4 §§ NJL
5 §	12: 5	3 kap. 5 § st. 2 och 3 NJL
6—19 §§	12: 6—19	3 kap. 6—19 §§ NJL
20 §	12: 20	3 kap. 20 § st. 1 p. 3 NJL
21—28 §§	12: 21—28	3 kap. 21—28 §§ NJL
29 §	12: 30 st. 1	3 kap. 32 § st. 1, 3 kap. 30 § NJL
30 §	st. 2	3 kap. 32 § st. 2, 3 kap. 30 § NJL
31—32 §§	12: 31—32	3 kap. 31—32 §§ NJL
33 §	12: 33	st. 2—4: 3 kap. 33 § NJL
34—60 §§	12: 34—60	3 kap. 34—60 §§ NJL
61 § st. 1	12: 61	3 kap. 61 § NJL
st. 2	12: 66	3 kap. 66 § NJL
62—65 §§	12: 62—65	3 kap. 62—65 §§ NJL
66—73 §§	12: 67—74	3 kap. 67—74 §§ NJL
<i>13 kap.</i>		
1 §	13: 1 <sup>2</sup>	st. 1: 4 kap. 1 § NJL
2—6 §§	13: 2—6 <sup>3</sup>	4 kap. 2—6 §§ NJL
7 §	13: 7	4 kap. 3 § st. 2 NJL
8 §	13: 8	4 kap. 7 § NJL
9 §	13: 9	
10 §	13: 10 st. 1 <sup>4</sup>	} 4 kap. 9—11 §§ NJL
11 § st. 1	13: 10 st. 3	
st. 2	13: 11	
st. 3	13: 10 st. 2	
12—17 §§	13: 12—17	4 kap. 12—17 §§ NJL
18 §	13: 18	4 kap. 18 §, 26 § st. 2 NJL, 14 § st. 1 i 1907 års lag
19—22 §§	13: 19—22	4 kap. 19—22 §§ NJL
23 §	13: 23	4 kap. 24 § NJL
24 §	13: 24	4 kap. 25 § NJL
25 §	13: 25	4 kap. 26 § st. 1 NJL
26 §	13: 26 <sup>5</sup>	4 kap. 27 § NJL
<i>14 kap.</i>		
1 §	14: 1 <sup>5</sup>	st. 1 och 2: 1 §, 2 § ServL
2 §	14: 2 <sup>5</sup>	st. 3: jfr 3 § ServL
3 §	14: 6 <sup>5</sup>	1 § ServL
4 §	14: 3 <sup>5</sup>	—
5 §	14: 4 <sup>6</sup>	—
6 §	14: 7 <sup>5</sup>	st. 1: 4 § st. 1 ServL
7—10 §§	14: 8—11 <sup>5</sup>	—
11—13 §§	14: 12—14 <sup>7</sup>	—
14 §	14: 15 <sup>5</sup>	5 § st. 1, 6—8 §§ ServL
<i>15 kap.</i>		
1—3 §§	1—3 §§ förslaget till lag om elektrisk kraft <sup>8</sup>	1 §, 13 § st. 1, 21 § i 1920 års lag

<sup>1</sup> 12 kap. rem. 1969.<sup>2</sup> Rem. 1966 och 1969.<sup>3</sup> 13: 3 rem. 1966 och 1969.<sup>4</sup> Rem. 1966 och 1967.<sup>5</sup> Rem. 1967.<sup>6</sup> Rem. 1967 och 1969.<sup>7</sup> 14: 12—13 rem. 1967 och 1969 samt 14: 14 år 1967.<sup>8</sup> Rem. 1969 genom lagrådsremissen den 19.9.1969, avseende följdagstiftning till den nya jordabalken m. m.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
<i>16 kap.</i>		
1 §	16: 1	1 §, 2 § KF (1881: 17 s. 1) om tjugu-årig hävd
2 §	16: 2	—
<i>17 kap.</i>		
1 §	17: 1	} (utom 2 och 3 §§): 12 § LF, 46 § st. 1, 50 §, 56 § 1 mom. st. 1, 2 mom., 58 § 2—3 mom., 4 mom. st. 2 IF, 9 § i 1907 års lag, 1 kap. 3 § st. 1, 5 § NJL, 15 § i 1920 års lag
2 §	17: 3 st. 1 och 3 <sup>1</sup> 17: 4 st. 1 <sup>1</sup>	
3 §	17: 3 st. 2 <sup>1</sup>	
4 §	17: 5 <sup>1</sup>	
5 §	17: 2 <sup>1</sup>	
6 §	17: 6 <sup>1</sup>	
7—11 §§	17: 7—11 <sup>2</sup>	17 kap. 9 § 1 mom. HB, 51 §, 56 § 2 mom. st. 2 IF
<i>18 kap.</i>		
1—3 §§	18: 1—3 <sup>3</sup>	15 § LF, 59 § IF
4—8 §§	18: 4—8 <sup>4</sup>	—
9—10 §§	18: 9—10 <sup>5</sup>	18 § 2 mom., 54 § st. 3 IF, 4 kap. 23 § NJL, 1 § st. 1 i 1953 års lag
<i>19 kap.</i>		
1 §	19: 1	st. 1: 1 § inskrivningsL st. 2: 18 § LF, 61 § IF
2 §	19: 2 <sup>1</sup>	1 §, 2 § inskrivningsL, 6 § i 1932 års KK
3 §	19: 3	1 § LF, 3 § IF, 1 § inskrivningsL, 1 § i 1907 års lag, 1 § i 1953 års lag
4 §	19: 4	—
5 § st. 1 och 2 st. 3	19: 5	3 § st. 1, 6 § inskrivningsL
6 §	19: 6	8 § inskrivningsL
7 §	19: 7	st. 1: 12 § st. 1 inskrivningsL st. 2: 14 § inskrivningsL
8 §	19: 8	—
9 §	19: 9	6 §, 40 § st. 2 IF
10 §	19: 10	5 §, 40 § st. 2, 54 § st. 1, 55 § st. 1, 58 § 1 mom. st. 2 IF, 10 § LF, 8 § i 1907 års lag
11 §	19: 11	10 § st. 1 LF, 4 § st. 2, 10 §, 12 § st. 2, 13 § IF, 15 § st. 1 inskrivningsL
12 §	19: 12	1 st.: 15 § st. 1 inskrivningsL
13 §	19: 13	9 § st. 2 inskrivningsL
14 §	19: 14	st. 1 och 2: 11 § inskrivningsL, 21 § promulgationslagen till RB
15 §	19: 15	65 § IF, 16 § i 1907 års lag
16 §	19: 16	15 § LF, 59 § IF, 10 § st. 1 i 1907 års lag
17—18 §§	19: 17—18	7 § lagen (1932: 169) om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet
19 §	19: 19	—

<sup>1</sup> Rem. 1966 och 1969.<sup>2</sup> 17: 10 rem. 1966 och 1969.<sup>3</sup> 18: 1 rem. 1966 och 1969.<sup>4</sup> 18: 8 rem. 1966 och 1969.<sup>5</sup> 18: 10 rem. 1966 och 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
20 §	19: 20	st. 1 och 2: 13 § LF, 10 § st. 2 i 1907 års lag
21 §	19: 21 <sup>1</sup>	st. 3: se prop. del B s. 548
22 §	19: 22	se prop. del B s. 551
23 §	19: 23	5 § lagen (1932: 169) om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet
20 kap.		—
1—3 §§	20: 1—3	1—3 LF
4 §	20: 4	—
5 §	20: 5 st. 1	4 § LF
6 §	20: 6	st. 1: 5 § LF
7 §	20: 7 <sup>1</sup>	6 §, 7 §, 8 § st. 1, 9 §, 10 § st. 1, 14 LF, 12 § st. 1 förköpslagen (1967: 868)
8 §	20: 8	—
9 §	20: 9	8 § st. 2 LF
10—13 §§	20: 10—13	10 § st. 2 LF
14 §	20: 14	11 §, 18 § st. 1 LF
21 kap.		
1 §	21: 1	1 § st. 1 och 2 i 1907 års lag
2 §	21: 2	1 § st. 3, 2 §, 3 § st. 1 i 1907 års lag
3 §	21: 3	3 §, 4 § i 1907 års lag
4 §	21: 4	8 § KK (1953: 720) om nya tomträtts- och vattenfallsrättsböcker
5 §	21: 5	13 § i 1907 års lag
6 §	21: 6	15 § i 1907 års lag
7 §	21: 7	5—8 §§, 10—12 §§ i 1907 års lag
22 kap.		
1 §	—	12 § IF
2 §	22: 1—2	1 §, 3 §, 11 § IF
3 §	22: 3 <sup>1</sup>	st. 1: 4 § st. 1, 12 §, 14 §, 15 § IF
4 §	22: 4	} { 4 §, 5 § st. 1: 4 § st. 2, 12 §, 13 § IF
5 §	22: 5 <sup>1</sup>	
6—7 §§	22: 6—7	—
8 §	22: 8 st. 1 och 3	21 § IF
9 §	22: 9	22 § st. 2, 33 § IF
10 §	22: 10 st. 1	22 § st. 1 IF
11 §	22: 11 st. 1—3	33 §, 37 § 4—6 mom. IF
12 §	22: 13	lagen (1934: 255) ang. anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.
13 §	22: 14 st. 2	—
14 §	—	—
15 §	22: 17	1—3 §§, 5 § i 1953 års lag
23 kap.		
1 §	23: 1 <sup>1</sup>	40 § st. 1, 58 § 1 mom. st. 2 IF
2—3 §§	23: 2—3 <sup>2</sup>	41 §, 42 § IF
4 §	23: 4	—
5 §	23: 5	44 § IF
6 §	23: 6	44 §, 45 § IF
7 §	23: 7	—
8 §	23: 8	1 §, 2 § st. 1, 3 § i 1953 års lag

<sup>1</sup> Rem. 1966 och 1969.<sup>2</sup> 23: 2 rem. 1966 och 1969.

## Innehållsförteckning

## Del A

*Proposition till riksdagen den 20 mars 1970*

Propositionens huvudsakliga innehåll . . . . .	1
Förslag till jordabalk . . . . .	3
Första avdelningen. Rättsförhållanden rörande fast egendom . . . .	3
1 kap. Fastighet och dess gränser . . . . .	3
2 kap. Tillbehör till fastighet . . . . .	4
3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar . . . . .	6
4 kap. Köp, byte och gåva . . . . .	8
5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klan- der m. m. . . . .	14
6 kap. Panträtt . . . . .	15
7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft . . . . .	20
8 kap. Arrende i allmänhet . . . . .	27
9 kap. Jordbruksarrende . . . . .	35
10 kap. Bostadsarrende . . . . .	46
11 kap. Anläggningsarrende . . . . .	48
12 kap. Hyra . . . . .	50
13 kap. Tomträtt . . . . .	71
14 kap. Servitut . . . . .	77
15 kap. Rätt till elektrisk kraft . . . . .	79
16 kap. Hävd till fast egendom . . . . .	80
17 kap. Företräde på grund av inskrivning . . . . .	81
18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall . . . . .	83
Andra avdelningen. Inskrivningsväsendet . . . . .	86
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning . . . . .	86
20 kap. Lagfart . . . . .	91
21 kap. Inskrivning av tomträtt . . . . .	95
22 kap. Inteckning . . . . .	97
23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft . . . . .	101

*Det remitterade förslaget till jordabalk*

Första avdelningen. Rättsförhållanden rörande fast egendom . . . .	104
1 kap. Fastighet och dess gränser . . . . .	104
2 kap. Tillbehör till fastighet . . . . .	105
3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar . . . . .	107
4 kap. Köp, byte och gåva . . . . .	109
5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klan- der . . . . .	114

6 kap. Panträtt .....	115
7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft .....	121
8 kap. Allmänna bestämmelser om arrende .....	129
9 kap. Jordbruksarrende .....	136
10 kap. Bostadsarrende .....	144
11 kap. Anläggningsarrende .....	146
12 kap. Hyra .....	147
13 kap. Tomträtt .....	165
14 kap. Servitut .....	170
15 kap. Samfällighetsrätt .....	172
16 kap. Hävd till fast egendom .....	175
17 kap. Företräde på grund av inskrivning .....	176
18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall .....	179
Andra avdelningen. Inskrivningsväsendet .....	182
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning .....	182
20 kap. Lagfart .....	186
21 kap. Inskrivning av tomträtt .....	190
22 kap. Inteckning .....	191
23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft ..	196

## Lagrådets utlåtande den 17 februari 1969

Allmänna synpunkter .....	199
1 kap. ....	202
4 § .....	203
5 och 6 §§ .....	203
2 kap. ....	204
6 § .....	204
3 kap. ....	204
2 § .....	205
3 § .....	205
5 § .....	206
6 § .....	206
4 kap. ....	207
1 § .....	210
2 § .....	211
3—6 §§ .....	212
7 § .....	214
10 § .....	214
11 § .....	216
12 § .....	216
13 § .....	216
14 § .....	216
16—18 §§ .....	217
19 och 20 §§ .....	218
22 § .....	223
25 § .....	223
26 § .....	223
27 § .....	224

	28 §	224
	29 §	225
	31 och 32 §§	225
5 kap.		226
	1 §	226
	2 §	227
	3 §	228
	4 §	228
	5 §	228
	6 §	230
6 kap.		230
	1 och 2 §§	233
	3 §	236
	7 §	238
	8 §	240
	9 §	241
	10 §	241
	11 och 12 §§	242
	13 och 14 §§	243
	15 §	243
	16 §	243
	17 §	244
	18 §	245
	19 §	245
7 kap.		246
	1 §	246
	3 §	246
	4 §	246
	5 §	246
	6 §	247
	7 och 8 §§	247
	9 §	249
	10—16 §§	249
	17—19 §§	254
	20 §	257
	21 §	258
	22 §	258
	23 §	259
	24 och 25 §§	259
	26 §	260
	27 §	260
13 kap.		261
	10 och 11 §§	261
	15 §	261
	21 §	261
	24 §	261
	26 §	262
14 kap.		262
	1 §	265
	4 §	266
	5 §	267
	6 §	267



12 och 13 §§	267
15 kap. (Samfällighetsrätt)	267
16 kap.	273
1 §	273
17 kap.	274
1—5 §§	276
7 §	279
9 §	279
10 §	279
18 kap.	280
1 och 2 §§	280
4 §	280
8 §	281
10 §	281
19 kap.	282
1 §	282
2 §	282
5 §	283
12 §	283
13 §	284
14 §	284
17 §	284
19 §	285
20 §	286
21 §	286
22 §	287
20 kap.	287
2 §	287
5 §	288
6 §	289
7 och 8 §§	290
9 §	292
10 §	292
12 och 13 §§	293
21 kap.	295
1 §	295
2 §	295
3 §	296
5 §	296
22 kap.	297
1 och 2 §§	297
3 §	298
4 §	299
6 §	300
7 §	300
8 §	301
9 §	302
10 §	303
11 §	303
12 §	304
14 §	305
15 §	306

	16 §	306
	17 §	306
23 kap.		307
	1 §	307
	2 §	307
	3 §	308
	4 §	308
	8 §	308

*Lagrådets utlåtande den 20 februari 1970*

Inledning		309
1 kap.		311
	7 §	313
2 kap.		313
	1 §	313
	4 §	315
	5 §	315
4 kap.		315
	1 §	315
6 kap.		316
	11 §	317
	12 §	318
	15 §	318
	17—19 §§	320
7 kap.		321
	1 §	324
	5 §	324
	7 och 8 §§	325
	10—20 §§	326
	24 §	328
	26 §	328
	28 §	329
	29 §	331
8—11 kap. Inledning		331
8 kap.		335
	1 §	335
	2 §	336
	3 §	336
	4 §	337
	5 §	338
	6 §	338
	7 §	338
	8 §	338
	9 §	339
	12 §	339
	13 §	339
	15 §	339
	16 §	339
	17 §	340
	18 §	340
	19 §	342

20 §	347
22 §	347
23 §	348
25 §	349
26 §	349
29 §	349
32 §	350
33 §	352
34 §	352
9 kap.	353
1 §	353
2 §	354
3 §	357
5 §	357
7 och 8 §§	358
9 §	358
14 §	360
15 §	367
16 och 17 §§	368
18 §	368
19 §	372
20 §	373
21 §	373
23 §	373
24 §	375
25 §	375
26 §	375
28 §	376
29 §	376
30 §	376
33 §	377
10 kap.	377
2 och 3 §§	378
4 och 5 §§	378
7 §	378
11 kap.	379
12 kap.	379
2 §	380
7 §	380
8 §	380
20 §	380
29 §	380
31 §	381
32—38 §§	381
42 §	382
45—47 §§	382
48 §	382
52 och 56 §§	383
67 §	383
71 §	383
72 §	383
73 §	383

13 kap. ....	383
6 § .....	383
10 och 11 §§ .....	384
15 § .....	384
14 kap. ....	384
1 § .....	384
4 § .....	385
15 kap. (Samfällighetsrätt) .....	385
17 kap. ....	385
18 kap. ....	386
1 § .....	386
19 kap. ....	386
21 § .....	386
21 kap. ....	388
4 § .....	388
22 kap. ....	388
5 § .....	388
23 kap. ....	389
2 § .....	389

**Utdrag av protokollet över justitieärenden den 20 mars 1970**

Inledning .....	390
1 kap. ....	393
4 § .....	393
6 § .....	393
2 kap. ....	393
1 § .....	393
4 § .....	394
5 § .....	394
3 kap. ....	394
2 och 3 §§ .....	394
6 § .....	395
4 kap. ....	395
1 § .....	396
7 § .....	397
9 § .....	397
10 § .....	397
19 och 20 §§ .....	398
5 kap. ....	398
2 § .....	398
5 § .....	398
6 kap. ....	398
1 och 2 §§ .....	399
3 § .....	399
10 § .....	400
17 § .....	400
7 kap. ....	401
1 § .....	401
5 § .....	401
10—16 §§ .....	401
17—19 §§ .....	403
24 § .....	403

28 §	403
8 kap. . . . .	403
4 §	404
8 §	405
9 och 13 §§	405
18 §	405
19 §	405
22 §	405
23 §	405
25 §	405
32 §	405
33 §	406
9 kap. . . . .	406
1 §	406
2 §	406
9 §	406
14 §	407
18 §	407
20 §	408
23 §	408
25 §	408
29 §	408
12 kap. . . . .	408
8 §	408
20 §	408
29 §	408
48 §	409
72 §	409
13 kap. . . . .	409
24 §	409
14 kap. . . . .	409
1 §	410
4 §	411
16 §	411
15 kap. . . . .	411
17 kap. . . . .	411
3 och 4 §§	411
1—5 §§	411
7 §	411
10 §	412
19 kap. . . . .	412
2 §	412
19 §	412
21 §	412
20 kap. . . . .	412
5 §	412
6 §	412
7 och 8 §§	413
10 §	413
21 kap. . . . .	413
2 §	413
5 §	414

22 kap. ....	414
12 och 15 §§ .....	414
7—11 och 14 §§ .....	415
1 § .....	415
5 § .....	416
8 § .....	417
11 § .....	417
23 kap. ....	417
2 § .....	417

Översikt över propositionens motsvarigheter dels i de remitterade förslagen dels i gällande rätt .....	419
--	-----

## Del B 1

## Remiss till lagrådet den 11 februari 1966

I. Inledning .....	1
II. Historik .....	2
III. Kortfattad redogörelse för lagberedningens förslag åren 1947 och 1960 och jordabalksutredningens förslag samt remissbehandlingen av förslagen .....	7
IV. Departementsförslagets huvudsakliga innehåll .....	13
Ämnesrådet m. m. ....	13
Utmönstrandet av vissa rättsinstitut m. m. ....	21
Förköpsrätt .....	22
Återköpsrätt .....	24
Ränterätt och födoråd .....	25
Vattenfallsrätt .....	28
Rätt till andel i samfällt strömfall .....	30
Rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet .....	33
Rätt till vederlag .....	36
Översikt av innehållet i de särskilda kapitlen .....	39
V. Motivering till de särskilda kapitlen .....	66
1 kap. Fastighet och dess gränser .....	66
1 § .....	71
2 § .....	77
3 § .....	78
4 § .....	80
5 § .....	83
6 § .....	88
7 § .....	90
2 kap. Tillbehör till fastighet .....	95
3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar .....	98
1 § .....	99
2 § .....	102
3 och 4 §§ .....	104
5 § .....	116
6 § .....	117
7 § .....	117
4 kap. Köp, byte och gåva .....	122
Allmänna synpunkter .....	122
Inledande synpunkter på formkravet vid fastighetsköp .....	122
Kravet på parternas underskrifter .....	124
Vittneskravet .....	128
Formkravet beträffande köpevillkor .....	142
Formkravet vid bruket av dubbla köpehandlingar .....	145
Specialmotivering .....	149

Köpets form och villkor vid köp .....	149
1 § .....	149
2 § .....	151
3 § .....	152
4 § .....	153
5 § .....	159
6 § .....	160
Köp av del av fastighet .....	162
7 § .....	162
8 § .....	171
9 § .....	178
Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser ..	182
10 § .....	187
11 § .....	190
12 § .....	191
13 § .....	192
14 § .....	193
15 § .....	195
16 § .....	196
17 § .....	201
18 § .....	203
19 och 20 §§ .....	206
21 § .....	214
22 § .....	215
23 § .....	220
24 § .....	220
25 § .....	221
26 § .....	222
27 § .....	224
28 § .....	225
Byte .....	228
29 § .....	228
Gåva .....	229
30 § .....	229
31 § .....	232
32 § .....	232
5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klan-	
der .....	235
1 § .....	235
2 § .....	237
3 § .....	239
4 § .....	240
5 § .....	241
6 § .....	242
7 § .....	242
6 kap. Panträtt .....	244
Allmänna synpunkter .....	244
Inledning .....	244
Grunddragen i fastighetspanträttens uppbyggnad ....	245
Panträttens närmare innehåll, särskilt med avseende	
på borgenärens rätt till ränta, samt ägarhypoteket ..	246
Formen för inteckningshandlingens utfärdande .....	280



Panträttsbegreppet . . . . .	289
Vissa ytterligare frågor i anslutning till innehållet i 6 kap. . . . .	290
Gemensam inteckning . . . . .	294
Specialmotivering . . . . .	297
Inledande bestämmelser . . . . .	297
1 § . . . . .	297
2 § . . . . .	305
Panträttens innebörd . . . . .	307
3 § . . . . .	307
4 § . . . . .	310
5 § . . . . .	312
6 § . . . . .	312
Vissa fall när upplåtelse av panträtt är utan verkan . .	314
7 § . . . . .	314
8 § . . . . .	317
Ägarhypotekets innebörd . . . . .	319
9 § . . . . .	319
Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet . . . . .	321
10 § . . . . .	321
11 § . . . . .	327
12 § . . . . .	333
13 § . . . . .	334
14 § . . . . .	335
15 § . . . . .	340
16 § . . . . .	340
Särskilda bestämmelser om gemensam inteckning . . . .	342
17 § . . . . .	342
18 § . . . . .	344
19 § . . . . .	345
7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt . . . . .	349
Bestämmelsernas tillämpningsområde . . . . .	355
1 § . . . . .	355
2 § . . . . .	357
3 § . . . . .	361
4 § . . . . .	361
Upplåtelse tiden . . . . .	362
5 § . . . . .	362
6 § . . . . .	367
Förlängning av tiden för upplåtelsen samt andra ändringar och tillägg . . . . .	368
7 och 8 §§ . . . . .	368
Förbud mot andelsupplåtelser . . . . .	374
9 § . . . . .	374
Rätt till inskrivning . . . . .	377
10 § . . . . .	377
Rättighetens bestånd vid överlåtelse av fastigheten . . . .	380
11 § . . . . .	380
12 § . . . . .	382
13 § . . . . .	383

	14 §	385
	15 §	386
	16 §	387
	Rätt till skadestånd och annan ersättning samt rättig-	
	hetens upphörande i vissa fall	388
	17 §	388
	18 §	391
	19 §	394
	20 §	396
	21 och 22 §§	396
	23 §	398
	24 §	399
	25 §	401
	Verkan av fastighetens delning	401
	26 §	401
	Skyldighet att tillhandahålla skriftligt avtal	405
	27 §	405
13 kap.	Tomträtt	406
	1 §	408
	2 §	409
	3—4 §§	410
	5—6 §§	411
	7—9 §§	412
	10—12 §§	413
	13—21 §§	416
	22—23 §§	418
	24—26 §§	419
16 kap.	Hävd till fast egendom	421
	1 §	422
	2 §	427
17 kap.	Företräde på grund av inskrivning	428
	Företräde för förvärv på grund av överlåtelse av fast	
	egendom eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut	
	eller samfällighetsrätt framför annat sådant förvärv	433
	1 §	434
	2 §	435
	3 §	436
	4 §	444
	5 §	446
	Företräde på grund av inteckning	449
	6 §	449
	7 §	451
	Övriga bestämmelser	452
	8 §	452
	9 §	452
	10 §	453
	11 §	456
18 kap.	Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen	
	av inskrivning i vissa andra fall	458
	1 §	460
	2 §	466
	3 §	468

4 §	469
5 §	471
6 §	472
7 §	473
8 §	473
9 och 10 §§	475
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning	478
Allmänna synpunkter	478
Inledning	478
Historik m. m.	478
Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag	484
Remissyttrandena m. m.	485
Departementschefen	491
Specialmotivering	496
1 §	496
2 §	499
3 §	502
4 §	503
5 §	504
6 §	506
7 §	507
8 §	508
9 §	508
10 §	514
11 §	519
12 §	529
13 §	531
14 §	533
15 §	536
16 §	537
17 §	538
18 §	544
19 §	545
20 §	548
21 §	551
22 §	553
23 §	554

## Del B 2

Remiss till lagrådet den 11 februari 1966 (forts.)

20 kap. Lagfart	555
1 §	556
2 §	560
3 §	566
4 §	570
5 §	572
6 §	574
7 §	578

	8 §	586
	9 §	586
	10—13 §§	587
	14 §	599
21 kap.	Inskrivning av tomträtt	600
	Inskrivning av upplåtelse m. m.	600
	1 §	600
	2 §	602
	3 §	604
	4 §	605
	5 §	605
	6 §	607
	Inskrivning av tomträttens övergång till ny innehavare	608
	7 §	608
22 kap.	Inteckning	610
	Inteckning i fast egendom	614
	1 §	614
	2 §	615
	3 §	635
	4 §	639
	5 §	642
	6 §	643
	7 §	646
	8 §	647
	9 §	651
	10 §	655
	11 §	657
	12 §	663
	13 §	670
	14 §	673
	15 §	674
	16 §	674
	Inteckning i tomträtt	675
	17 §	675
23 kap.	Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt	677
	Inskrivning i fast egendom	677
	1 §	677
	2 §	678
	3 §	681
	4 §	682
	5 §	682
	6 §	683
	7 §	683
	Inskrivning i tomträtt	684
	8 §	684
VI.	Hemställen	684

*Remiss till lagrådet den 20 januari 1967*

I.	Inledning	685
II.	Motivering till 14 och 15 kap. i förslaget till ny jordabalk	687

14 kap. Servitut . . . . .	687
Allmänna synpunkter . . . . .	687
Inledning . . . . .	687
Några huvuddrag i utvecklingen av servitutsbegreppet i svensk lagstiftning . . . . .	688
Grunddragen i gällande rätt . . . . .	690
Huvudprinciperna i lagberedningens förslag . . . . .	695
Jordabalksutredningens förslag . . . . .	700
Regleringen av vissa servitutsfrågor i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning (SOU 1963: 68) . . . . .	700
Remissyttrandena över lagberedningens och jordabalksutredningens förslag . . . . .	706
Remissyttrandena över fastighetsbildningskommitténs förslag	711
Departementschefen . . . . .	714
Specialmotivering . . . . .	728
1 § . . . . .	728
2 § . . . . .	733
3—4 §§ . . . . .	734
5 § . . . . .	735
6—8 §§ . . . . .	736
9—11 §§ . . . . .	737
12—13 §§ . . . . .	739
14 § . . . . .	740
15 § . . . . .	741
16 § . . . . .	742
15 kap. Samfällighetsrätt . . . . .	743
Allmänna synpunkter . . . . .	743
Specialmotivering . . . . .	759
III. Hemställan . . . . .	779

### Remiss till lagrådet den 19 september 1969

I. Inledning . . . . .	781
II. Allmän motivering rörande jordbruksarrende . . . . .	783
1. Huvuddragen i gällande rätt . . . . .	783
2. Tidigare reformförslag . . . . .	787
3. Utvecklingen beträffande jordbruksarrende . . . . .	789
4. Sammanfattning av utredningens förslag . . . . .	791
5. Huvudgrunderna för en arrendereform . . . . .	794
Utredningen . . . . .	794
Remissyttrandena . . . . .	797
6. Besittningsskydd . . . . .	800
Behovet av besittningsskydd . . . . .	800
Gällande rätt . . . . .	800
Utredningen . . . . .	801
Reservanterna . . . . .	803
Remissyttrandena . . . . .	804
Begränsning av besittningsskyddet . . . . .	808
Gällande rätt . . . . .	808
Utredningen . . . . .	808
Remissyttrandena . . . . .	810

Omprövning av arrendevillkoren .....	811
Gällande rätt .....	811
Utredningen .....	811
Remissyttrandena .....	812
Flyttningssättning .....	813
Gällande rätt .....	813
Utredningen .....	813
Remissyttrandena .....	814
Förköpsrätt .....	816
Gällande rätt .....	816
Utredningen .....	816
Remissyttrandena .....	817
Kommunala arrendeupplåtelse .....	817
Gällande rätt .....	817
Utredningen .....	818
Remissyttrandena .....	819
7. Index vid arrendeförhållanden .....	820
Inledning .....	820
Utredningen .....	821
Remissyttrandena .....	823
8. Arrendegaranti .....	825
Inledning .....	825
Utredningen .....	826
Remissyttrandena .....	827
9. Arrendeställets skick, underhåll och byggnadsskyldighet .....	828
Gällande rätt .....	828
Utredningen .....	829
Remissyttrandena .....	833
10. Fristående förbättringsarbeten .....	836
Gällande rätt .....	836
Utredningen .....	837
Remissyttrandena .....	838
11. Avräkning och syn .....	839
Gällande rätt .....	839
Utredningen .....	839
Remissyttrandena .....	841
12. Formerna för prövning av tvister och dispensärenden .....	843
Gällande rätt .....	843
Utredningen .....	843
Remissyttrandena .....	846
13. Den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen .....	847
Inledning .....	847
Utredningen .....	849
Remissyttrandena .....	852
14. Övergångsbestämmelser .....	853
Utredningen .....	853
Remissyttrandena .....	854
15. Departementschefen .....	855
Huvudgrunderna för en arrendereform .....	855
Besittningsskydd .....	856
Behovet av besittningsskydd .....	856

	Begränsning av besittningsskyddet .....	861
	Omprovning av arrendevillkoren .....	865
	Flyttningersättning .....	868
	Förköpsrätt .....	871
	Kommunala arrendeupplåtelse .....	871
	Index vid arrendeförhållanden .....	873
	Arrendegaranti .....	874
	Arrendeställets skick, underhåll och byggnadsskyldighet .....	875
	Fristående förbättringsarbeten .....	879
	Avräkning och syn .....	880
	Formerna för prövning av tvister och dispensärenden .....	881
	Den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen .....	888
	Övergångsbestämmelser .....	889
	Sammanfattning .....	890
III.	<i>Motivering i övrigt till förslaget</i> .....	893
	2 kap. Tillbehör till fastighet .....	893
	1 § .....	893
	4 § .....	893
	5 § .....	909
	6 § .....	909
	4 kap. Köp, byte och gåva .....	909
	1 § .....	909
	6 kap. Panträtt .....	910
	11 § .....	910
	12 § .....	914
	13 och 14 §§ .....	915
	15 § .....	915
	17 § .....	915
	19 § .....	915
	7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft .....	916
	1 § .....	916
	4 § .....	916
	5 § .....	916
	6 § .....	916
	7 och 8 §§ .....	918
	9 § .....	921
	10 § .....	921
	11 § .....	921
	12 och 13 §§ .....	921
	14 § .....	921
	16 § .....	922
	17—19 §§ .....	922
	21—23 §§ .....	922
	24 § .....	923
	Verkan av ändring i fastighetsindelningen .....	923
	26—29 §§ .....	923
	8 kap. Allmänna bestämmelser om arrende .....	932
	Inledande bestämmelser .....	935
	1 § .....	935
	2 § .....	935

Arrendeavtals ingående . . . . .	936
3 § . . . . .	936
Arrendetid och uppsägning . . . . .	937
4 § . . . . .	937
5 § . . . . .	938
6 § . . . . .	941
7 § . . . . .	942
8 § . . . . .	943
Hinder i arrenderätten . . . . .	944
9 § . . . . .	944
10 § . . . . .	945
11 § . . . . .	946
Betalning av arrendeavgift . . . . .	947
12 § . . . . .	947
Besiktning m. m. . . . .	947
13 § . . . . .	947
Pant eller borgen . . . . .	948
14 § . . . . .	948
Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs . . . . .	948
15 § . . . . .	948
16 § . . . . .	949
17 § . . . . .	949
18 § . . . . .	950
Överlåtelse av arrenderätten . . . . .	951
19 § . . . . .	951
Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt . . . . .	954
20 § . . . . .	954
Arrendatorns rätt att bortföra honom tillhörig egendom . . . . .	957
21 och 22 §§ . . . . .	957
Arrenderättens förverkande . . . . .	959
23 § . . . . .	959
24 och 25 §§ . . . . .	962
Särskilda bestämmelser . . . . .	964
26 § . . . . .	964
27 § . . . . .	964
28 § . . . . .	965
29 § . . . . .	966
Förfarandet i arrendetvister . . . . .	966
30 § . . . . .	967
31 § . . . . .	967
32 § . . . . .	968
33 § . . . . .	968
34 § . . . . .	968
9 kap. Jordbruksarrende . . . . .	969
Inledande bestämmelse . . . . .	972
1 § . . . . .	972
Arrendetid och uppsägning . . . . .	972
2 § . . . . .	972
3 § . . . . .	973
4 § . . . . .	977
5 § . . . . .	978
6 § . . . . .	979



Rätt till förlängning av arrendeavtalet m. m.....	979
7 § .....	980
8 § .....	981
9 § .....	982
10 § .....	983
11 § .....	984
12 § .....	985
13 § .....	985
14 § .....	985
15—28 §§ .....	987
Arrendeställets skick .....	987
15 § .....	987
16 § .....	989
17 § .....	989
18 § .....	990
19 § .....	991
20 § .....	992
21 § .....	993
22 § .....	993
Avräkning och syn .....	994
23 § .....	994
24 § .....	995
25 § .....	998
26 och 27 §§ .....	999
28 § .....	1002
Betalning av arrendeavgift .....	1006
29 § .....	1006
Arrendatorns konkurs .....	1007
30 § .....	1007
Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället	1007
31 § .....	1007
32 § .....	1007
33 § .....	1007
34 § .....	1008
35 § .....	1008
Arbetsavtal i samband med arrende .....	1009
36 § .....	1010
37 § .....	1011
38 § .....	1011
39 § .....	1012
10 kap. Bostadsarrende .....	1012
1 § .....	1014
2 § .....	1014
3 § .....	1014
4 och 5 §§ .....	1014
6 § .....	1014
7 § .....	1015
11 kap. Anläggningsarrende .....	1015
1—6 §§ .....	1015
7 § .....	1016
12 kap. Hyra .....	1016
1 § .....	1016

2—4 §§	1017
5 §	1017
6 §	1017
7 §	1018
8 §	1018
9—17 §§	1018
18 §	1018
19 §	1018
20 §	1018
21—28 §§	1018
29 §	1018
30 §	1019
31 §	1019
32 och 33 §§	1019
34—41 §§	1019
42 och 43 §§	1019
44—71 §§	1019
72 §	1020
73 och 74 §§	1020
13 kap. Tomträtt	1020
1 §	1020
3 §	1020
26 §	1020
14 kap. Servitut	1020
4 §	1021
12 §	1021
13 §	1021
14 och 15 §§	1021
15 kap. Samfällighetsrätt	1021
5 §	1021
10 §	1022
17 kap. Företräde på grund av inskrivning	1022
2 §	1023
3 §	1023
4 §	1023
5, 6 och 10 §§	1023
18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall	1024
1 §	1024
8 §	1024
10 §	1024
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning	1024
2 §	1024
21 §	1024
20 kap. Lagfart	1025
7 §	1025
22 kap. Inteckning	1025
3 §	1025
5 §	1025
11 §	1026

23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft .....	1026
1 § .....	1026
2 § .....	1026
IV. Hemställan .....	1026

**Bihang**

1. Lagberedningens förslag till jordabalk år 1960 .....	1027
2. Jordabalksutredningens förslag .....	1091
3. Arrendelagsutredningens förslag .....	1104

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 11 februari 1966.*

**Närvarande:**

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om en *ny jordabalk* och anför.

## **I. Inledning**

Arbetet på att skapa en ny jordabalk som ersättning för jordabalken i 1734 års lag (JB) och de lagar eller andra författningar, som så småningom kommit att träda i stället för stora delar av denna balk, har med vissa avbrott pågått ända sedan början av 1800-talet. Åtskilliga av de förslag som framlagts under tidernas lopp har genomförts i form av fristående lagar men en systematiskt uppbyggd balk saknas alltjämt. Ett steg på vägen mot en ny balk togs år 1947, när lagberedningen avgav ett betänkande med förslag till sju kapitel i en ny jordabalk (SOU 1947:38).<sup>1</sup> Ytterligare ett steg togs år 1960 genom ett av lagberedningen avlämnat betänkande som innehöll ett fullt utarbetat förslag till ny jordabalk m. m. (SOU 1960:24—26).<sup>2</sup> Detta betänkande remissbehandlades, varvid viss kritik mot förslaget framkom. Särskilt gällde detta beredningens förslag i fråga om panträtten. Mot bakgrund av denna kritik upptogs frågan om det fortsatta arbetet på en ny jordabalk till prövning av Kungl. Maj:t den 8 december 1961. Därvid tillkallades en särskild utredningsman med uppgift att i vissa delar överarbeta lagberedningens förslag. Utredningsmannen<sup>3</sup> avgav i oktober 1963 betänkande med reviderat förslag till jordabalk m. m. (SOU 1963:55). Även detta betänkande har remissbehandlats.

Sedan de avgivna förslagen och däröver inhämtade yttranden nu har

<sup>1</sup> Betänkandet är undertecknat av Östen Undén, Einar Anderberg, Herman Zetterberg och Herved af Trolle.

<sup>2</sup> Natanael Gärde, Bertil Alexanderson, Arne Brunnberg och Peter Westerlind.

<sup>3</sup> Peter Westerlind.

beretts inom justitiedepartementet anhåller jag att få ta upp frågan om en ny jordabalk. Jag vill därvid erinra om att en av de frågor som lagberedningen behandlat i sitt förslag brutits ut till särskild handläggning. Jag syftar här på frågan om vad som är fast egendom och tillhör därtill. Kungl. Maj:t har genom proposition den 14 januari 1966 (nr 24) föreslagit riksdagen att anta ett vid propositionen fogat förslag till lag om vad som är fast egendom. Jag kommer senare att ange varför denna fråga brutits ut ur sitt samband med jordabalken.

Det förslag till jordabalk som jag nu vill föreslå att lagrådet hörs över är inte fullständigt. Sålunda utelämnas 8—11 kap. och 12 kap., vilka avses innehålla regler om arrende resp. hyra, samt 14 kap., som avses behandla servitut, och 15 kap., som avses innehålla regler om en ny typ av begränsad sakrätt, kallad samfällighetsrätt. Till skälen för att dessa kapitel utelämnats återkommer jag. Förslaget innehåller inte heller några bestämmelser, som reglerar övergången till den nya jordbalken, och ej heller annan följdlagstiftning. Min avsikt är att senare framlägga förslag i dessa delar.

Inom justitiedepartementet har upprättats förslag till *jordabalk* vilket torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*<sup>1</sup>.

## II. Historik

*Jordabalken i 1734 års lag* upptog 18 kapitel. Av dessa kapitel är endast ett fåtal formellt helt upphävda men beträffande flertalet är det bara enstaka paragrafer som fortfarande äger tillämpning. Vissa av kapitlen behandlar ämnen som alltjämt har aktualitet. Detta gäller det första som innehåller vissa allmänna bestämmelser om laga fång, det fjärde som upptar bestämmelser om lagfart m. m., det nionde som ger regler om pantsättning av jord, det elfte som reglerar klander och hemul och det tolfte som behandlar gränsfrågor. Även femtonde kapitlet om hävd och de närmast följande två kapitlen om landbolega och hushyra i stad behandlar företeelser, vilka alltjämt faller inom ämnesområdet för en jordabalk. Andra kapitel har för länge sedan spelat ut sin roll. Så är fallet med andra och tredje kapitlet, som avhandlade begreppet arvejord och möjligheterna att byta sådan jord mot annan jord. Detsamma gäller om de kapitel — femte, sjätte och sjunde — i vilka den legala lösningsrätten reglerades liksom adertonde kapitlet, som upptog vissa bestämmelser om den »som jord, hus, skog, vatten eller vattenverk av annan med våld tager». Några kapitel behandlade frågor, vilka numera ej kan sägas naturligt falla inom ramen för en jordabalk. Så var fallet med det åttonde som innehöll vissa föreskrifter rörande gåva, främst angående möjligheten att ge bort jord av olika slag, och det tionde som gav regler om fullmakt. Trettonde kapitlet slutligen behandlade

<sup>1</sup> Bilagan intagen i del A.

frågor om rågångar samt fjortonde kapitlet ägotvister och laga syn i samband därmed.

Vissa ändringar i 1734 års lag genomfördes redan under 1700-talet och vid 1800-talets början hade rättsutvecklingen på jordrättens område förändrat läget så att tiden ansågs mogen att skapa en ny jordabalk. Uppdraget att utarbeta en sådan gavs åt *lagkommittén*, som emellertid hade mera vittgående uppgifter än att utarbeta en ny jordabalk. Kommittén publicerade år 1818 ett förslag till bl. a. en ny jordabalk. År 1826 framlade kommittén ett fullständigt förslag till allmän civillag.

Lagkommitténs förslag till jordabalk ledde ej till någon lagstiftning men lades till grund för de fortsatta strävandena att skapa en ersättning för 1734 års jordabalk. Ett nytt förslag till jordabalk framlades år 1847 av den s. k. *äldre lagberedningen*, som samtidigt framlade förslag också till giftermåls-, ärvda- och byggningsbalk. Ej heller detta förslag till ny jordabalk genomfördes men lagberedningens förslag ledde likväl till betydelsefulla reformer. Särskilt kan nämnas att bördsrätten avskaffades genom förordningar den 21 december 1857 och den 22 december 1863. Denna reform innebär att sjätte kapitlet i jordabalken i 1734 års lag helt upphävdes. Även vissa andra kapitel berördes. År 1857 upphävdes också åttonde kapitlet, nämligen genom förordningen den 21 december 1857 angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom. Denna förordning är — åtminstone delvis — ännu formellt gällande.

Från omkring år 1870 inriktades lagstiftningsarbetet på reformer i etapper. Till en början bedrevs arbetet inom den s. k. *lagbyrån*. Bland de mera betydande lagförslag som framlades av lagbyrån bör här nämnas förslagen till ny lagstiftning på inskrivningsväsendets område. Dessa förslag kom att ligga till grund för 1875 års lagstiftning om lagfart och inteckning. Genom denna lagstiftning upphävdes större delen av fjärde och nionde kapitlen i jordabalken. Införselpanträtten — som reglerades i nionde kapitlet — hade visserligen kommit ur bruk redan tidigare men formellt avskaffades den inte förrän genom 1875 års inteckningsförordning.

Lagbyrån ersattes år 1874 av *nya lagberedningen*. Dess arbete kom att främst omfatta andra ämnesområden än dem som föll inom jordabalkens ram. På grundval av ett förslag från beredningen tillkom emellertid 1881 års lagstiftning om tjugoårig hävd samt 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. Nya lagberedningen upplöstes vid årsskiftet 1894—1895 och ersattes av en lagbyrå.

Frågan om en revision i större sammanhang av civillagstiftningens huvuddelar togs upp på nytt år 1902. Därvid inrättades åter en *lagberedning*. Denna skulle enligt sin instruktion närmast ägna sig åt jordabalken. Under åren 1903—1909 var beredningen upptagen av detta arbete och avlämnade i olika omgångar förslag till särskilda delar av en ny jordabalk samt till sist ett förslag till en helt ny balk. Beredningens först framlagda förslag ledde

till de år 1907 utfärdade lagarna om nyttjanderätt till fast egendom och om servitut. Samtidigt infördes tomträthen i svensk rätt. Genom nyttjanderättslagen upphävdes sextonde kapitlet och delar av sjuttonde kapitlet i den gamla jordabalken, såvitt dessa kapitel rörde nyttjanderätt som avses i 1907 års lag. Samtidigt upphävdes återstoden av sjuttonde kapitlet genom ändringar i handelsbalkens bestämmelser om förmånsrätt.

Med hänsyn till den stora betydelse som 1909 års jordabalksförslag haft för de åren 1947 och 1960 framlagda förslagen är det på sin plats att här lämna en något utförligare redogörelse för innehållet i 1909 års förslag. Innan så sker bör emellertid nämnas att jordabalken givetvis berördes av de reformer på skifteslagstiftningens område som alltifrån början av 1800-talet i grunden omdanade fastighetsförhållandena i landet. Genom tillkomsten av 1926 års lag om delning av jord å landet upphävdes vissa bestämmelser i tolfte kapitlet och hela trettonde kapitlet i 1734 års jordabalk. Vidare är att nämna att fjortonde kapitlet upphävdes genom lagen om införande av nya rättegångsbalken.

Det fullständiga förslag till en ny jordabalk, som lagberedningen avlämnade år 1909, innehöll 18 kapitel. De olika kapitlen behandlade begreppet fast egendom (1 kap.), ägo gränser (2 kap.), rättsförhållandet mellan grannar (3 kap.), köp och byte (4 kap.), gåva (5 kap.), förköpsrätt och annan lösningsrätt (6 kap.), klander (7 kap.), allmänna bestämmelser om nyttjanderätt (8 kap.), arrende (9 kap.), hyra (10 kap.), tomträtt (11 kap.), servitut (12 kap.), rätt till undantag (13 kap.), allmänna bestämmelser om inskrivning (14 kap.), lagfart (15 kap.), in-teckning (16 kap.), inskrivning av nyttjanderätt samt rätt till servitut, undantag, ränta eller avgäld ävensom inskrivning av förköpsrätt (17 kap.) och inskrivning av tomträtt och av fång till sådan rätt samt in-teckning i tomträtt (18 kap.). Beträffande flertalet kapitel gäller att lagberedningen i samband med sina förslag i motsvarande delar lämnat en utförligare redogörelse i 1947 års och 1960 års betänkanden. I detta sammanhang kan följande anmärkas om innehållet i de skilda kapitlen.

Kapitlet om fast egendom innehöll regler, vilka utan några egentliga ändringar motsvarade innehållet i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. — Beträffande 2 kap. är att märka att förslaget stod kvar på den ståndpunkten att kartan borde äga vitsord framför utmärkningen på marken. — Reglerna om rättsförhållandet mellan grannar omfattade i stort sett samma område som sedermera togs upp i motsvarande kapitel i 1947 års förslag. Även i övrigt företer kapitlen stora likheter. — Kapitlet om köp och byte innehöll flera stora nyheter. Kravet på skriftlig form behölls men något vittneskrav uppställdes inte. I lagfartskapitlet föreskrevs emellertid att förre ägaren skulle höras över ansökningen om lagfart såvida köpehandlingen inte var styrkt av vittnen. Villkor som inte var av betydelse för äganderättens övergång behövde inte tas upp i köpehandling-

en för att bli giltiga. Kapitlet innehöll också bestämmelser om det obligationsrättsliga förhållandet mellan säljare och köpare. — De i 6 kap. upptagna reglerna om förköpsrätt innebar en nykonstruktion för svensk rätt. Förköpsrätten uppfattades som ett jordpolitiskt rättsinstitut, som i första hand skulle tjäna det allmännas intressen. — Kapitlet om klander innehöll regler, som i allt väsentligt var av samma innehåll som de vilka sedermera kom att inflyta som 7 kap. i 1947 års förslag av lagberedningen. — Beträffande 8—12 kap. innebar 1909 års förslag endast att lagberedningen överflyttade reglerna i 1907 års lagstiftning om nyttjanderätt och servitut till balken. — De bestämmelser om undantag som föreslogs i 13 kap. innebar att avkomsträtten uppdelades i två delar. Den egentliga avkomsträtten eller födorådet fick benämningen undantag. Rätten till ränta och avgäld av fast egendom inordnades i den inskrivningsrättsliga delen av balken och behandlades där i 17 kap.

Om 14—18 kap. — vilka i högre grad än förslaget i övrigt kom att påverka lagstiftningen före tillkomsten av nästa förslag till jordabalk — behöver här inte göras mer än ett par anmärkningar angående panträtten. Först är då värt att framhålla att inteckningsreglerna (16 kap.) inte behandlade enbart förfarandet utan också innehöll materiella regler, t. ex. om förhållandet mellan fastighetsägaren och panthavaren. Denna disposition av författningsmaterialet ansågs mest logisk med hänsyn till att panträtten kommer till stånd först genom inskrivning. Förslaget innebar att inteckning skulle kunna ske utan samband med en personlig fordran. Såsom skäl för en sådan reform åberopades den utveckling som yttrat sig i bruket av s. k. omslagsreverser. Den rådande ordningen med en personlig fordran som grundval för inteckning ansågs emellertid böra behållas som ett alternativ, vilket kunde vara önskvärt vid långivning som inte skedde genom banker eller andra penninginrättningar. Gemensamma inteckningar var tillåtna.

Några år efter det att lagberedningen framlagt sitt förslag till en helt ny jordabalk upptogs frågan om vissa partiella reformer på panträttens område. Efter ett förslag från beredningen tillkom år 1912 viktiga ändringar i utsökningslagen (UL) och i inteckningslagstiftningen. Genom dessa ändringar infördes bl. a. ägarhypotekskonstruktionen i svensk rätt.

Också på ett annat område upptogs frågan om begränsade reformer inom jordabalkens område. Det gällde förfarandet vid överlåtelse av fast egendom. Reglerna om formkravet vid fastighetsköp enligt 1909 års förslag väckte stor uppmärksamhet och från vissa håll kom starkt kritiska uttalanden. Bl. a. från advokatsamfundet påyrkades att man i stället för att lindra formkravet borde införa regler som innebar en ytterligare formalisering. Frågan togs upp av den s. k. *jordabalkskommissionen*, som år 1921 framlade ett förslag till lag med vissa bestämmelser i avseende å köp, byte och gåva av fast egendom. Enligt detta förslag skulle köpet ske skriftligen och avslutas



inför laga köpevittne, som hade att bestyrka kontrahenternas underskrifter. Detta vittne skulle föra dagbok över de av honom bestyrkta överlåtelseerna och för kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande skulle förteckning över dessa periodvis insändas till åklagaren.

Jordabalkskommissionens förslag remitterades till lagrådet som år 1921 avstyrkte dess framläggande för riksdagen. Som motivering anfördes att det inte syntes befogat att utbryta frågan om fastighetsöverlåtelsens form ur jordabalkskomplexet. Lagrådet fann emellertid förslaget gå i rätt riktning. Det framhölls dock att man ej borde förbise de olägenheter som den föreslagna ordningen kunde antas komma att medföra för kontrahenterna vid fastighetsöverlåtelser.

En av de främsta orsakerna till att 1909 års förslag till jordabalk inte genomfördes i sin helhet var insikten om att en revision av inskrivningsväsendet var nödvändig och att en sådan förutsatte en registrering av fastigheterna. Det var framför allt fastighetskreditens utveckling som gjorde det nödvändigt att kunna skilja mellan de olika äganderättsobjekt till vilka rättigheterna i fast egendom hänförde sig. I stället för det äldre kameralt inriktade redovisningssystemet i jordeboken krävdes en lantmäteriteknisk registrering. Beträffande jord på landet utfärdades en förordning om jordregister år 1908. För städernas del kom de grundläggande reglerna om fastighetsregister att införas i 1917 års lag om fastighetsbildning. Revisionen av inskrivningsväsendet kom till stånd först år 1932. En redogörelse för innebörden av denna inskrivningsreform — som i betydande delar ingrep i de regler som 1909 års jordabalksförslag innehöll — kommer att lämnas i samband med behandlingen av 19 kap.

Av de ämnen som reglerades i 1909 års förslag till jordabalk är det inte bara inskrivningsväsendet som berörts av senare lagstiftning. Sålunda har lagstiftningen om arrende undergått en genomgripande revision år 1943. Reglerna om hyra fick i väsentliga delar ett nytt innehåll år 1939. Tomträttsinstitutet reformerades år 1953. Långt tidigare hade man upptagit frågan om ägogränser till särslagstiftning men först sedan åtskilliga förslag framlagts tillkom slutligen 1932 års lag om äldre ägogränser. Samtidigt gjordes vissa ändringar i lagstiftningen om fastighetsbildning.

Utvecklingen efter år 1909 har också medfört att vissa nya rättsinstitut införts. År 1911 tillkom sålunda vattenfallsrätten och genom en lag år 1920 infördes en möjlighet att erhålla sakrättsligt skydd för rätt till leverans av elektrisk kraft. En annan nykonstruktion är återköpsrätten som infördes år 1924.

Sedan lagberedningen under en tid av ungefär 25 år sysslat med reformer inom andra delar av civilrätten — framför allt inom giftermålsbalkens och ärvdabalkens område — upptogs frågan om en ny jordabalk på nytt år 1935. Lagberedningen — som vid denna tid i det närmaste hade avslutat sitt arbete med den nya lagstiftningen om skuldebrev — fick då i uppdrag

att överarbeta 1909 års förslag. Med hänsyn till den utveckling som ägt rum sedan detta förslag framlades och till de nya erfarenheter som ansågs kunna hämtas från modern lagstiftning i främmande länder bedömdes emellertid lämpligt att vissa specialundersökningar utfördes som ett förberedande arbete. Dessa undersökningar skulle ske genom en eller högst två av beredningens ledamöter. I övrigt skulle lagberedningen slutföra arbetet på en reform av lagstiftningen om aktiebolag.

Frågan om lagberedningens fortsatta verksamhet togs upp på nytt år 1941. Beredningen fick då i uppdrag att slutföra arbetet på en revision av 1909 års förslag. För arbetet gavs vissa direktiv. Bland de frågor som särskilt skulle uppmärksammas nämndes motsättningarna mellan köpets rättsverkningar och normerna för fastighetsbildningen, inskrivningens rättsverkan och möjligheterna att förenkla reglerna om gemensamma inteckningar.

### **III. Kortfattad redogörelse för lagberedningens förslag åren 1947 och 1960 och jordabalksutredningens förslag samt remissbehandlingen av förslagen**

**Lagberedningens förslag år 1947.** Enligt direktiven skulle lagberedningen överarbeta det förslag till jordabalk som framlagts år 1909. Uppdraget skulle dock ej innefatta någon omarbetning av arrende- och hyreslagstiftningen. Huruvida dessa bestämmelser borde upptas i en ny jordabalk eller sammanföras i en särskild balk om nyttjanderätt till fast egendom eller meddelas i flera fristående lagar ansågs däremot vara ett spørsmål, som kunde uppskjutas till framtida övervägande.

Förslaget upptog, som redan framhållits, endast sju kapitel. Dessa borde enligt beredningens mening utgöra 1—7 kap. i en blivande jordabalk. I de olika kapitlen behandlades frågorna om fastighet och dess gränser (1 kap.), tillhörighet till fastighet (2 kap.), rättsförhållanden mellan grannar (3 kap.), köp, byte och gåva (4 kap.), förköpsrätt (5 kap.), återköpsrätt (6 kap.) och verkan av klander (7 kap.).

Lagberedningen uttalade att publiceringen av förslaget ansetts vara till fördel för fortsatt bedömande av jordabalksrevisionen genom den möjlighet till offentlig diskussion som därigenom yppades. Någon remissbehandling ägde inte rum.

**Lagberedningens förslag år 1960.** Förslaget till jordabalk upptar i allt 33 kapitel. Dessutom framläggs förslag till promulgationslag (PromL) och till följdlagstiftning. I förslaget till jordabalk ingår — såsom 1—7 kap. — de

kapitel, som behandlades i 1947 års förslag. Kapitlen har dock fått undergå viss omarbetning.

Nyssnämnda sju kapitel bildar jämte 19 andra kapitel första avdelningen i den föreslagna nya jordabalken. I denna avdelning upptas regler om fast egendom och rättsförhållanden rörande sådan egendom. Andra avdelningen, som innehåller sju kapitel, handlar om inskrivningsväsendet och är alltså av väsentligen organisatorisk och processuell karaktär. De kapitel som ingår i första avdelningen behandlar — här bortses från 1—7 kap. — frågor om panträtt (8 kap.), ränterätt (9 kap.), födoråd (10 kap.), särskild rättighet till fast egendom (11 kap.), arrende (12—15 kap.), hyra (16 kap.), tomträtt (17 kap.), vattenfallsrätt (18 kap.), servitut (19 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (20 kap.), rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nytthet (21 kap.), samfällighetsrätt och samfällighetsavtal (22 kap.), hävd till fast egendom (23 kap.), företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (24 kap.), godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (25 kap.) samt registrerad bruksenhet (26 kap.). Reglerna om arrende och hyra har överflyttats från nyttjanderättslagen i allt väsentligt oförändrade. Detsamma gäller — med vissa undantag — bestämmelserna om tomträtt och vattenfallsrätt, vilka så sent som år 1953 undergick betydande ändringar.

I andra avdelningen upptas regler om inskrivning i allmänhet (27 kap.), lagfart (28 kap.), inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt (29 kap.), in-teckning (30 kap.), inskrivning av annan rättighet än tomträtt, vattenfallsrätt eller panträtt (31 kap.), inskrivning i bruksenhet (32 kap.) och anteckning i grundbok (33 kap.).

När det gäller balkens ämnesområde framhåller lagberedningen att de rättsförhållanden som är att hänföra till jordabalken är sådana som grundar sig på avtal eller andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. Ämnesområdet omfattar alltså inte familje- eller successionsrättsliga förvärv rörande fast egendom och ej heller sådana förvärv som grundar sig på expropriation eller andra dylika tvångsförvärv. En ytterligare begränsning i ämnesområdet anges vara, att balken inte behandlar subjekten i rättsförhållanden rörande fast egendom. En följd härav är att t. ex. samäganderätten inte regleras i balken. Balken upptar ej heller sådana inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, som föreskrivits av hänsyn till vissa allmänna intressen.

I fråga om de båda instituten arrende och hyra anser beredningen att de tveklöst hör hemma i jordabalken. Det regelsystem angående sakterrätternas struktur och innebörd, som i allmänhet bör gälla måste omfatta också dessa former av nyttjanderätt. Även i fråga om tomträtt och vattenfallsrätt anses uppenbart att den rättsliga regleringen bör ske inom jordabalkens ram.

Beträffande innebörden av de föreslagna reglerna synes lämpligt att i

ett begränsat hänseende lämna en redogörelse redan i detta sammanhang. Det gäller här beredningens överväganden rörande gemensamma inteckningar och förslaget om bildande av s. k. bruksenheter.

Redan i direktiven framhölls att beredningen borde undersöka om de komplicerade bestämmelserna angående gemensam inteckning utan skada för fastighetskrediten kunde förenklas. Beredningen delar uppfattningen att gällande rätts regler om utkrävande av gemensamt inteckningsansvar är svåröverskådliga och invecklade från tillämpningssynpunkt. Härtill kommer att det gemensamma ansvaret i vissa situationer leder till ett resultat som inte är tillfredsställande. Samtidigt konstaterar beredningen emellertid att det finns intressen som motiverar ett bibehållande av gemensamma inteckningar. Ägaren av ett fastighetskomplex kan på så sätt utnyttja det mervärde som komplexet äger från produktionssynpunkt i förhållande till det sammanlagda värdet av dess särskilda beståndsdelar. Vid sitt sökande efter en utväg ur det dilemma som alltså föreligger har beredningen — i stort sett i enlighet med tankegångar som skisserades redan i 1947 års förslag — stannat för en lösning, som innebär att möjlighet öppnas att etablera en särskild form av rättslig gemenskap mellan särskilda fastigheter utan att dessa därigenom förlorar sin karaktär av självständiga objekt vid fastighetsredovisningen. Verkan av en sådan gemenskap skulle i flera hänseenden vara densamma som av en sammanläggning. Framför allt skulle enheten men inte de särskilda fastigheterna få vara objekt för inteckning. Enheten skulle benämnas registrerad bruksenhet. Bildandet av en sådan enhet skulle ankomma på inskrivningsdomaren.

Lagberedningens förslag såvitt avser 1, 3, 4, 7, 8, 11, 17, 23—25, 27—31 och 33 kap. torde få fogas som *bilaga*<sup>21</sup> till protokollet i detta ärende.

**Remissbehandlingen av lagberedningens förslag år 1960.** Remissbehandlingen begränsades i två hänseenden, dels så att antalet remissinstanser var relativt litet, dels på det sätt att flertalet myndigheter eller organisationer anvisades att i första hand yttra sig i vissa angivna ämnen.

Yttranden avgavs efter remiss av kammarkollegiet (remissen begränsad att avse de i förslaget till promulgationslag behandlade äldre rättsinstituterna), kommerskollegium och lantbruksstyrelsen (bestämmelserna om registrerad bruksenhet), lantmäteristyrelsen (närmast 1 kap., 4 kap. 7—9 §§ och 26 kap. samt förslagen till promulgationslag och följdändringar i de delar, som rörde fastighetsbildningen), statskontoret (frågan i vad mån ökade kostnader för statsverket kunde väntas av jordabalksreformen), länsstyrelserna i Stockholms, Kronobergs, Malmöhus och Jämtlands län (samfällighetsrätten och de av panträttsreformen föranledda änd-

<sup>1</sup> Bilagan intagen i bihang 1, som finns i del B 2.

ringarna i utsökningslagen), bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen och bostadsstyrelsen (panträttsreformen), riksbanksfullmäktige, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Svenska försäkringsbolags riksförbund och Sveriges jordbrukskassaförbund (panträttsreformen), Sveriges advokatsamfund (ingen begränsning), Föreningen Sveriges häradshövdingar och Föreningen Sveriges stadsdomare (de arbetsuppgifter som enligt förslaget skulle åvila inskrivningsdomaren).

Utan remiss avgavs yttranden av Svenska kommunal-tekniska föreningen, Sveriges fastighetsmäklares riksförbund och Svenska vattenkraftföreningen.

Vid yttrandena fogades i ett stort antal fall yttranden från underordnade myndigheter eller annars berörda myndigheter eller organisationer. En redogörelse härför lämnas i jordabalksutredningens betänkande (SOU 1963:55 s. 150).

Bland de frågor som särskilt uppmärksammades vid remissbehandlingen var som redan framgått panträttsreformen, dvs. framför allt förslaget att avskaffa de gemensamma inteckningarna och införa institutet registrerad bruksenhet. Uppfattningen hos remissinstanserna var mycket klar. Det allt övervägande antalet ställde sig starkt kritiska till beredningens förslag. De skäl som anfördes kan i korthet anges på följande sätt. Systemet med gemensamma inteckningar medför visserligen komplikationer av olika slag vid tillämpningen men det fyller en funktion av väsentlig betydelse när det gäller att utnyttja fast egendom som underlag för kredit. Ett komplex av två eller flera fastigheter, som i produktivt hänseende är beroende av varandra, representerar ett högre pantvärde än summan av värdena på varje enskild fastighet i komplexet. Reglerna om registrerad bruksenhet skulle i praktiken medföra ännu mera komplicerade verkningar än ordningen med gemensamma inteckningar. För övrigt hade både myndigheter och sakägare numera i stort sett lärt sig att bemästra de tekniska besvärligheterna i gällande system och eventuella farhågor för rättsförluster kunde knappast grundas på erfarenheter från rättspraxis. En övergång till systemet med bruksenheter skulle, framhölls det vidare, skapa stora svårigheter i övergångsskedet och dessutom medföra stora kostnader för förstärkning av inskrivningsväsendets resurser, framför allt i personellt hänseende.

Bland de spørsmål som i övrigt uppmärksammades vid remissbehandlingen var — förutom gränsdragningen mellan fast och lös egendom såvitt gäller industritillbehör — frågan om köpets form, närmare bestämt lagberedningens förslag om att ett köpeavtal skall bevittnas av ett på visst sätt kvalificerat vittne, ett s. k. laga köpevittne.

Närmare redogörelse för de avgivna yttrandena lämnas i det följande i anslutning till de särskilda kapitlen i departementsförslaget. En sammanfattning av yttrandena finns dessutom i jordabalksutredningens betänkande (SOU 1963: 55 s. 150—229).

**Jordabalksutredningens förslag.** Utredningens förslag innefattar inte någon fullständig omarbetning av lagberedningens förslag. Förutom spörsmålet om vilka föremål som skall hänföras till fast egendom när det gäller fabriker eller liknande lokaler har utredningen främst ägnat sig åt panträtten och köpets form. I fråga om panträtten innebär utredningens förslag — i enlighet med den mening som uttryckts i direktiven — en återgång till gällande rätt såtillvida som förbudet mot gemensamma inteckningar ej vidhålls. En följd härav är att institutet registrerad bruksenhet försvinner. Utredningen föreslår emellertid vissa regler i syfte att begränsa tillämpningsområdet för de gemensamma inteckningarna till ett område, där de verkligen har någon uppgift att fylla. Vidare föreslås regler i syfte att i största möjliga utsträckning undvika särin-teckningar i redan sam-in-tecknade komplex.

Utöver de nu angivna reformerna föreslår utredningen vissa ändringar när det gäller panthandlingens form och utfärdande. Pantbrevet — lagberedningens benämning på den handling som skall ersätta den nuvarande in-teckningshandlingen — skall enligt förslaget inte såsom nu och enligt lagberedningens förslag utfärdas av fastighetsägaren utan av inskrivningsdo-maren.

Beträffande köpets form föreslår utredningen inte några större ändringar i beredningens förslag. Utredningen föreslår att det kvalificerade köpe-vittnet skall kallas lagfartsvittne och fastslår klart vilka uppgifter som skall ankomma på vittnet.

I utredningens förslag upptar jordabalken endast 28 kapitel. Utöver kapitlet om registrerad bruksenhet resp. inskrivning i sådan enhet (26 resp. 32 kap. i 1960 års förslag) föreslår utredningen att ytterligare tre kapitel skall utgå, nämligen kapitlet om ränterätt (9 kap.), födoråd (10 kap.) och vattenfallsrätt (18 kap.).

Utöver 1—8 kap., vilka behandlar samma ämnen som motsvarande kapitel i lagberedningens förslag, behandlar de särskilda kapitlen i utredningens förslag följande ämnesområden, nämligen särskild rättighet till fast egendom (9 kap.), arrende (10—13 kap.), hyra (14 kap.), tomträtt (15 kap.), servitut (16 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (17 kap.), rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (18 kap.), samfällighetsrätt och samfällighetsavtal (19 kap.), hävd till fast egendom (20 kap.), företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (21 kap.), godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (22 kap.), inskrivning i allmänhet (23 kap.), lagfart (24 kap.), inskrivning av tomt-

rätt (25 kap.), handläggning av panträttsärenden (26 kap.), inskrivning av förköpsrätt eller återköpsrätt eller av annan särskild rättighet än tomträtt (27 kap.) samt anteckning i grundbok (28 kap.).

Utredningen föreslår också vissa ändringar i lagberedningens förslag till promulgationslag och i lagen om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal. I övrigt har utredningen ej befattat sig med följdlagstiftningen.

Utredningens förslag såvitt avser 8 och 26 kap. torde få fogas som *bilaga 3<sup>1</sup>* till protokollet i detta ärende.

**Remissbehandlingen år 1963 av lagberedningens och jordabalksutredningens förslag.** Yttranden har avgetts av Svea hovrätt, kammarkollegiet, lantmästeristyrelsen, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, bostadsstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Kronobergs län, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Jämtlands län, kammarrätten (verkningarna på fastighetstaxeringen av tillbehörsreglerna i 2 kap.), riksskattenämnden (d:o), länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län (d:o), kommerskollegium (2, 3 och 18 kap. samt till dessa kapitel anslutande bestämmelser i PromL), generalpoststyrelsen (2, 8 och 26 kap. samt till dessa kapitel anslutande bestämmelser i PromL), tekniska högskolan (3 kap.), byggnadsstyrelsen (3 och 19 kap.), domänstyrelsen (utmönstrandet av vattenfallsrätten), vattenfallsstyrelsen (2 och 17 kap. samt utmönstrandet av vattenfallsrätten), lantbruksstyrelsen (19 kap.), statskontoret (inskrivningsväsendets organisation), domstolskommittén (d:o), arrendelagsutredningen (arrendebestämmelserna), hyreslagstiftningssakkunniga (hyresbestämmelserna), el-lagsutredningen (18 kap.), lagberedningen, statens institut för folkhälsan (3 kap.), fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Allmänna pensionsfondernas första, andra och tredje styrelse, Sveriges jordbrukskasseförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Svenska kommunaltekniska föreningen, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges lantmätareförening (de delar av lagförslagen som berör fastighetsindelningen), Aktiebolaget Industri kredit (2 kap.), Aktiebolaget Företagskredit, (d:o), Sveriges industriförbund (2, 3, 8 och 26 kap. samt till dessa kapitel anslutande bestämmelser i PromL), Svensk industriförening (d:o), Sveriges hantverks- och industriorganisation (d:o), Ingenjörsvetenskapsakademien (3 kap.), Svenska stadsförbundet (3 och

<sup>1</sup> Bilagan intagen i bihang 2, som finns i del B 2.

19 kap.), Svenska landskommunernas förbund (d:o), Sveriges fastighetsmäklares riksförbund (det i 4 kap. behandlade institutet lagfartsvittne), Svenska vattenkraftföreningen (2 och 17 kap. samt utmönstrandet av vattenfallsrätten), elektrifieringsberedningen (18 kap.), Svenska elverksföreningen (d:o) och Svenska läkaresällskapet (3 kap.).

Vid yttrandena har i ett flertal fall fogats yttranden vilka inhämtats av resp. remissinstanser.

De frågor som framför allt väckt intresse vid remissbehandlingen är — bortsett från spörsmålet vilka föremål som bör räknas som tillbehör när det gäller fastighet på vilken industriell rörelse drivs — köpets form och panträtten. När det gäller köpets form är det särskilt kravet på medverkan av ett särskilt vittne som diskuteras och starkt kritiseras av de flesta remissinstanser. På panträttens område uppmärksammas i första hand jordabalksutredningens förslag om att pantbrevens skall utfärdas av inskrivningsdomaren. Förslaget får därvid ett starkt stöd. Även i övrigt diskuteras panträttsliga frågor, varvid åtskilliga — delvis mycket långtgående — ändringsyrkanden framställs.

#### IV. Departementsförslagets huvudsakliga innehåll

##### *Ämnesområdet m. m.*

Den nu föreslagna jordabalken avses innehålla 23 kapitel mot 33 i lagberedningens förslag år 1960 och 28 i jordabalksutredningens förslag. Nio av de kapitel som ingick i beredningens förslag saknar motsvarighet i departementsförslaget och ett kapitel har ansetts kunna med fördel inarbetas i ett annat kapitel. En närmare redogörelse för de skäl som föranlett att tio kapitel sålunda fått utgå lämnas i ett följande avsnitt.

Förslaget till jordabalk innehåller privaträttsliga regler om fast egendom. De rättsförhållanden som regleras inom balkens ram är dock endast sådana som grundar sig på avtal eller andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. Med enstaka undantag behandlas inte familje- eller successionsrättsliga förvärv och ej heller förvärv som grundas på expropriation eller liknande tvångsförfarande. Eftersom lagstiftning om subjekten i rättsförhållanden angående fast egendom uppenbarligen inte har sin plats i jordabalken, faller också sådana förhållanden som f. n. regleras i lagen om samäganderätt utanför balken. Detsamma gäller olika lagar angående inskränkning i rätten att förvärva fast egendom.

I direktiven för lagberedningens arbete på en ny jordabalk ifrågasattes huruvida bestämmelserna om arrende och hyra borde infogas i jordabalken eller sammanföras i en särskild balk om nyttjanderätt till fast egendom eller meddelas i fristående lagar. Lagberedningen har ansett att det inte kan råda



något tvivel om att reglerna om arrende och hyra till sin natur är att hänföra till det ämnesområde som bör regleras inom en ny jordabalk. Det regelsystem angående sakrätternas struktur och innebörd som i allmänhet bör gälla måste omfatta också arrende och hyra. Denna bedömning synes riktig. Om man över huvud vill inrikta sig på en systematisering av den privaträttsliga lagstiftningen rörande fast egendom inom en särskild balk — en fråga som jag strax skall återkomma till — är det uppenbart att reglerna om arrende och hyra, liksom även tomträtt, bör ingå i balken.

Ett betydande regelkomplex som är av stort intresse för jordabalken men som i systematiskt hänseende inte har sin plats där är fastighetsbildningslagstiftningen. I 1734 års lag återfanns huvuddelen av denna lagstiftning i byggningsbalken.

Den nu föreslagna nya jordabalken är, som tidigare nämnts, uppdelad på två huvudavdelningar. I den första avdelningen avses ingå regler om fastighet, dess gränser och tillbehör samt regler om rättsförhållanden mellan grannar, köp, byte och gåva av fast egendom, verkan av klander, pant rätt, nyttjanderätter av skilda slag (inklusive tomträtt), servitut, samfällighetsrätt, hävd, företräde mellan olika rättigheter på grund av inskrivning och godtrosförvärv. Den andra avdelningen innehåller bestämmelser om inskrivningsväsendet och dess organisation samt om förfarandet i olika slag av inskrivningsärenden.

Förslaget innebär i stora delar en systematisering av bestämmelser i gällande rätt som f. n. är spridda på ett stort antal författningar. I andra delar är det fråga om ett lagfästande av praxis men i betydande delar innebär förslaget väsentliga nyheter, framför allt gäller detta panträttsområdet. En sammanfattning av innehållet i de skilda kapitlen lämnas i ett följande avsnitt.

I förhållande till lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innebär departementsförslaget väsentliga nyheter främst såvitt angår formkravet vid överlåtelse av fast egendom samt i fråga om panträtt och in-teckning.

Arbetet på större reformer inom civilrättens samt straff- och processrättens område har sedan länge varit inriktat på att söka samla de viktigare reglerna i systematiskt avgränsade avsnitt eller balkar. Inom ramen för denna målsättning har under detta sekel tillkommit fem balkar, nämligen giftermålsbalken (1920), rättegångsbalken (1942), föräldrabalken (1949), ärvdabalken (1958) och brottsbalken (1962). Lagberedningen är dessutom sysselsatt med att utarbeta förslag till en reformerad utsöknings- och konkurslagstiftning. Huruvida detta arbete skall resultera i en eller flera nya balkar är det givetvis ännu för tidigt att yttra sig om men enligt direktiven skall arbetet inriktas på att enligt traditionen från 1734 års lag sammanföra de väsentliga delarna av utsökningslagstiftningen i en balk.

Det är givet att en lagstiftningsverksamhet med sådan målsättning som nyss sagts inte är lämplig ens för alla centrala rättsområden. Vinsten ligger framför allt däri att lagstiftningen blir systematiskt uppbyggd. Detta innebär större reda och överskådlighet samt ökad enhetlighet. Samtidigt behöver vissa typer av bestämmelser, som är gemensamma för olika lagar, inte upprepas. Nackdelarna ligger främst däri att de skilda rättsinstituterna inte kommer att fullständigt regleras i ett sammanhang. Detta har ibland brukat anföras som en olägenhet för den inte juridiskt skolade allmänheten.

Såsom framgått av den historiska redogörelsen har arbetet på reformer inom ämnesområdet för jordabalken i 1734 års lag i hög grad präglats av tanken på en reform genom en ny balk. Vissa partiella reformer har visserligen genomförts men de har i regel betraktats som provisorier i avbidan på en systematiskt uppbyggd helt ny jordabalk. Detta synsätt är naturligt när det gäller jordabalkens rättsområde. Området är lätt att avgränsa och i stort sett möter inga svårigheter att uppnå en god systematik. Härtill kommer att den lagstiftning som närmast berörs är mycket föråldrad och ofullständig samt starkt splittrad.

Enligt min mening finns det i dagens läge ingen anledning att tveka inför lämpligheten av att framlägga resultatet av det mycket långvariga lagstiftningsarbetet på förevarande rättsområde i form av en ny balk. I fråga om avgränsningen av ämnesområdet delar jag lagberedningens uppfattning men jag har — som strax kommer att beröras — i likhet med jordabalksutredningen funnit att vissa ålderdomliga rättsinstitut med fördel kan undvaras och beträffande ett par andra har jag ansett lämpligt att de regleras utanför jordabalkens ram. Det avgörande har därvid varit att instituten i fråga bedömts vara på avskrivning eller av så tidspräglad karaktär att de inte lämpligen bör regleras i balken.

Beträffande två av de rättsinstitut, som enligt min mening bör regleras i jordabalken, har — som redan framgått — satts i fråga huruvida de inte bör lämnas utanför balken. Jag syftar här på arrende och hyra. Det avgörande skälet för att denna lagstiftning bör infogas i balken är hänsynen till rättssystematiken och sambandet med inskrivningsväsendet. Just i fråga om arrende och hyra har emellertid gjorts gällande att hänsynen till allmänheten kräver att lagstiftningen är särskilt lätt tillgänglig och det har antytts att vissa fördelar skulle vinnas i sådant hänseende, om reglerna samlades i särskilda fristående lagar. Bortsett från att skäl av detta slag med större eller mindre fog kan återopas också beträffande flera andra rättsinstitut i balken, bör i fråga om arrende och hyra framhållas att lagstiftningen inte f. n. är samlad på ett sådant sätt att ett infogande av reglerna i balken kan sägas innebära någon försämring. Snarast inträder en viss förbättring, eftersom bl. a. reglerna om inskrivning kommer att återfinnas i samma lagverk som de materiella reglerna.

En väsentlig nackdel med så stora reformer av central lagstiftning som det här är fråga om är att de i så många hänseenden berörs av andra lagstiftningsärenden. Detta gäller också om jordabalken och har föranlett dels att ett kapitel (2 kap.) brutits ut till särskild lagstiftning i form av en lag om vad som är fast egendom, dels att sju kapitel lämnats öppna i det förslag som nu framläggs.

Anledningen till att 2 kap. brutits ut till en fristående lag är det nära sambandet mellan frågan om vad som är fast egendom och frågan om objektet för in-teckning i lös egendom. Eftersom en reform av förlagsin-teckningsinstituttet bedömdes vara mycket angelägen ansågs lämpligt att för en övergångstid reglera frågan om begreppet fast egendom i en fristående lag. Den föreslagna lagen om vad som är fast egendom avses träda i kraft den 1 januari 1967. I det förslag till jordabalk som nu framläggs svarar 2 kap. mot 2—8 §§ i förslaget till lag om vad som är fast egendom.

I enlighet med lagberedningens förslag bör — som jag redan framhållit — jordabalken innehålla regler om arrende och hyra. Vissa gemensamma bestämmelser för dessa nyttjanderätter och för bl. a. servitut tas upp i 7 kap. Huvuddelen av bestämmelserna om arrende och hyra bör ingå i balken som 8—11 kap. resp. 12 kap. Beredningens förslag, där motsvarande bestämmelser utgör 12—15 kap. resp. 16 kap., innebär en överflyttning till jordabalken av bestämmelser som f. n. återfinns i 2 och 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL). I anslutning till vad som förutsattes i direktiven har beredningen i stort sett begränsat sitt förslag till att avse enbart formella jämkningar. Såväl arrende- som hyreslagstiftningen är f. n. under revision genom särskilda sakkunniga. I fråga om hyra kan förslag till en ny hyreslag väntas från hyreslagstiftningssakkunniga redan om några månader. Arrendelagsutredningen torde komma att avge sitt slutbetänkande år 1968. Eftersom det alltså kan förväntas att förslag till ny lagstiftning på båda dessa områden kommer att kunna föreläggas riksdagen i sådan tid att jordabalken ännu inte hunnit träda i kraft synes lämpligt att f. n. inte underställa lagrådet några förslag i dessa delar.

Det framlagda förslaget till vissa delar av en ny jordabalk förutsätter som redan framgått att 14 kap. i balken skall innehålla regler om servitut. I likhet med vad som är fallet med arrende och hyra framläggs emellertid i denna del inte nu något förslag till lagtext med tillhörande motiv. Innan skälen härför berörs finns det anledning att något uppmärksamma frågan huruvida jordabalken över huvud bör innehålla några bestämmelser om servitut. Att servitutsinstituttets plats i jordabalken satts i fråga sammanhänger framför allt med den ökade användningen av s. k. förrättnings-servitut, dvs. i första hand servitut som tillskapas genom jorddelningsförrättning. Det har också gjorts gällande att servituten äger sådant samband med fastighetsbildningen att de varken bör kunna tillkomma eller upphöra genom avtal utan endast genom förrättning.

Lagberedningen, som var medveten om den nu berörda frågeställningen, erkände att den ökade användningen av förrättningservitut minskade behovet av upplåtelseservitut. Enligt beredningens bestämda uppfattning kan upplåtelseservituten emellertid inte helt ersättas av förrättningservitut. Fastighetsägaren bör inte fräntas möjligheten att genom avtal med ägaren av en annan fastighet komplettera sin fastighet med ett servitut som, fastän det inte är nödvändigt, dock är till nytta för fastigheten. Beträffande område, där stadsplan eller byggnadsplan genomförts, föreslår beredningen emellertid viss inskränkning i möjligheten att upplåta servitut eller låta tidigare servitut bestå.

Också fastighetsbildningskommittén har behandlat spörsmålet om förhållandet mellan förrättningservitut och upplåtelseservitut. Kommitténs förslag till lag om fastighetsbildning (SOU 1963:68) innehåller ett särskilt kapitel om servitut (7 kap.). Ett utmärkande drag i förslaget är att möjligheterna att genom förrättning bilda servitut väsentligt ökas. Servitut, som fordras för komplettering av fastighet skall kunna stiftas också utan samband med ändring i fastighetsindelningen. Enligt kommitténs mening kan de genom avtal tillskapade servituten på grund av att de inte kräver någon som helst prövning från det allmännas sida menligt påverka den tjänande fastighetens lämplighet för avsett ändamål och därigenom motverka syftet med den jordpolitiska kontrollen över fastighetsbeståndet. Med hänsyn härtill och till det minskade behovet av att kunna genom avtal knyta servitut till fastigheter kunde en inskränkning i avtalsfriheten vara motiverad. Kommittén anser sig trots detta inte böra ta upp denna fråga till närmare övervägande och åberopar därvid (s. 447) lagberedningens nys refererade uttalanden från år 1960.

Under remissbehandlingen av förslagen till jordabalk har man i allmänhet avstått från att diskutera den nu aktuella frågan. Några remissinstanser har emellertid uttalat en bestämd mening. Hit hör lantmäteristyrelsen som starkt understryker de nackdelar som är förenade med upplåtelseservituten men som trots detta inte vill föreslå att möjligheterna att tillskapa sådana servitut helt slopas. Lantmätareföreningen anser att det inte är någon olägenhet att servitut kan stiftas både genom förrättning och genom avtal. Yrkanden om att upplåtelseservituten skall avskaffas helt har framställts bara i några enstaka yttranden. Mest utförligt har frågan diskuterats i ett yttrande som innefattar en skiljaktig mening inom Svea hovrätt. I detta yttrande förordas en ordning, som innebär att servitut alltid bildas genom förrättning, i stort sett enligt de regler som fastighetsbildningskommittén föreslagit men med en viss uppmjukning i kravet på betydelse för den härskande fastigheten. Eftersom frågor om ändring eller upphävande av servitut hör behandlas på samma sätt för båda slagen av servitut och starka skäl talar för att man därvid väljer den lösning fastighetsbildningskommittén föreslagit anses avtalsfriheten vid instiftandet

av servitut inte bli av något större värde. Möjligheten att genom fastighetsbildningsförrättning ändra eller upphäva ett servitut även mot kontrahenternas önskan talar enligt detta yttrande för en viss officialprövning redan i samband med servitutets tillkomst.

Avtalsservitutens ställning har givetvis uppmärksammats också vid remissbehandlingen av fastighetsbildningskommitténs betänkande. Tanken på att helt avskaffa dessa servitut har därvid framförts av kommunaltekniska föreningen. Föreningen anser att det bör övervägas om inte all servitutsbildning bör ske i samband med förrättning enligt de grunder som kommittén föreslagit i fråga om förrättningsservituten. Samma mening uttalas av en överlantmätare. Svea hovrätt uttrycker saken på så sätt att i jordabalken bör införas en regel om att servitut inom detaljplanerat område får upplåtas bara om det inte motverkar planens genomförande eller en fastighets användning i enlighet med planen. Att helt upphäva den rådande avtalsfriheten skulle däremot, enligt hovrättens mening, innebära ett brott mot den historiska utvecklingen och dessutom medföra praktiska olägenheter. Som stöd härför åberopas den talrika förekomsten av privata servitutsupplåtelser.

I likhet med hovrätten anser jag att ett fullständigt slopande av möjligheten att avtalsvis tillskapa servitut skulle medföra praktiska olägenheter och i onödigt stor utsträckning frånta fastighetsägarna en fast inrotad dispositionsrätt över fastigheterna. Lagberedningens förslag utgår från samma synsätt och ett stort antal remissinstanser är av samma mening. Jag anser alltså att jordabalken bör innehålla regler om servitut av privaträttslig typ.

I fråga om servitutets rättsliga konstruktion och ändamål överensstämmer beredningens förslag i stora delar med vad som nu gäller enligt lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut (ServL). I detta hänseende har förslaget inte heller mött några principiella erinringar vid remissbehandlingen. På en punkt har förslaget emellertid mött hård kritik, nämligen när det gäller servitut inom planområden. Beredningens förslag innebär att servitut ej får upplåtas i eller till förmån för fastighet inom område, där stadsplan eller byggnadsplan genomförts, om servitutet avser ändamål som omfattas av planen. Avser servitut, som upplåtits innan sådan plan genomförts, ändamål som omfattas av planen upphör servitutet att gälla i och med att planen genomförs (19:4).

En annan fråga, där beredningens förslag väckt viss kritik, är den som angår formerna för att ändra eller upphäva servitut. Beredningens förslag innebär att frågorna därom skall prövas av ägodelningsrätten om parterna inte kan enas. I några remissyttranden över beredningens förslag, bl. a. från Svea hovrätt och lantmäteristyrelsen, har påpekats att den ordning som fastighetsbildningskommittén föreslagit täcker också avtalsservituten. En sådan reglering anses vara att föredra. Fastighetsbildningskommitténs förslag innebär att alla servitut — oberoende av om de tillkommit

genom avtal eller förrättning — skall kunna ändras eller upphävas genom förrättning enligt den föreslagna lagen om fastighetsbildning. Detta förslag har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen.

Vad sålunda anförts torde visa, att det råder ett mycket nära samband mellan servitutsreglerna i jordabalken och motsvarande regler i förslaget till lag om fastighetsbildning. En samordning av de båda regelsystemen är därför nödvändig. Med hänsyn till att beredningen av förslaget till lag om fastighetsbildning ännu befinner sig i ett inledande skede är jag emellertid f. n. inte beredd att ta ställning till förslaget. Det torde därför vara lämpligt att inte nu lägga fram något förslag beträffande innehållet i jordabalkens kapitel om servitut. Jag räknar emellertid med att ett förslag i denna del skall kunna föreligga senare i år.

Beredningens förslag år 1960 innehåller som redan nämnts ett kapitel (22 kap.) om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal. I det nu framlagda departementsförslaget är 15 kap. reserverat för samma rättighet men några förslag till bestämmelser i ämnet framläggs inte. Innan jag redovisar skälen härför vill jag i korthet ange några huvuddrag i konstruktionen av den av beredningen föreslagna rättigheten.

Samfällighetsrätten, som är en nyskapelse på det sakrättsliga området, avser att tillgodose ett under senare år alltmera framträdande behov av en lämplig form för en på frivillig grund byggd samverkan mellan två eller flera fastigheter. Även om den rättsliga indelningen i fastigheter har till syfte att skapa enheter, som är inbördes självständiga, visar nämligen erfarenheten att en fastighet inte sällan i olika hänseenden kan vara beroende av en eller flera andra fastigheter för att kunna användas på det mest ändamålsenliga sättet. Utvecklingen på det tekniska och ekonomiska planet går också i riktning mot ett ökat behov av samverkan mellan fastigheter. Denna tendens är särskilt framträdande inom områden med tätbebyggelse. Som typiska exempel på föremål för sådan samverkan kan nämnas gemensamma värmecentraler och tvättstugor samt anordningar för uppställning och garagering av bilar. Jag kan beträffande utvecklingen på detta område och möjligheterna att få till stånd en samverkan hänvisa till vad jag anförte vid remissen till lagrådet den 17 december 1965 av förslag till lag om gemensamhetsanläggningar (s. 4—11).

Reglerna om samfällighetsrätt möjliggör att ändamål, som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter, kan med sakrättslig verkan tillgodoses genom ett ömsesidigt privaträttsligt avtal mellan fastigheternas ägare. Avtalet kallas samfällighetsavtal och skall ingås skriftligen. Genom avtalet regleras intressenternas inbördes rättsförhållanden. Om fastigheterna tillhör samme ägare, ersätts samfällighetsavtalet av en ensidig skriftlig upplåtelse. De fastigheter, i vilka samfällighetsrätt upplåts, bildar i allt som angår tillgodoseendet av det gemensamma ändamålet en samfällighet. Delaktigheten i denna är förenad med äganderätten till varje

särskild fastighet och får inte överlåtas för sig. För täckande av de kostnader som är förenade med verksamheten är delägarna i samfälligheten skyldiga att utge penningbidrag. Ägare av fastighet inom samfälligheten är, så länge samfällighetsrätten består, berättigad att på de villkor samfällighetsavtalet innehåller nyttja anläggning, som uppförts för tillgodoseende av det gemensamma ändamålet, och i övrigt tillgodogöra sig nytighet, som samfälligheten tillhandahåller. Han är å andra sidan skyldig att, i den omfattning som följer av avtalet, bidra till kostnaderna för samfällighetens verksamhet samt tåla att fastigheten används för samfälligheten och eljest fullgöra åtagande gentemot denna. Samfällighetsrätt skall kunna upplåtas även i byggnad på ofri grund och i viss annan lös egendom.

Samfällighetsrätten kan i likhet med andra begränsade sakrätter inskrivas och intar inte i och för sig någon särställning i prioritetshänseende. Den kan därför komma att uppoftas vid exekutiv auktion. På fastigheterna belöpande penningbidrag till samfälligheten är inte förenade med förmånsrätt i fastigheterna som sådana. Det sakrättsliga skyddet för bidragen är begränsat till att omfatta personlig betalningsskyldighet för fastighetsägarna. I dessa hänseenden föreligger en avgörande skillnad mellan samfällighetsrätt och sådan offentligt rättsligt betonad samverkan mellan fastigheter som kommer till stånd genom förrättning enligt t. ex. lagen om enskilda vägar. I sistnämnda fall blir de belastningar som tillskapas oskiljaktigt förenade med fastigheterna — på samma sätt som förrättningssservitut — och bidragen till företaget i fråga är i allmänhet förenade med förmånsrätt i resp. fastigheter. Att man ansett sig kunna ge förrättnings-samverkan denna starka ställning utan våda för övriga gravationer i fastigheterna hänger samman med den noggranna prövning av företagens objektiva nytta för fastigheterna som sker vid förrättningen. Någon motsvarighet härtill förekommer inte i fråga om samfällighetsrätt. Det är därför naturligt att denna i sakrättsligt hänseende inte ges en starkare ställning än nyttjanderätt och avtalsservitut.

Det råder ett visst samband mellan de av beredningen föreslagna reglerna om samfällighetsrätt och bestämmelserna i förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar. Institutet täcker sålunda i stort sett samma område. I fråga om den rättsliga konstruktionen och proceduren vid tillskapandet av gemensamma företag föreligger emellertid avgörande skillnader mellan instituten. Dessa är ytterst betingade av att samfällighetsrätten konstitueras enbart genom avtal, medan ett företag enligt lagen om gemensamhetsanläggningar kommer till stånd — i vissa fall även tvångsvis — genom förrättning.

Lagberedningens förslag om införande av den nya sakrätt som samfällighetsrätten innebär har föregåtts av ett omfattande utredningsarbete och remissbehandling i flera omgångar. Vid den remissbehandling som ägt rum

efter det att jordabalksutredningen år 1963 framlagt sitt betänkande har förslaget mött viss kritik och några remissinstanser har ifrågasatt huruvida samfällighetsrätten har någon funktion att fylla, om fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om gemensamhetsanläggningar genomförs. Som jag antytt redan vid remissen till lagrådet av förslag till lag i detta ämne talar vissa skäl för att båda rättsinstitutet bör genomföras. Tillämpningsområdet är visserligen i stort sett detsamma men det är uppenbart att en samverkan i samfällighetsrätts form i många fall kan erbjuda en smidigare lösning för parterna. Den mycket enkla och därmed snabba och billiga proceduren vid tillskapandet av samfällighetsavtal kan i sådana fall bereda stora fördelar. Härtill kommer att samfällighetsrätten synes erbjuda möjligheter att lösa vissa samverkansfrågor, som inte kan beaktas inom ramen för lagen om gemensamhetsanläggningar. Jag syftar här på att samfällighetsrätt kan upplåtas även i viss lös egendom (jfr 7:2). Detta innebär att samverkan kan etableras mellan bl. a. byggnader på ofri grund inom t. ex. fritidsområden.

Som framgår av det anförda anser jag att samfällighetsrätten bör ingå i den nya jordabalken som en fristående sakrätt, närmast jämförlig med servitut, med vilken rättsfigur samfällighetsrätten har starka beröringspunkter. Beträffande den allmänna utformningen har jag inte funnit anledning till några större avvikelser från beredningens förslag. I fråga om den associationsrättsliga regleringen har det under departementsberedningen befunnits möjligt att uppnå en nära samordning med de regler som i motsvarande hänseende upptagits i förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar.

Sambandet mellan servitut och samfällighetsrätt påkallar uppmärksamhet särskilt i ett hänseende. Liksom när det gäller servitut uppkommer frågan om samfällighetsrätts ställning inom planområden. Lösningen av denna fråga synes naturligen böra ske efter samma principer för båda rättigheterna. Som tidigare framhållits är frågan om utformningen av reglerna om servitut i bl. a. detta hänseende beroende av ett ställningstagande till vissa delar av fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning. Detsamma gäller följaktligen också i fråga om samfällighetsrätt. I avbidan på detta ställningstagande torde få anstå någon tid med framläggande av förslag till regler om samfällighetsrätt. Sådant förslag torde lämpligen kunna remitteras till lagrådet samtidigt med förslaget till regler om servitut.

#### *Utmönstrandet av vissa rättsinstitut m. m.*

Såsom redan framgått föreslog jordabalksutredningen att tre kapitel i lagberedningens förslag skulle utgå, nämligen kapitlen om ränterätt (9 kap.), födöråd (10 kap.) och vattenfallsrätt (18 kap.). Under departementsbehandlingen har — delvis under intryck av remissopinionen — företagits en



ytterligare utgallring. Som en följd därav saknar departementsförslaget motsvarighet till ytterligare fyra kapitel, nämligen kapitlen om förköpsrätt (5 kap.), återköpsrätt (6 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (19 kap. i lagberedningens förslag, 17 kap. i jordabalksutredningens) och rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (21 resp. 18 kap.).

Departementsförslaget saknar motsvarighet till ytterligare en av lagberedningen föreslagen typ av rättighet till fast egendom, nämligen sådan rätt till vederlag som enligt särskilda bestämmelser kan förenas med servitut. Denna typ av rättighet — i det följande benämnd vederlagsrätt — upptogs av lagberedningen som en art av vad beredningen kallade särskild rättighet till fast egendom och omfattades därför av 11 kap. i beredningens förslag (9 kap. i jordabalksutredningens).

Såsom sista kapitel (33 kap.) i beredningens jordabalksförslag upptogs vissa bestämmelser om anteckning i grundbok. Dessa bestämmelser har funnits kunna med fördel inarbetas i 19 kap. (se 19: 14, 18, 20, 21 och 22).

Som följd av den vidtagna utmönstringen behandlas i departementsförslaget endast fyra begränsade sakrätter, nämligen panträtt, nyttjanderätt — inklusive tomträtt — servitut och samfällighetsrätt. Denna begränsning av antalet rättigheter har möjliggjort avsevärda förenklingar i balkens regelsystem. I den mån instituten i fråga helt upphör eller aldrig införs har däri- genom gjorts definitiva vinster. I övriga fall kommer det att i stället krävas vissa ändringar i speciallagstiftningen, t. ex. i lagen om återköpsrätt.

Utmönstringen har emellertid inte motiverats enbart av en strävan att förenkla jordabalkens regler. Lantmäteristyrelsen har i sitt remissyttrande starkt understrukt önskvärdheten av att antalet rättighetstyper begränsas. Vad som framför allt skjutits i förgrunden är samspelet mellan fastighetsbildningen och olika slag av rättigheter. Denna synpunkt synes värd att beakta. Styrelsen har också utförligt påvisat hur svårt det är att finna regler som på ett enkelt och tillfredsställande sätt löser de konflikter som uppstår när en fastighet, som besväras av en begränsad sakrätt, delas eller på annat sätt berörs av en fastighetsbildningsåtgärd. Begränsningen till fyra rättighetstyper, av vilka endast en är en nybildning, torde i någon mån minska de svårigheter styrelsen påtalat.

Jag övergår nu till att redovisa de närmare övervägandena beträffande varje utmönstrad rättighet för sig.

**Förköpsrätt.** I gällande rätt infördes genom 1943 års arrendelagstiftning en legal förköpsrätt för arrendator beträffande vissa jordbruksarrenden. Bestämmelserna därom återfinns i lagen den 22 december 1943 (nr 884) om arrendators förköpsrätt. Förköpsrätt till fast egendom kan över huvud taget inte med bindande verkan stiftas genom avtal.

Typiskt sett innebär förköpsrätt en rätt för förmånshavaren att, när fast egendom säljs, få inlösa egendomen på de villkor som gäller för den tilläm-

nade försäljningen. I kapitlet om förköpsrätt har lagberedningen upptagit dels en motsvarighet till arrendators legala förköpsrätt, dels en nybildning som benämns avtalad förköpsrätt. Genom detta senare rättsinstitut vill lagberedningen öppna generell möjlighet för ägare av fast egendom att tillförsäkra sig själv eller annan företrädesrätt till förvärv av egendomen när denna framdeles säljs. Avtalad förköpsrätt föreslås även kunna upplåtas till förmån för ägare av fastighet i denna hans egenskap. Förköpsrätten avses skola komma till stånd genom inskrivning i grundbok. Rätten skall inte gälla utöver 50 år, om den tillförsäkrats annan än kronan eller kommun.

I motiven till 1947 års förslag hänvisar lagberedningen inledningsvis till att även 1909 års jordabalksförslag upptog regler om förköpsrätt. Institutet motiverades i detta förslag med att det för samhället kunde vara av vikt att tillförsäkra sig en sådan rätt för den händelse en fastighet, som samhället avhände sig, framdeles skulle erfordras för ett allmänt behov. Men framför allt kunde förköpsrätten bereda samhället en utväg att förhindra en användning av jord, som överlåtits för visst ändamål, på ett däremot stridande sätt. Med hänsyn till önskvärheten att industriföretag, som ville bereda sina arbetare tillfälle att förvärva egna hem, inte skulle avhållas därifrån genom farhågan att försålda lägenheter senare skulle övergå till utomstående personer föreslogs i 1909 års förslag att förköpsrätt skulle kunna förbehållas även enskild person såsom ägare av viss fastighet.

Lagberedningen uttalar i 1947 års förslag, att de jordpolitiska syften, för vilka institutet förköpsrätt kan tänkas bli till gagn, inte kan anses begränsade till angivna ram. Enligt beredningens mening visar utländsk lagstiftning, att förköpsrätten är ägnad för en ganska mångsidig användning, och beredningen finner det knappast möjligt att på förhand fullt överblicka i vilka olika sammanhang rättsinstitutet kan komma att få praktisk betydelse. Beredningen hänvisar emellertid till att en staten tillförsäkrad förköpsrätt diskuterats såsom ett medel att underlätta jordbrukets yttre rationalisering. Även inom arrendeväsendets område framstår en ökad användning av förköpsrätten såsom sannolik. Ett behov kan enligt beredningens åsikt i särskilda fall tänkas föreligga, att jordägare och arrendator skall kunna sluta avtal med varandra om förköpsrätt, när sådan rätt inte redan på grund av lag tillkommer arrendatorn.

Under remissbehandlingen har förslaget att införa en avtalad förköpsrätt mött stark kritik. Från skilda håll har framhållits, att något behov av ett sådant institut inte föreligger vare sig för det allmänna eller annars och att institutet kan tänkas föra med sig ogynnsamma verkningar bl. a. för fastighetsomsättning och kreditgivning.

Den uppfattning som sålunda kommit till uttryck under remissbehandlingen är enligt min uppfattning vägande. I detta sammanhang kan erinras om lagen den 30 juni 1947 (nr 324) om kronans förköpsrätt. Denna lag —

som tillkom efter det att beredningen avgett 1947 års förslag — avsåg att främja jordbrukets yttre rationalisering. Lagens bestämmelser infogades sedermera med vissa jämkningar i 1955 års jordförvärvslag. Denna lag har numera ersatts av jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290). Bestämmelserna om förköpsrätt har överflyttats till den nya lagen i stort sett oförändrade. Något behov för staten att — vid sidan av den förköpsrätt som alltså redan finns — till främjande av jordbrukets rationalisering kunna utfästa förköpsrätt i den ordning som skulle följa av lagberedningens förslag kan inte anses föreligga. Däremot är det mycket möjligt att en förköpsrätt kan visa sig lämplig såsom ett medel i den kommunala markpolitiken. I detta sammanhang är det emellertid närmast en legal förköpsrätt som kommer i blickpunkten och inte en på rent civilrättslig grund vilande avtalad förköpsrätt med den av lagberedningen föreslagna konstruktionen. En legal förköpsrätt för det allmänna synes inte ha sin plats inom ramen för en jordabalk. Jag anser mig därför böra bedöma den avtalade förköpsrätten i nya jordabalken med bortseende från det allmännas intresse av rättsinstitutet utan att dock därmed något ställningstagande sker till frågan om förköpsrätten såsom ett markpolitiskt medel för kommunerna. Något påtagligt behov för den enskilde fastighetsägaren att kunna utfästa förköpsrätt har inte visats föreligga. Under sådana förhållanden och eftersom dessutom de av flera remissinstanser uttryckta farhågorna för att den avtalade förköpsrätten skulle komma att få ogynnsamma verkningar inte kan avvisas som grundlösa, har jag ej ansett mig böra i departementsförslaget ta upp några bestämmelser om avtalad förköpsrätt.

Spörsmålet om arrendators legala förköpsrätt bör upptas till behandling först i sammanhang med övriga arrendebestämmelser. Redan nu kan dock sägas, att bestämmelserna om denna rättighet i vart fall inte bör inflyta som ett självständigt kapitel i den nya jordabalken. Kapitlet om förköpsrätt i jordabalksförslagen har därför ingen motsvarighet i departementsförslaget.

**Återköpsrätt.** Bestämmelserna om återköpsrätt i 6 kap. av jordabalksförslagen motsvarar utan några mera genomgripande ändringar i sak innehållet i lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom. Återköpsrätt enligt 1924 års lag får förbehållas endast vid försäljning av fastighet som tillhör kronan, kommun eller municipalsamhälle eller annars är i allmän ägo. Återköpsrätt skall stipuleras i köpehandlingen och är giltig bara om den förknippas med villkor om skyldighet för fastighetsägaren att använda fastigheten för visst ändamål eller underlåta viss användning. Rätten är för sin giltighet beroende av att den intecknas inom viss tid efter det att köparen vunnit lagfart på sitt fång. Återköpsrätten kan utövas endast i vissa av lagen noggrant angivna fall, t. ex. när villkor som avtalats angående fastighetens användning åsidosätts. Löseskillingen skall fastställas efter värdering enligt vissa normer.

Rörande den utsträckning i vilken återköpsrätt förbehålls vid försäljning av jord i allmän ägo må framhållas följande. Antalet ärenden angående in-teckning av återköpsrätt under åren 1925—1931 understeg 10 om året. Här-efter ökade antalet successivt och uppgick år 1946 till 100 och år 1953 till 150. Åren 1960, 1961 och 1962 uppgick antalet till resp. 260, 262 och 388.

Kapitlet om återköpsrätt har rönt ringa uppmärksamhet under remissbe-handlingen men några remissinstanser har berört frågan om rättsinstitutet bör införas i nya jordabalken eller om det alltjämt bör regleras i särskild lag. Kammarkollegiet, som säger sig ha utnyttjat institutet i vissa fall och antar att en användning därav stundom kan komma i fråga även för fram-tiden, anser sig dock inte kunna förorda, att institutet införs i nya jorda-balken utan närmare undersökning av hittillsvarande utnyttjande. Även lantmäteristyrelsen ifrågasätter om det finns skäl att behandla återköpsrät-ten i balken. Svea hovrätt slutligen anser att man bör överväga att inte ta med återköpsrätten i en blivande ny jordabalk.

Av vad nu anförs framgår att återköpsrätt för närvarande förbehålls i mycket ringa utsträckning vid försäljning av fast egendom i allmän ägo. Det synes med hänsyn härtill ej uteslutet att institutet i den form det har i 1924 års lag i fortsättningen kan komma att visa sig helt obehövt. Det ovissa i återköpsinstitutets berättigande för framtiden utgör ett starkt skäl att inte reglera institutet i själva jordabalken. I vart fall måste antas, att återköpsrätten kommer att utgöra en undantagsföreteelse. Det är redan av detta skäl opraktiskt att belasta jordabalken med institutets relativt om-fattande regelsystem. Därtill kommer, att återköpsinstitutet har ett visst offentlighetsrättsligt inslag som gör institutet mindre väl lämpat för reglering i en lag av jordabalkens karaktär. Jag anser därför motiverat att utmönstra återköpsrätten från förslaget och avser att i senare sammanhang ta upp frågan om ett eventuellt upphävande av 1924 års lag eller, för den händelse återköpsinstitutet anses böra bibehållas, framlägga förslag om erforderlig omarbetning och utbyggnad av lagen. Enligt vad jag inhämtat är det ej ute-slutet att 1963 års markvärdekommitté kommer att behandla frågan om lagen bör bibehållas i det betänkande som kommittén avser att framlägga under innevarande år.

**Ränterätt och födoråd.** Med stöd av bestämmelserna i 54 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående in-teckning i fast egendom (IF) kan en upplåtelse av s. k. avkomsträtt vinna sakrättsligt skydd genom in-teckning i fastighetsbok. I praxis har sinsemellan tämligen olikartade rättigheter in-rymmts under denna beteckning. Oftast har det varit fråga om födoråds- och undantagsrättigheter och vanligen har upplåtelsen därvid omfattat inte en-dast pengar eller varor utan även andra förmåner, såsom bostad och vissa tjänsteprestationer. Emellertid har bestämmelserna om avkomsträtt vunnit tillämpning också på upplåtelse av prestationer i enbart pengar eller va-

ror. Gemensamt för de nu nämnda rättigheterna är, att ägaren av den besvärade fastigheten har skyldighet att till rättighetshavaren fullgöra vissa fortlöpande eller periodiskt återkommande prestationer i varor, tjänster eller pengar eller att tillhandahålla bostad.

I lagberedningens förslag innehåller 9 och 10 kap. regler om vissa motsvarigheter till avkomsträtt, nämligen i det förra kapitlet ränterätt som avser rätt till penningränta och i det senare kapitlet födoråd, varmed avses upplåtelse i syfte att tillförsäkra någon försörjning från fast egendom av förmåner såsom varor, tjänster eller pengar eller rätt till bostad eller annat nyttjande av fastigheten. Jordabalksutredningen har utmönstrat dessa institut från sitt förslag. Avkomsträtten saknar således helt motsvarighet i utredningens förslag.

Lagberedningen diskuterar i vilken utsträckning det kan vara lämpligt, att fast egendom genom avtal eller andra privata rättshandlingar får belastas med prestationsförpliktelser samt uttalar att lagstiftningen ej bör lämna möjlighet att fritt instifta sådana förpliktelser med det innehåll och den varaktighet som upplåtelsen bestämmer. Möjligheten bör begränsas till vad som motsvarar ett praktiskt behov och inte medför att egendom för all framtid skall svara för ouppsågbara gravationer.

Beträffande födorådet anser lagberedningen att detta institut alltjämt har en betydelsefull uppgift för ordnande av ålderdomsförsörjningen bland den jordbrukande befolkningen. De ekonomiska förhållanden som i äldre tid legat till grund för födorådet har visserligen i vår tid till stor del avvecklats, men lagberedningen menar att födorådet trots detta behållit sin ställning i lantbefolkningens rättsuppfattning och sedvänjor. Beredningen föreslår alltså att födorådsinstitutet skall behållas.

Också vad gäller rätten att i fast egendom upplåta ränta i pengar anser beredningen att starka skäl talar för ett bibehållande. Detta följer enligt beredningens mening redan av att födoråd skall kunna utbytas mot ränterätt. Under sådana förhållanden anser beredningen självklart, att ränterätt bör kunna upplåtas också direkt för att tillgodose samma försörjningssyfte som födorådet, främst vid fastighetens försäljning eller i samband med arvskifte.

Jordabalksutredningen anser sig kunna anta att födoråds- och undantagsupplåtelse numera är ställda på avskrivning. Därtill kommer att enligt utredningens mening en ålderdomsförsörjning, som anordnas genom födorådsupplåtelse företer vissa otidsenliga, mindre önskvärda drag. Det sakrättsliga arrangemanget har sitt berättigande endast när det gäller att trygga bostadsförmånen. En isolerad sådan upplåtelse lyder emellertid redan enligt beredningens förslag under vanliga regler angående nyttjanderätt. Det väsentliga skälet till att jordabalksutredningen föreslår att instituten födoråd och ränterätt slopas består dock i att dessa rättigheter enligt utredningens uppfattning skulle vara besvärande för den ordning utredningen vill

ha genomförd beträffande ekonomisk ansvarsgemenskap mellan flera fastigheter. Även det exekutiva förfarandet skulle komma att kompliceras av dessa rättsbildningar. De åberopade argumenten till förmån för utmönstringen anses visserligen nästan samtliga ha större avseende på födorådet än på ränterätten. Ränterätten bör emellertid väsentligen ses såsom ett komplement till födorådet, och utredningen har inte funnit klara belägg för att ränterätten, om födorådet får utgå, skulle behövas för den något förändrade rollen som helt självständig rättsbildning.

Vid remissbehandlingen har tanken att utmönstra ränterätts- och födorådsinstituten godtagits av det stora flertalet remissinstanser. Från något håll har dock anförts betänkligheter under åberopande av att det inte kan anses klarlagt att födorådsinstitutet i alla delar av landet i huvudsak har spelat ut sin roll samt att det skulle vara obilligt om en förmånstagare, som i testamente eller på annat sätt fått åt sig upplåten en förmån av förevarande slag, inte skulle kunna säkerställa den genom inteckning såsom nu kan ske.

Såsom framgått av det sagda syftar såväl ränterätts- som födorådsinstitutet i lagberedningens utformning till att skapa sakrättsligt skydd för en upplåtelse av framtida förmåner från fast egendom till någons försörjning. Att därutöver någon motsvarighet till den nuvarande avkomsträtten bör tillskapas har inte gjorts gällande från något håll. Frågan är således om tillräckliga skäl föreligger att för framtiden behålla en möjlighet att trygga försörjning genom periodiskt utgående prestationer från fast egendom.

Sett från den belastade egendomens synpunkt torde någon tvekan inte kunna råda om att en sådan prestationsskyldighet, åtminstone när fastigheten ej längre innehas av den som ursprungligen åtagit sig förpliktelsen, kommer att vara betungande. Detta gäller särskilt födorådet, som ofta kan antas bygga på ett personligt förhållande mellan förmånstagare och fastighetsägare. En prestationsskyldighet i naturaförmåner synes också kunna lägga hinder i vägen för en i och för sig välmotiverad ändrad användning av fastigheten.

Ser man å andra sidan på frågan ur förmånstagarens synvinkel är obestridligt, att den till äventyrs alltjämt i någon utsträckning rådande sedvänjan — särskilt på landsbygden — att trygga ålderdomsförsörjningen genom utfästade av undantagsförmåner är en kvarleva från en äldre tid med helt andra levnadsförhållanden. Denna tid präglades av en kvardröjande naturahushållning och av trygghetsproblem vad gäller försörjningen, vilka nu saknar varje motsvarighet. Det står enligt min mening klart, att något verkligt behov ej föreligger att för framtiden behålla möjligheten att med sakrättslig verkan utfästa födoråd.

Väsentligt är också att andra vägar står öppna för att ge sakrättsligt skydd åt upplåtelser av förevarande slag. Sålunda kan exempelvis rätten att kvarbo på fastigheten tryggas genom inskrivning av nyttjanderätt. För födoråd

i övrigt kan panträtt upplåtas som säkerhet. Rånträtten kan likaledes tryggas genom att den exempelvis utfästs i en omslagsrevers med panträtt i fastigheten som säkerhet.

Under angivna förhållanden skulle det enligt min mening vara olämpligt att låta en ny jordabalk ta upp dessa rättsinstitut, så mycket mer som de, såsom jordabalksutredningen framhållit, skulle komma att komplicera lagstiftningen och rättstillämpningen i flera avseenden. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag att utesluta rånträtts- och födorådsinstituten från den nya balken. Upplåtelser som skett före tidpunkten för balkens ikraftträdande skall självfallet kunna in-tecknas enligt gällande rättsbestämmelser. Erforderliga regler härom får tas upp i promulgationslagen.

**Vattenfallsrätt.** Institutet vattenfallsrätt infördes i svensk lagstiftning år 1911 och reglerna därom upptogs i 4 kap. NJL tillsammans med tomträttsbestämmelserna. I samband med att tomträtten reformerades genom 1953 års lagstiftning utbröts bestämmelserna om vattenfallsrätt ur sitt sammanhang med tomträttsreglerna och fick bilda ett särskilt kapitel — 5 kap. — i NJL.

I likhet med tomträtten utgör vattenfallsrätten en nyttjanderätt, som principiellt sett är likställd med fast egendom. Likställigheten kommer främst till uttryck däri att vattenfallsrätten kan utgöra objekt för fordringsinteckning och andra begränsade sakrätter. Vattenfallsrätt, som kan avse nyttjanderätt till strömfall med eller utan utmål av mark, kan upplåtas endast av kronan. I många avseenden regleras vattenfallsrätten av samma bestämmelser som tomträtten. Detta gäller exempelvis formkraven vid upplåtelse och överlåtelse av rättigheten samt inskrivningsbestämmelserna. I några väsentliga hänseenden skiljer sig emellertid de båda instituten från varandra. Sålunda måste tomträtt upplåtas för obestämd tid och rätten kan uppsägas endast vid utgången av vissa tidsperioder och då bara under förutsättning att det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används på annat sätt än tidigare. Vattenfallsrätten däremot upplåts för viss tid utan lagstadgad rätt till förlängning av avtalet. En annan betydelsefull skillnad ligger däri att, när tomträtt skall upphöra på grund av uppsägning, fastighetsägaren är skyldig lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Beträffande vattenfallsrätt föreligger sådan lösenkyldighet endast om detta uttryckligen bestämts i upplåtelseavtalet.

Vattenfallsrätt har i praktiken använts i synnerligen ringa utsträckning. Antalet upplåtelser sedan institutets tillkomst torde sålunda understiga 10. Den senaste upplåtelsen skedde år 1941.

Lagberedningen har inte i samband med jordabalksarbetet företagit någon omprövning av frågan om institutets berättigande för framtiden. Beredningens förslag bygger på samma grunder som gällande lagstiftning. I samband med att tomträttsbestämmelserna fått undergå en översyn och jämk-

ning, som betingats främst av reglernas anpassning till jordabalksförslaget i övrigt, har regleringen av vattenfallsrätten i formellt avseende anslutits till de nya tomträtsreglerna.

Jordabalksutredningen finner mot bakgrunden av institutets ytterst begränsade användning klarlagt, att vattenfallsrätten åtminstone numera utgör en obehövlig rättskonstruktion, som tryggt kan avskaffas och alltså inte bör tas med i den nya jordabalken.

Under remissbehandlingen har förslaget att utmönstra vattenfallsrätten i allmänhet reservationslöst tillstyrkts. Vissa betänkligheter har dock framförts av vattenfallsstyrelsen och vattenkraftföreningen. Styrelsen har visserligen för egen del inte något att erinra mot att institutet avskaffas men vill inte utesluta, att förutsättningarna för dess begagnande kan komma att ändras. Med den successivt minskade tillgången på outbyggd exploateringsbar vattenkraft och under beaktande av att återstående tillgångar till väsentlig del ägs av staten kan intresset från enskilt håll för förvärv av statlig vattenkraft — även i form av vattenfallsrätt — tänkas komma att vakna till liv. Å andra sidan framhåller styrelsen att restriktiviteten när det gäller att avhända staten fast egendom numera torde var mindre sträng, vilket torde gälla också vattenkraftinnehav av mindre betydelse. Styrelsen anser sammanfattningsvis, att frågan om avskaffande av vattenfallsrätten bör göras beroende av de enskilda kraftintressenternas inställning. Vattenkraftföreningen framhåller inledningsvis att institutet vattenfallsrätt har sin egentliga betydelse däri att rättigheten kan in-tecknas och sålunda utgöra kreditunderlag. Ett arrende från staten skulle enligt föreningens mening inte erbjuda samma möjligheter i kredithänseende. Föreningen finner ej uteslutet att staten för ett ändamålsenligt utnyttjande av vattenkraften kan vilja upplåta vattenfallsrätt särskilt beträffande vissa strömfall i Norrland, vilka är av sådan beskaffenhet att de endast kan tillgodose det lokala kraftbehovet. Föreningen anser därför att institutet tills vidare bör bibehållas.

Vid ställningstagandet till fortvaron av institutet vattenfallsrätt har man att beakta att denna rättighet under de dryga femtio år som gått sedan institutets tillkomst utnyttjats endast i några få undantagsfall samt att institutet numera synes ha kommit helt ur bruk såvitt avser nya upplåtelser. Särskilt anmärkningsvärt är att de senaste årtiondenas intensiva utbyggande av vattenkraften i landet försiggått utan att vattenfallsrätt någon gång upplåtits. Anledning härtill torde vara bristande intresse från såväl statens som de enskilda kraftföretagarnas sida. Jag kan inte se något påtagligt skäl, varför denna inställning skulle komma att ändras i fortsättningen. Av betydelse är också, att ett avskaffande av vattenfallsrätten ingalunda kommer att omöjliggöra att staten tillhöriga strömfall eller andelar i strömfall upplåts till enskilda utan att fast egendom frånhänds kronan.



Upplåtelseerna kan ske i form av arrende eller servitut eller enligt vattenlagens bestämmelser om utnyttjande av strömfall. Det kan också framhållas att något sakligt skäl knappast föreligger, varför en vattenfallsrätt skulle ställa sig fördelaktigare som kreditunderlag än exempelvis ett arrende av strömfall med möjlighet till in-teckning enligt gällande regler om in-teckning av lös egendom. Otvivelaktigt innebär det en väsentlig fördel från förenklingssynpunkt, om de relativt omfattande bestämmelser som institutet vattenfallsrätt kräver kan uteslutas från nya jordabalkens regelsystem. Jag ansluter mig därför till jordabalksutredningens förslag.

**Rätt till andel i samfällt strömfall.** Enligt 2 kap. 7 § vattenlagen (VL) har en delägare i samfällt strömfall under vissa förutsättningar rätt att lösa till sig hela strömfallet. Sådan rätt tillkommer honom om han antingen ensam eller tillsammans med delägare, som lämnat honom medgivande att tillgodogöra sig strömfallet, äger mer än hälften av strömfallet. Såsom delägare i strömfall betraktas endast den som är ägare av fastighet, som har del i den samfällighet till vilken strömfallet hör. Ett medgivande för någon att tillgodogöra sig den på viss fastighet belöpande andelen i strömfallet anses inte som överlåtelse av äganderätt eller upplåtelse av servitut. Medgivandet kan därför ej heller vinna sakrättsligt skydd genom inskrivning (NJA 1957 s. 787). Först genom vattendomstolens dom, varigenom sökanden berättigas utbygga strömfallet och tillösa sig de andelar han inte redan äger, blir medgivandet gällande mot var och en.

Problemet att bereda sakrättsligt skydd för en upplåtelse av andel i samfällt strömfall har sedan länge uppmärksamrats. De förslag som framlagts kan grupperas efter två linjer. Den ena innebär en lösning inom fastighetsbildningens ram. Därvid har föreslagits att den till en fastighet hörande andelen i ett strömfall skulle få avstyckas utan att något jordområde behövde avskiljas, vilket skulle innebära ett tillskapande av s. k. andelsfastigheter. Ett annat förslag — framlagt av fastighetsbildningssakkunniga år 1944 — innebar vissa lättnader i fråga om villkoren för avstyckning av det samfälliga strömfallet. Syftet med en sådan avstyckning skulle vara att möjliggöra giltiga överlåtelser av andelar i det till särskild fastighet utbrutna strömfallet.

Den andra linje efter vilken en lösning sökts kan sägas innebära tillskapande av sakrättsligt skydd för sådana medgivanden som avses i 2 kap. 7 § VL. Lagberedningen uttalade redan i 1947 års betänkande sin sympati för en lösning efter denna linje, närmast genom tillskapande av en ny rättighetstyp. En delägare i ett samfällt strömfall skulle alltså i stället för att sälja sin andel — en sådan överlåtelse skulle alltjämt vara ogiltig — kunna upplåta en begränsad sakrätt i sin fastighet och därigenom bereda sin medkontrahent möjlighet att erhålla erforderlig majoritet i strömfallet.

Genom remiss i juni 1955 inhämtade lagberedningen yttranden över en inom beredningen upprättad promemoria, som innehöll förslag om tillskapande av en ny särskild rättighet med nyss angiven innebörd. Förslaget tillstyrktes men lantmäteristyrelsen betonade angelägenheten av att den aktuella lagstiftningsfrågan fick en tillfredsställande lösning även i fastighetsbildningshänseende och vattenfallsstyrelsen, liksom vattenkraftföreningen, framhöll att förslaget kom alltför sent och att det mest angelägna var att skydda redan gjorda upplåtelse.

Lagberedningens slutliga ståndpunkt, som i stort sett överensstämmer med den som kom till uttryck i 1955 års promemoria, framgår av 20 kap. i 1960 års jordabalksförslag. Den föreslagna nya rättigheten benämns rätt till andel i samfällt strömfall och anges bestå i rätt för delägare i sådant strömfall att för tillgodogörande av strömfallet upplåta sin andel till annan. En sådan upplåtelse medför rätt för rättighetshavaren att mot det vederlag och på de övriga villkor som må vara avtalade tillgodogöra sig vattnet i strömfallet i vad det belöper på delägarnas andel samt att utöva den rätt att lösa strömfallet som enligt VL må tillkomma delägaren. Upplåtelsen, som alltså är avsedd att utgöra ett led i lösenförfarande enligt 2 kap. 7 § första stycket VL, skall avse all framtid, men dess bestånd är beroende av att rättighetshavaren inom viss tid, högst 50 år från dagen för upplåtelsen, söker medgivande till strömfallets tillgodogörande.

Lagberedningens förslag har inte mött någon egentlig kritik vid remissbehandlingen. En viss tveksamhet om behovet av den föreslagna lagstiftningen kom emellertid till synes redan i vattenfallsstyrelsens yttrande över beredningens promemoria år 1955. Styrelsen utgick från det faktum att vattenkraften var utbyggd i mycket stor utsträckning och att, även om utbyggnad ej skett, åtminstone upplåtelse av andelar redan skett eller medgivanden enligt 2 kap. 7 § VL redan lämnats.

Ett skäl att hysa tveksamhet inför behovet av lagberedningens nykonstruktion utgör det förslag till ny fastighetsbildningslag som framlagts efter det att beredningen framlade sitt förslag till jordabalk. I förslaget läggs inga absoluta hinder i vägen för avstyckning av en fastighets andel i samfällid mark. Tvärtom framhålls i motiven den stora betydelsen av att i rationaliseringssyfte kunna överföra andelar i samfälligheter från en fastighet till en annan. Den omständigheten att möjlighet till sådana avstyckningar kan ge upphov till s. k. andelsfastigheter är enligt fastighetsbildningskommitténs mening ej av beskaffenhet att böra påverka ställningstagandet.

Eftersom beredningen av en ny fastighetsbildningslag ännu ej är slutförd har jag ingen möjlighet att nu ta ställning till detaljerna i fastighetsbildningskommitténs förslag. Remissutfallet ger mig emellertid anledning utgå från att en lagstiftning skall kunna genomföras i huvudsaklig överensstämmelse med kommitténs förslag. Delvis mot denna bakgrund

föreslår jag, med avvikelse från lagberedningens förslag, i 4 kap. av den nya balken en regel som innebär att överlåtelse av andel i samfällad mark är giltig under förutsättning att fastighetsbildning kommer till stånd (4:9). I nu förevarande fråga anser jag mig därför kunna utgå från att det skall bli möjligt att inom fastighetsbildningens ram skapa sakrättsligt skydd åt förvärv av andelar i samfällt strömfall.

Ett ställningstagande av nyss angiven innebörd behöver inte nödvändigtvis vara liktydigt med att lagberedningens konstruktion med en begränsad rättighet skall avfärdas. Det skulle eventuellt kunna göras gällande att olägenheterna med en tillämpning av fastighetsbildningslagens regler om avstyckning måste bli betydande eller att syftet — sakrättsligt skydd för rättighetsförvärv i syfte att erhålla majoritet enligt 2 kap. 7 § VL — ej motiverar så långtgående åtgärder som överlåtelse av äganderätt och åtföljande avstyckning. I det förra hänseendet finns enligt min mening ingen anledning till oro. Visserligen kommer det att ibland tillskapas andelsfastigheter men dessa kommer i regel — nämligen i alla de fall då en utbyggnad av strömfallat äger rum — att bestå bara under en övergångstid. Vad den senare invändningen angår är att märka att den begränsade rättighet lagberedningen föreslagit i praktiken ej nämnvärt skiljer sig från äganderätt. Detta har tvingat beredningen att bl. a. föreslå särskilda regler om rätt att företräda fastigheten såvitt gäller fastighetsbildande åtgärder, som berör strömfallat. Även från ekonomiska synpunkter torde det vara likgiltigt för parterna huruvida förvärvet avser äganderätt eller sådan begränsad rätt som beredningens förslag innebär.

Jag vill i detta sammanhang också nämna att vattenkraftföreningen under departementsbehandlingen av lagberedningens förslag beretts tillfälle att uttala sin mening om en lösning enligt den linje jag nyss förordat. Föreningen har därvid tillstyrkt en sådan lösning men samtidigt understrukit att en förutsättning är att det klart fastslås att förvärv av andel i samfällt strömfall kan leda till fastighetsbildning genom att avstyckning äger rum.

De nu redovisade övervägandena bör enligt min mening föranleda att det av lagberedningen föreslagna institutet rätt till andel i samfällt strömfall inte tas upp i den nya jordabalken.

En mycket uppmärksam fråga i debatten angående de upplåtelser, varom här är fråga, har varit hur sådana upplåtelser som redan ägt rum skall kunna beredas skydd. Lagberedningen fann att denna fråga ej kunde lämnas obeaktad och upptog därför i 44 § PromL en regel som gav möjlighet att söka inskrivning av äldre upplåtelse — i den mån den skett i skriftlig handling och alltjämt var bindande — såsom för upplåtelse av rätt till andel i samfällt strömfall. Jordabalksutredningen ökade möjligheterna att på detta sätt säkerställa upplåtelsen, nämligen på det sätt att

med ett alltjämt bindande avtal likställdes att avtalet intecknats på grund av ansökan som skett före nya jordabalkens ikraftträdande. Bestämmelsen upptogs i 36 § PromL. Ändringen var föranledd av remisskritik i samband med 1960 års remiss.

Till denna fråga, som jag i likhet med lagberedningen anser böra beaktas, torde jag få återkomma i samband med förslaget till promulgationslag.

**Rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet.** Kapitlet om rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet innehåller dels bestämmelser, som motsvarar vissa regler i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. (EIL), dels regler utan motsvarighet i gällande lagstiftning. De senare avser upplåtelse av vissa andra nyttigheter, såsom värme, vatten, gas eller annat dylikt, vilka i likhet med elektrisk kraft tillhandahålls från anläggning genom särskild ledning (21:11 i lagberedningens förslag).

Enligt gällande rätt utgör upplåtelse av rätt till elektrisk kraft från starkströmsanläggning på fastighet en sakrätt i fastigheten. I 1920 års EIL föreskrivs att skriftligt avtal angående rätt till elektrisk kraft är utan särskilt förbehåll gällande mot nye ägaren vid frivillig överlåtelse av den fastighet från vilken upplåtelsen skett. Vid försäljning på exekutiv auktion förutsätts för rättighetens fortbestånd, att den till följd av inskrivning åtnjuter förmånsrätt framför exekutionsfordringen eller att försäljningen sker med förbehåll för rättigheten. Inskrivning till säkerhet för rättigheten kan ske, om fastighetsägaren lämnat medgivande därtill. Någon begränsning av upplåtelsens giltighetstid har ej uppställts. Lagen reglerar konkurrensen vid exekutiv auktion mellan flera rättigheter angående elektrisk kraft. Har inskrivning skett ges prioritet åt det avtal för vilket inskrivning först söktes. Annars är dagen för upplåtelsen avgörande. I övrigt behandlar lagen ej frågan om företrädet mellan flera rättigheter inbördes.

Regleringen av institutet elektrisk kraft i beredningens förslag anknyter i sina huvuddrag till institutets utformning i gällande rätt. Det förekommer dock vissa avvikelser av mera väsentlig art. Här må nämnas att institutet föreslås inordnat bland de s. k. särskilda rättigheterna i nya jordabalken, vilket bl. a. får till följd att balkens bestämmelser om företräde mellan rättigheter kommer att gälla även i fråga om rätt till elektrisk kraft. Vid konkurrens om kraft mellan flera rättighetshavare, exempelvis i en bristsituation, medför inskrivning eller, om inskrivning ej söktes, tidigare upplåtelse företräde till erhållande av kraft. Inskrivning skall inte längre vara beroende av särskilt medgivande. Upplåtelsen skall till skillnad från

vad som gäller nu också kunna ske i servitutsliknande form till förmån för fast egendom. I detta fall skall upplåtelsen inte vara underkastad någon tidsbegränsning. Annars skall en maximitid av femtio år gälla.

Såsom förut nämnts föreslår lagberedningen sakrättsligt skydd även för upplåtelser av vissa andra nyttigheter, såsom värme, vatten och gas, vilka sägs stå rätten till elektrisk kraft nära i så måtto att de går ut på ett tillhandahållande av nyttigheter från anläggning och fordrar särskild ledning för att komma konsumenterna till godo. Beredningen uttalar att nu berörda rättigheter med den fortskridande utvecklingen på det tekniska området kommit att erhålla allt större betydelse, och därmed har också intresset av att ge rättighetshavaren en starkare position blivit än mera framträdande än förut. Det anförda sägs i synnerhet gälla, när upplåtelsen sker till någon i hans egenskap av fastighetsägare eller innehavare av särskild anläggning. Möjligheten att exploatera fastigheten eller anläggningen för visst syftemål kan då enligt beredningens mening vara direkt betingad av att rättighetsinnehavaren vågar förlita sig på att inte utan vidare gå miste om rättigheten. Ett jämförbart behov av att skydda upplåtelsens bestånd anses kunna föreligga även när rättigheten inte på dylikt sätt är på subjektssidan knuten till fastighet eller anläggning.

Sakrättskyddet för ifrågakarande nyttigheter motsvarar enligt beredningens förslag huvudsakligen det skydd som getts för rätt till elektrisk kraft och förutsätter att vissa särskilda villkor är uppfyllda. Rättighetens utövande skall vara manifesterat utåt på ett sätt som svarar mot upplåtelse av elektrisk kraft. Detta krav har i förslaget fått det uttrycket att det skall vara fråga om nyttighet som tillhandahålls »från anläggning» och överförs »genom ledning». Härav följer samtidigt en viss begränsning av de nyttigheter som avses i sammanhanget. Det tänkta sakrättskyddet blir inte tillämpligt på andra upplåtelser än sådana som innebär tillhandahållande av värme, vatten, gas eller »annat dylikt».

Under remissbehandlingen av jordabalksförslaget har kommerskollegium och el-lagsutredningen berört frågan huruvida sakrättsliga bestämmelser rörande rätt till elektrisk kraft har någon uppgift att fylla i fortsättningen. Båda instanserna framhåller, att förhållandena på kraftförsörjningens område är helt andra numera än vid den tid då 1920 års EIL kom till. Lagen den 27 juni 1902 (nr 71 s. 1) innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar i sin nu gällande lydelse innehåller sålunda bestämmelser om koncession för bl. a. yrkesmässig distribution av elektrisk ström. Koncessionsinnehavaren är som regel skyldig att tillhandahålla ström för normalt förbrukningsändamål åt var och en inom koncessionsområdet som har behov därav. Denna offentlighetsrättsliga distributionsplikt har enligt remissinstanserna medfört att sakrättsbestämmelserna i 1920 års EIL förlotrat åtskilligt i betydelse. Kommerskollegium pekar också på att distributionsapparaten utvecklats och att det numera råder mycket god tillgång på

elkraft. Kollegiet har ett allmänt intryck av att inskrivning av rätt till elektrisk kraft förekommer i ringa utsträckning och ifrågasätter om rättsinstitutet nu fyller någon påtaglig funktion. El-lagsutredningen menar dock att den offentligrättsligt sanktionerade plikten att distribuera elektrisk kraft inte utesluter behovet av civilrättsliga bestämmelser på området, varigenom förhållandet de enskilda parterna emellan regleras. Utredningen anser därför att en lagstiftning motsvarande innehållet i 1920 års EIL alltså har en uppgift att fylla.

I övrigt har under remissbehandlingen inte riktats någon erinran mot kapitlets bestämmelser. Förslaget att i sakrättsligt hänseende jämställa andra nyttighetsupplåtelser med upplåtelser av rätt till elektrisk kraft har ej föranlett några närmare uttalanden av remissinstanserna.

Sedan tillkomsten av 1920 års EIL har läget på kraftförsörjningens område i landet undergått en genomgripande förändring i skilda hänseenden. Ett väsentligt drag i utvecklingen är den omfattande utbyggnaden av vattenkraften, vilken medfört att det normala kraftbehovet numera torde anses väl tillgodosett. Av vikt är att också distributionsapparaten utbyggs samt undergått betydande förändringar i övrigt. En fortgående rationalisering har föranlett att de små kraftproducenterna i huvudsak spelat ut sin roll och att distributionen numera väsentligen sker från stora kraftföretag i bolagsform. Rena distributionsbolag där kommunen äger större eller mindre inflytande förekommer i stor utsträckning. Till bilden hör även, att yrkesmässig distribution av elektrisk kraft numera förutsätter koncession. Ett väsentligt inslag i koncessionssystemet utgörs av den leveransplikt för kraftdistributören som är förenad med områdeskoncession. De anförda omständigheterna har otvivelaktigt föranlett att rättsregler, som tar sikte på att en växling genom exekution eller på frivillig väg sker i ägarförhållandena rörande en kraftanläggning, i dagens läge torde ha mycket liten praktisk betydelse. Mot bakgrunden av det anförda anser jag uteslutet att från 1920 års EIL till nya jordabalken överföra sakrättsliga bestämmelser rörande upplåtelser av rätt till elektrisk kraft utan att det dessförinnan klargörs vilken roll rättsinstitutet skulle komma att få i framtiden.

Ett slutgiltigt ställningstagande till denna fråga kan inte ske utan en föregående närmare utredning. Redan nu synes dock kunna uttalas, att regler om ett sakrättsligt skydd för kraftupplåtelser inte längre har något större berättigande, när det gäller upplåtelser till småförbrukare, till vilka är att hänföra inte endast hushållen utan även jordbruk, hantverk och småindustri med begränsat kraftbehov. Av övriga abonnenter torde man endast behöva räkna med dem som hämtar sin kraft från andra leverantörer än sådana som bedriver sin verksamhet yrkesmässigt med stöd av områdeskoncession. Det vill således synas som om rättsinstitutet över huvud taget kan få betydelse endast i vissa fall, när det gäller avtalsförhållanden mellan större industriföretag och liknande. Det bör emellertid be-

aktas att samverkan i andra avseenden mellan skilda företag förutsätter avtalsuppgörelser, som ofta kan vara av väl så stor betydelse för exploaterandet av fastigheter eller anläggningar som leveransåtaganden beträffande elektrisk kraft, utan att något behov av sakrättsligt skydd för avtalen gjort sig gällande. Även om en kommande utredning skulle ge stöd för att rättsinstitutet alltjämt har visst berättigande, anser jag att användningsområdet likväl med hänsyn till vad jag nu anfört är så speciellt och reglerna därför av så föga allmänt intresse, att institutet inte försvarar sin plats såsom huvudavsnitt i ett särskilt kapitel i jordabalken. Jag har därför stannat för att utmönstra även detta institut från balken. Enligt vad jag erfarit övervägs frågan om ett upphävande av 1920 års EIL redan inom kommerskollegium.

Vad gäller lagberedningens förslag att ge sakrättsligt skydd åt upplåtelser av vissa andra nyttigheter, såsom värme, vatten och gas, är förutsättningarna såtillvida annorlunda, att någon motsvarighet till förslaget inte finns i gällande rätt. Lagberedningen har inte påvisat, att något påtagligt behov föreligger av en lagstiftning på området. Det är i detta sammanhang att märka, att syftet med dessa bestämmelser i ej obetydlig utsträckning kommer att tillgodoses på annat sätt, nämligen genom institutet samfällighetsrätt och genom den särskilda lagen om gemensamhetsanläggningar. Beredningens förslag har den svagheten, att gränsdragningen kring de nyttighetsupplåtelser varom är fråga synes svår att genomföra och institutets verkningsområde blir därför svåröverblickbart. Inom industrin torde ej sällan förekomma att gasformiga eller flytande produkter levereras från ett företag till ett annat genom ledning. Det står ej utan vidare klart, att i dessa sammanhang en sakrättslig reglering är behövlig eller ens från mera allmänna synpunkter lämplig. Denna omständighet motiverar i och för sig en restriktiv bedömning av förslaget. Jag anser med hänsyn härtill att även detta avsnitt av kapitlet bör utgå. Departementsförslaget innehåller alltså inte någon motsvarighet till förevarande kapitel.

**Rätt till vederlag.** I servitutsavtal kan bestämmas att den härskande fastighetens ägare skall utge vederlag för servitutet. Två huvudtyper av vederlag förekommer. Den ena innebär att vederlaget fixeras till ett belopp en gång för alla och den andra att vederlaget utgår i form av årliga eller på annat sätt periodiskt bestämda avgifter. I fråga om dessa kan tänkas att posterna hela tiden är lika stora eller att beloppet av varje särskild post bestäms efter vissa i avtalet angivna grunder.

I gällande rätt finns inte någon uttrycklig reglering av servitutsvederlagets rättsliga ställning. Lagberedningen har funnit en sådan reglering påkallad såvitt avser periodiskt vederlag. De föreslagna reglerna tas upp i 19 kap., dvs. det kapitel som handlar om servitut. Samma bestämmelser återfinns i jordabalksutredningens förslag, där de fått sin plats i 16 kap.

Den grundläggande bestämmelsen är upptagen i 5 §, vari föreskrivs att med servitut må förenas skyldighet för den härskande fastighetens ägare att för servitutet utge vederlag i särskilda poster att under servitutets bestånd erläggas på viss återkommande förfalldag antingen med oförändrat belopp eller med belopp som efter angivna grunder bestäms för varje förfalldag. I bestämmelsen ges vidare föreskrifter för det fall att servitutet är upplåtet till förmån för flera fastigheter gemensamt. Rörande innebörden av den föreslagna regleringen av vederlaget i nämnda kapitel i övrigt kan här nämnas att vid överlåtelse av fastighet, varmed är förenad skyldighet att utge periodiskt vederlag, nye ägaren under vissa förhållanden skall svara för belopp, som förre ägaren haft att utge, i den mån beloppet förfallit till betalning inom sex månader före nye ägarens tillträde av fastigheten.

Lagberedningen anför i motiven, att servitutsvederlagets ställning enligt gällande rätt synes vara i viss mån oklar. Kommer den härskande fastigheten i ny ägares hand, övergår därmed servitutsrätten på denne. Har äganderättsövergången skett genom frivillig överlåtelse, synes det däremot enligt lagberedningen inte kunna antas att även skyldigheten att erlægga vederlaget utan vidare övergår på förvärvaren. En dylik bundenhet för ny ägare skulle strida mot allmänna sakrättsliga principer. Av allmänna grundsatser rörande ömsesidiga rättsförhållanden torde emellertid följa att den till vilken den härskande fastigheten överlåtits såtillvida är bunden av en i upplåtelsen intagen bestämmelse om vederlag, att hans befogenhet att utöva servitutet är beroende av att vederlaget erläggs. Den tjänande fastighetens ägare torde nämligen vara behållen vid sin rätt att på grund av utebliven betalning häva servitutet och detta vare sig den uteblivna betalningen avsett den förre eller endast den nye ägaren. Lagberedningen framhåller vidare att periodiskt utgående vederlag f. n. torde kunna under vissa förhållanden intecknas i den härskande fastigheten, nämligen såsom rätt till avkomst enligt 54 § inteckningsförordningen, och påpekar att någon motsvarighet till nämnda bestämmelse inte finns i beredningens förslag till jordabalken. Enligt beredningens uppfattning kan den tjänande fastighetens ägare ha ett starkt intresse av att ny ägare till den härskande fastigheten utan särskilt åtagande blir förpliktad att utge vederlaget oberoende av om han vill utöva servitutet eller inte. Enligt beredningen torde nämligen ej sällan vederlaget vara större än den värdeminskning av den tjänande fastigheten som servitutsbelastningen innebär.

Vederlagsfrågan har inte rönt något större intresse hos remissinstanserna.

I systematiskt hänseende har vederlagsrätten i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag inordnats bland de i 11 resp. 9 kap. upptagna inskrivningsbara sakrätterna, vilka i förslagen går under samlingsbeteckningen särskild rättighet till fast egendom. Jag ämnar i den speciella motiveringen återkomma till frågan huruvida detta uttryck över huvud taget bör införas i jordabalken och vill i detta sammanhang endast på-



peka att uttrycket i fråga såtillvida är missvisande som det närmast för tanken till att vederlagsrätten skulle vara utrustad med förmånsrätt till betalning ur den härskande fastigheten, vilket i själva verket ingalunda är meningen. Det sakrättsliga skyddet är enligt förslagen begränsat till att vid överlåtelse kunna göra den härskande fastighetens nye ägare personligen ansvarig för vederlaget. En allmän begränsning av den föreslagna regleringens sakrättsliga räckvidd ligger givetvis dessutom däri att regleringen, såsom tidigare påpekats, bara tar sikte på vederlag av periodisk natur. I vilken omfattning sådana över huvud taget förekommer vid servitutsupplåtelser framgår inte av beredningens motiv.

Det bör här anmärkas att den sakrättsliga regleringen av vederlagsrätten enligt såväl lagberedningens som jordabalksutredningens förslag inte avser bara rena servitutsupplåtelser utan även åsyftar upplåtelser av elektrisk kraft och andra därmed i förslagen jämställda nyttigheter (21 resp. 18 kap.). Frågan är väl om inte det periodiska vederlaget skulle ha sin största betydelse just i fråga om sådana rättigheter. Av tidigare redovisade överväganden framgår emellertid att jag inte funnit tillräckliga skäl föreligga att inom jordabalkens ram införa särskilda regler angående dylika upplåtelser. Härav följer att vederlagsrätten, om den upptas i balken, endast skulle avse periodiskt servitutsvederlag och således få ett betydligt snävare tillämpningsområde än vad som förutsatts enligt förslagen. Till detta kan läggas att behovet av och utrymmet för servitutsupplåtelser av rent privaträttslig natur får antas komma att för framtiden minska i betydande grad, särskilt inom tätortsområden. I samma riktning verkar ett införande av det nya institutet samfällighetsrätt i jordabalken och genomförande av förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar. I detta hänseende är ytterligare att märka den väsentliga utvidgning av officialservitutens tillämpningsområde som fastighetsbildningskommittén förordat i sitt förslag till lag om fastighetsbildning. Som jag tidigare nämnt har det under remissbehandlingen av jordabalksförslagen rent av ifrågasatts om inte tiden är mogen att helt avskaffa de privaträttsliga servituten, en tanke som f. ö. övervägts även inom lagberedningen fastän den där avvisats. Även om jag i likhet med lagberedningen såsom tidigare framhållits anser detta vara att gå för långt, är det mot bakgrunden av den nyss antydda utvecklingen på det rättsliga planet både inom och utom jordabalkens ram dock tydligt att tillämpningsområdet för de rent privaträttsliga servituten kommer att successivt bli allt snävare.

Det bör enligt min mening inte komma i fråga att belasta jordabalkens regelsystem med en ny sakrätt, som sålunda redan från början kan förutses få ett alltmera begränsat tillämpningsområde, om inte ett påtagligt behov därav på grund av särskilda skäl föreligger. Lagberedningen kan knappast anses ha påvisat att det i praktiken yppats något behov av en sakrättslig reglering av det periodiska servitutsvederlaget i föreslagen riktning och

omfattning. Vad särskilt angår den av lagberedningen åberopade omständigheten att den möjlighet som enligt gällande rätt finns att under vissa förhållanden få periodiskt vederlag in-tecknat som rätt till avkomst försvinner om balken genomförs, vill jag påpeka — förutom att dylika in-teckningar torde vara sällsynta — att den tjänande fastighetens ägare givetvis alltid kan skydda sig genom att såsom villkor för upplåtelse av servitutet ställa krav på att den härskande fastighetens ägare pantförskriver sin fastighet som säkerhet för att vederlaget behörigen fullgörs.

Jag har av nu angivna skäl inte funnit motiverat att i jordabalken uppta en sakrättslig reglering av det periodiska servitutsvederlaget. Vederlagsrätten finns därför inte upptagen bland de i 7 kap. i departementsförslaget — motsvarande 11 resp. 9 kap. i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag — angivna sakrätterna. Frågan huruvida det möjligen kan anses påkallat att införa någon bestämmelse av obligationsrättslig karaktär angående vederlaget, exempelvis om rätt till hävning vid bristande betalning, kommer att övervägas i samband med den överarbetning inom departementet av servitutsbestämmelserna som enligt vad jag tidigare framhållit är avsedd att ske inom den närmaste tiden i samband med behandlingen av fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning.

### *Översikt av innehållet i de särskilda kapitlen*

Den följande redogörelsen är avsedd att i korthet redovisa innehållet i de olika kapitlen. Betoningen har lagts på de delar där förslaget innebär mera betydande nyheter i förhållande till gällande rätt.

*Första avdelningen* av balken har rubriken »Rättsförhållanden rörande fast egendom» och avses innehålla 18 kapitel. I det nu framlagda förslaget utelämnas som förut framgått sju kapitel. Fyra av dessa angår arrende och de återstående avser hyra, servitut och samfällighetsrätt.

*1 kap.* bär rubriken »Fastighet och dess gränser». Bestämmelserna i kapitlet avses ersätta bl. a. de delvis ännu gällande reglerna om »rå och rör, så ock andra bolstada skäl byar emellan» i 12 kap. jordabalken i 1734 års lag. Kapitlet inleds emellertid med en beskrivning av det för hela balken grundläggande begreppet fast egendom. Fast egendom anges vara jord. Denna förutsätts i princip vara indelad i fastigheter. Bestämmelsen, som nära ansluter till gällande rätt, dvs. lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) ang. vad till fast egendom är att hänföra, motsvarar med en redaktionell jämkning 1 § i förslaget till lag om vad som är fast egendom. Frågan om vad som utgör tillbehör till fastighet regleras, som förut antytts, i 2 kap. I fråga om ändringar i fastighetsindelningen hänvisas i förslaget till speciallagstiftningen på området.

I den inledande paragrafen fastslås också den viktiga principen att säm-jedelning av fast egendom är utan verkan.

Såvitt gäller gränsreglerna i kapitlet är i terminologiskt hänseende att märka att det i såväl 1734 års lag som den nuvarande jorddelningslagen dominerande begreppet rågång inte tagits upp i förslaget. Dess bestämmelser om gränser gäller sålunda i princip både sådana som utgör skiljelinjer mellan byar och andra primära skifteslag och sådana som reglerar fastighetsindelningen inom by, s. k. skifteslinjer. I sakligt avseende förtjänar särskilt att framhållas att förslaget i fråga om gräns, som blivit bestämd enligt lag, konsekvent bygger på den genom 1932 års lagstiftning om äldre ägo gränser införda principen att förhållandena på marken äger vitsord framför andra uppgifter rörande gränsens sträckning (3 §). I fråga om gräns i vattenområde, som inte tidigare blivit bestämd eller tillkommit genom överlåtelse av jord eller vissa därmed jämställda förvärv, vilar förslaget på principen om gränsdragning efter närhet till strand. Har stranden förskjutits men kan dess tidigare läge fastställas, skall gränsen bestämmas efter detta (5 § första stycket).

Om en strandfastighet inte omfattar det vattenområde som ligger utanför stranden, kan en förskjutning av strandlinjen medföra att fastigheten blir helt avskuren från vattnet. Också när gränsen löper ute i vattnet, kan en strandfastighet bli avskuren från detta till följd av landhöjning, partiell torrläggning e. d. Härigenom skulle fastighetens ägare principiellt gå miste om den i 1 kap. 3 § VL angivna rätten att vid stranden ha mindre brygga, båt-, bad- eller tvätthus eller annan dylik byggnad. I syfte att i görligaste mån förebygga dylika rättsförluster innehåller förslaget en regel som ger fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet (7 §). Denna rättighet, som är en nyskapelse av servitutsliknande karaktär, gäller dock bara under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare inte lider men av betydelse.

I 2 kap. regleras frågan vad som utgör tillbehör till fastighet. De föreslagna bestämmelserna har hämtats från 2—8 §§ i förslaget till lag om vad som är fast egendom.

Den viktigaste nyheten i de föreslagna bestämmelserna är utvidgningen av tillbehörsbegreppet såvitt gäller fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet.

Kapitlet om rättsförhållanden mellan grannar — 3 kap. — upptar i departementsförslaget endast sju paragrafer. Detta innebär en betydande begränsning i förhållande till lagberedningens förslag. Begränsningen har sin orsak i att beredningens förslag till regler om s. k. immissioner uteslutits. Det synes lämpligt att redan i detta sammanhang redovisa skälen härför.

Frågan i vilken mån en fastighet får nyttjas på sådant sätt att granne utsätts för immissioner, exempelvis genom buller, skakning, rök, gnistor, hetta, köld, stank e. d., har hittills varit oreglerad i lagstiftningen. Lagberedningens förslag från år 1960 — vilket i sak överensstämde med 1947 års förslag — innehöll i denna del i huvudsak följande. Ingen må bruka fast egendom

på sådant sätt att granne vållas immissioner utöver vad i orten är eller kan påräknas bli vanligt, med mindre besväret likväl bör tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden eller till dess ringa betydelse. För industriell anläggning eller annan användning av fast egendom, som kan medföra störningar av angiven beskaffenhet för granne, föreslogs att dispens skulle kunna medges i form av koncession att driva den störande verksamheten. Enligt beredningens förslag förutsattes närmare bestämmelser rörande koncession komma att meddelas i en särskild lag om grannelagskoncession. Ett utkast till en sådan lag är fogat till 1947 års förslag, men lagberedningen utgick från att detaljutformningen av en koncessionslagstiftning av detta slag skulle utredas särskilt.

Med hänsyn till att ett slutligt ställningstagande till jordabalksförslagets reglering på grannelagsrättens område syntes böra bedömas mot bakgrunden av ett i detalj utformat, mera definitivt förslag till koncessionslagstiftning, tillkallade jag den 3 oktober 1963 med stöd av bemyndigande den 26 april samma år sju sakkunniga att utreda utformningen av en koncessionslagstiftning beträffande grannskapsstörande verksamhet. De sakkunniga har för utredningsverksamheten antagit beteckningen immissionssakkunniga.

På framställning av immissionssakkunniga upptogs under 1963 års remissbehandling av jordabalksförslaget det avsnitt av 3 kap., som rör immissioner, till behandling med förtur. Det visade sig, att förslaget i förevarande del utsattes för stark kritik på flera punkter. Vidare väcktes vid 1964 års riksdag vissa motioner om lagstiftning mot luftföroreningar. Motionärerna anförde bl. a. att deras önskemål om utredning i syfte att få till stånd en lagstiftning på området eventuellt kunde tillgodoses genom att immissionssakkunniga gavs vidgade direktiv. I utlåtanden i anledning av motionerna till riksdagens andra lagutskott tillstyrkte immissionssakkunniga att deras direktiv utökades i vissa hänseenden. Vad sålunda förekommit föranledde mig att på nytt ta upp frågan rörande inriktningen av immissionssakkunnigas utredningsarbete och därvid föreslå, att uppdraget för de sakkunniga måtte utvidgas till att avse en allmän utredning angående utformningen av en lagstiftning om immissioner. Såsom skäl härför anförde jag bl. a. följande. I flera yttranden över jordabalksförslaget hade uttalats, att det numera till övervägande del framstår som en samhällsuppgift att vaka över att immissioner inte förekommer som medför allmänna skadeverkningar av betydelse och att det därför inte kan anses tillfredsställande att i enlighet med lagberedningens intentioner begränsa en lagstiftning om immissioner till att i huvudsak avse en reglering enskilda emellan. Det kan också befaras att en ordning som innebär att en enskild person har att själv bevaka sina intressen när han utsätts för immission, inte blir tillräckligt effektiv för att komma till rätta med immissionsproblemen. För större anläggningar, som kan ge upphov till immissioner bör det dessutom vara av beaktansvärt intresse att kunna få till stånd en prövning, om och under vilka

förutsättningar deras verksamhet skall få drivas. En sådan prövning måste omfatta inte bara berörda enskilda intressen utan också allmänna intressen som gör sig gällande. Med hänsyn härtill syntes påkallat att utforma en mera allmän lagstiftning om immissioner. Genom Kungl. Maj:ts beslut den 9 september 1964 utvidgades immissionssakkunnigas uppdrag i enlighet härmed.

Redan i nämnda tilläggsdirektiv uttalades, att det avsnitt av 3 kap. i lagberedningens förslag, som behandlade de nu ifrågavarande immissionerna borde, åtminstone tills vidare, utgå ur jordabalken. Jag har inte funnit anledning att nu göra en annan bedömning.

Utöver de nu berörda immissionsreglerna upptog lagberedningens jordabalksförslag regler om rötter och grenar, som tränger in på grannens område, om inverkan på grannfastighet genom grävning eller annat sådant arbete och om byggnad, som uppförts över fastighetsgräns. I dessa delar innehåller departementsförslaget regler, vilka i väsentliga delar bygger på beredningens förslag. Vissa ändringar föreslås dock.

Ett av de viktigaste kapitlen i balkförslaget är 4 kap. Detta kapitel innehåller regler om fastighetsöverlåtelsens form och innebörd. Spridda lagregler på området finns för närvarande, men i stora delar har gällande rätt utformats i praxis. Det måste anses värdefullt att ett så centralt ämnesområde vid en revision av jordabalken blir föremål för en enhetlig översyn och kodifiering.

Stor praktisk betydelse har regleringen av *formkravet vid fastighetsköp*. För närvarande gäller den genom 1 kap. 2 § JB i 1734 års lag införda formregeln, att köp av fast egendom skall ske skriftligen med två vittnen och att i köpehandlingen skall utsättas de villkor på vilka köpet grundas. Det sålunda uppställda kravet på skriftlig form för fastighetsköp bibehålls i förslaget. När det däremot gäller formkravets räckvidd innehåller förslaget en del principiella nyheter.

I fråga om parternas underskrifter föreslås att både säljare och köpare skall underteckna köpehandlingen. I denna del innebär förslaget en skärpning i förhållande till gällande rätt, där köp anses giltigt fastän köparen inte undertecknat någon handling.

Föreskriften om vittnen vid fastighetsköp anses inte längre utgöra en ovillkorlig formföreskrift, vars åsidosättande medför köpets ogiltighet. Enligt en i doktrinen ofta framförd åsikt skulle vittnesregeln utgöra en föreskrift om sättet för bevisning för den händelse köpets tillvaro bestrids. Bevisning skulle då få föras bara genom köpevittnen. En sådan innebörd synes emellertid rättspraxis numera inte ge åt vittnesföreskriften. I praxis torde en obeitnad fångeshandling godtas som överlåtelsedokument, om köparen på annat sätt förmår motbevisa av säljaren gjorda invändningar om att handlingen inte innefattar en rättsligen giltig förklaring från säl-

jarens sida, att fastigheten överlåts på köparen. Förslaget upptar nu en föreskrift om att säljarens underskrift på köpehandlingen bör vara styrkt av två vittnen. Innebörden av vittnesregeln i förslaget kan sägas vara den, att parterna uppmanas att genom vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst. Uppstår tvist därom, får emellertid bevisning föras fritt. Att vittnesregeln iakttagits får dock stor betydelse när lagfart söks. För att lagfart omedelbart skall kunna meddelas på köpet krävs nämligen att säljarens underskrift blivit styrkt av två vittnen. Lagfartsansökan på en obevittnad fångeshandling skall däremot förklaras vilande i förening med att föreläggande utfärdas för säljaren att väcka talan mot köparen, om säljaren anser köpet vara ogiltigt.

Den nu gällande föreskriften att i köpehandlingen skall utsättas de villkor på vilka köpet grundas anses allmänt innebära att vad som avtalats muntligen eller annars i ett sidoavtal inte är gällande. Ett sådant totalt formkrav har dock visat sig svårt att upprätthålla i rättstillämpningen. I flera fall har formkravet sålunda inte ansetts böra medföra villkorets eller köpets ogiltighet, under det att formkravet strängt iakttagits beträffande vissa typer av villkor. En följd av formkravets uppluckring har blivit att osäkerhet kommit att råda om dess räckvidd. Till osäkerheten har starkt bidragit domstolarnas möjlighet till en fri tolkning av köpeavtal. Vid utformningen av formkravet i förslaget har den antydda tendensen i rättspraxis ansetts böra beaktas samtidigt som det framstått som önskvärt att minska den rådande osäkerheten om formkravets räckvidd. De överväganden som sålunda gjorts har lett till att någon regel om köpets totala formbundenhet inte tagits upp i förslaget. I stället har den metoden valts att i lagtexten uppräknas vilka köpevillkor som måste tas in i köpehandlingen. Därvid har formkravet företrädesvis ansetts böra gälla sådana villkor där kravet på skriftlig form varit särskilt motiverat, såsom av hänsyn till tredje man eller annars från allmän synpunkt. Resultatet av den valda metoden har blivit att formkravet kommit att omfatta i huvudsak alla de typer av villkor, där det klart upprätthållits hittills i rättstillämpningen. Fastän förslaget intar en annan principiell ståndpunkt till frågan om köpevillkorens skriftlighet, kommer den reella innebörden av formkravet i denna del därför att i huvudsak överensstämma med gällande rätt.

Formkravet vid fastighetsköp regleras i 1—3 §§. Som följd av förslagets ståndpunkt till frågan om formkravet beträffande köpevillkor har det syntts lämpligt att särskilt reglera å ena sidan sådana villkor, som tillhör minimikraven på en köpehandling och som alltså krävs för att över huvud ett giltigt köp skall föreligga, och å andra sidan övriga köpevillkor, som omfattas av formkravet och där bara villkoret är ogiltigt, om det ej intagits i köpehandlingen. I 1 § första stycket anges minimikraven, som är — förutom krav på skriftlig form och parternas underskrifter — uppgift om den fasta egendom som köpet avser, säljarens och köparens namn, köpeskillingen

samt säljarens överlåtelseförklaring. Enligt paragrafens andra stycke är köpet ogiltigt om inte minimikraven uppfyllts och i ett tredje stycke görs kraven tillämpliga också på köpebrev och annan ytterligare köpehandling som upprättats om samma förvärv. I 2 § ges föreskrifter om vittnen vid fastighetsköp. I 3 § uppräknas de övriga köpevillkor som är underkastade formkravet. Främst märks sådana villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd görs beroende, samt vissa utfästelser av säljaren.

Möjligheten för parterna att uppställa villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd görs beroende, skall liksom hittills vara begränsad. Bestämmelser härom ges i 4 §. Den uppdelning som nu anses gälla mellan tillåtna och otillåtna villkor efter deras karaktär av suspensiva eller resolutiva har inte upptagits i förslaget. I stället skall villkor som gör rättsförhållandet svävande under en längre tid vara otillåtna. Tidsgränsen har satts vid två år. Har längre tid bestämts, är köpet ogiltigt, alltså inte — som för närvarande anses gälla — enbart villkoret. Har viss tid inte avtalats, anses förvärvets fullbordan eller bestånd bero av villkoret under två år.

Från den angivna tvåårsregeln har uppställts två undantag. Dels skall förvärvet alltid kunna göras beroende av att köpeskillingen erläggs, även om tvåårstiden därigenom överskrids. Dels skall på samma sätt köpet kunna göras beroende av att fastighetsbildning sker eller att annat villkor uppfylls, vilket grundas på särskild bestämmelse i lag. I 5 § ges en tolkningsregel för det fall att köpehandlingen innehåller föreskrift om att köpebrev eller annan ytterligare fångeshandling skall upprättas. Förvärvet skall då anses bero av att köpeskillingen erläggs. Tolkningsregeln torde överensstamma med gällande rätt.

Upprättas *dubbla köpehandlingar* — köpekontrakt och köpebrev — är meningen vanligen den, att säljaren skall äga innehålla köpebrevet till dess köpeskillingen erlagts eller annat i köpekontraktet intaget villkor fullgjorts av köparen. Först sedan köparen fått köpebrevet i sin hand kan han få full lagfart och därmed möjlighet att fritt förfoga över fastigheten. Förslaget förutsätter att bruket av dubbla köpehandlingar även i fortsättningen kan komma till användning. Liksom i gällande rätt skall båda handlingarna vara underkastade formkravet vid fastighetsköp, vilket nu bl. a. kommer att innebära krav på båda parternas underskrifter. När det gäller köpevillkoren måste beaktas att köpekontraktet utgör det grundläggande dokumentet och att däri intagna villkor endast om särskilda skäl så påkallar bör bli ogiltiga om de inte tas in också i köpebrevet. Sådana skäl har ansetts föreligga i fråga om villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende. Som nyss antytts fyller köpebrevet redan nu vanligen en funktion som bevis på att sådana villkor i säljarens intresse fullgjorts. Enligt förslaget skall förvärvet alltjämt bero av villkor av här avsett slag endast om villkoret intas även i köpebrevet och detta oavsett i vems intresse villkoret uppställts. En regel av denna innebörd ges i 6 §. Konstruktionen möjliggörs av

att förslaget kräver även köparens underskrift på köpebrevet. En vinst med regeln blir att hävning på grund av ett i köpekontrakt intaget förbehåll här-om i princip inte, såsom för närvarande torde vara möjligt, skall kunna ske sedan lagfart beviljats för köparen. Vad en part förlorar vid tillämpningen av 6 § i förslaget är dock endast rätten att häva köpet på grund av förbehållet, inte rätten att påkalla uppfyllandet av den förpliktelse för motparten, som förbehållet avsåg att garantera.

Vid förarbetena till balken har uppmärksammats det otillfredsställande förhållande som nu råder, att köp av ett *område av en fastighet* är civilrättsligt giltigt, även om området inte utbryts genom fastighetsbildningsförrättning och t. o. m. om ansökan om delning avslås. Samma problem möter om köpet avser en *andel*, som enligt parternas mening skall utbrytas och bilda en särskild fastighet, och sådan delning inte sker. En mellanform av nu nämnda överlåtelse föreligger vid köp av *fastighets andel i samfällad mark*. För dessa tre typer av överlåtelse ges regler i 7—9 §§ under rubriken »Köp av del av fastighet». Bestämmelserna innebär att köpet är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. För att inte frågan om köpets giltighet skall kunna hållas svävande under lång tid har vidare föreskrivits, att fastighetsbildningsförrättningen måste vara sökt senast inom sex månader från köpehandlingens dag.

I ett avsnitt med rubriken »Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser» avhandlas *rättsförhållandet mellan parterna sedan köp slutits* (10—28 §§). I mycket överensstämmer regleringen med gällande rätt eller med allmän avtalspraxis. En del nyheter föreslås dock. Paragraferna är dispositiva, varför parterna är oförhindrade att avtala att annat skall gälla.

Inledningsvis ges regler om fördelning mellan köpare och säljare av avkastning samt av arrende, hyra och annan inkomst av fastigheten (10 §). Tillträdesdagen är här avgörande. Vidare föreslås att säljaren skall stå faran för att fastigheten av våda skadas eller på annat sätt försämrans medan den fortfarande är i hans besittning (11 §). Detta är en nyhet i förhållande till gällande rätt, där köparen anses stå faran redan från köpslutet. De föreslagna bestämmelserna innebär ett närmande till reglerna i lagen den 20 juni 1905 (nr 38) om köp och byte av lös egendom.

Vid regleringen i jordabalken av det obligationsrättsliga förhållandet mellan säljare och köpare kommer självfallet säljarens prestation — fastigheten — att träda i förgrunden, under det att köparens prestation — köpeskilningen — inte kräver samma detaljerade behandling. Brister det i fråga om säljarens prestation äger köparen göra gällande vissa befogenheter mot säljaren. I vad mån köparen äger tala på *kontraktsbrott från säljarens sida* avhandlas i 12—25 §§.

Typiska kontraktsbrott föreligger om fastigheten efter köpet försämrats genom säljarens vanvård eller vållande (12 §) eller om säljaren utan skäl vägrar att avträda fastigheten i rätt tid (13 §). För köparen kan det vidare



ha stor betydelse att lagfart kan meddelas på köpet. Han kan därför göra säljaren ansvarig dels om denne utan skäl undandrar sig att medverka till upprättande av köpebrev eller att fullgöra annat som fordras för att köparen skall få lagfart (14 §), dels i vissa andra fall när hinder för lagfart föreligger (15 §).

Komplikationer kan uppstå om det efter köpet upptäcks att fastighetens ansvar för inteckning och panträtt eller för annan rättighet — såsom nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt — var större än som förutsattes vid köpet (16—17 §§). På motsvarande sätt kan det framkomma att offentlig myndighets beslut medför att köparen inte förvärvade den rådighet över fastigheten, som han hade skäl att förutsätta vid köpet (18 §). I dessa fall kan köparen åberopa felet mot säljaren, när det gäller annat än fastighetens ansvar för inteckning eller panträtt dock bara om köparen var i god tro.

En viktig grupp utgör de fall där köparen menar att fastigheten är behäftad med fel eller brist. Såsom för närvarande gäller skall säljaren naturligtvis svara för sina i köpehandlingen lämnade garantier angående fastighetens fysiska beskaffenhet liksom han svarar för andra utfästelser om fastigheten (20 §). I gällande rätt är säljarens ansvar därutöver för faktiska fel och brister mycket begränsat. Fastigheten anses utan att detta särskilt avtalats vara såld i befintligt skick. I förslaget upptas en bestämmelse, enligt vilken säljaren svarar för att fastigheten håller en normal standard (19 §). Det skall för paragrafens tillämplighet föreligga en klar avvikelse från det för jämförliga fastigheter normala och köparen skall inte ha bort upptäcka felet eller bristen vid en undersökning av fastigheten. Köparen anses sålunda fortfarande ha en viss undersökningsplikt.

De befogenheter köparen kan ha vid kontraktsbrott från säljarens sida är rätt att häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen. Han kan dessutom ha rätt till skadestånd. I regel har han tillerkänts samtliga befogenheter. I några fall — som vid lagfartshinder — äger köparen inte rätt till avdrag på köpeskillingen men väl rätt att häva köpet och fordra skadestånd. I visst fall är rätten till skadestånd begränsad (19 §). En särskild reglering gäller vid för hög intecknings- eller panträttsbelastning. Köparens möjligheter att häva köpet är där strängt begränsade. Tanken är att i första hand möjliggöra ett avräkningsförfarande. Köparen har därför tillerkänts rätt att innehålla köpeskillingen till den del som motsvarar det överskjutande beloppet (16 §). För rätt att häva köpet gäller i övriga fall av kontraktsbrott att skadan inte är av ringa betydelse. Vidare gäller att hävning i regel skall ske inom ett år från tillträdet. Har säljaren förfarit svikligt gäller dock inte nu nämnda begränsningar. Köparens hävningsrätt kan slutligen vara beroende av om han belastat fastigheten med inteckningar eller andra rättigheter eller om fastigheten försämrats eller nedgått i värde i vissa fall (28 §).

Sedan gammalt anses en säljare vara ansvarig för att han var rätt ägare till fastigheten. Säljaren sägs stå hemul. Hemulsregler ges i 22—24 §§ i ka-

pitlet. Innebörden av säljarens hemulsansvar är en skyldighet att återbära köpeskillingen och utge skadestånd till köpare som var i god tro. Säljaren kan friskriva sig från hemulsansvaret. Förslaget bryter med nu gällande ordning, enligt vilken för hemulsansvarets utkrävande fordras att säljaren dragits in i klanderprocessen. Det skall inte heller krävas att klandertalan förts eller ens att tredje man ännu framställt anspråk på fastigheten. Liksom hittills skall köparen kunna vända sig mot föregående hemulspliktiga fångesmän, om säljaren inte kan betala vad han är skyldig. — Har dubbelöverlåtelse ägt rum äger den köpare som får vika motsvarande befogenheter gentemot säljaren som enligt hemulsreglerna (25 §).

*Kontraktsbrott från köparens sida* avhandlas i två paragrafer (26—27 §§). Bestämmelser ges dels om säljarens rätt till ränta, när köpeskillingen inte erläggs i rätt tid, och rätt till skadestånd vid hävning på grund av utebliven betalning, dels om hans befogenheter när köparen efter köpet kommit på obestånd.

I fråga om *byte* skall bestämmelserna om köp gälla i tillämpliga delar. Undantag har dock gjorts för det fall att fastighet, som gått i byte mot annan fastighet, kan frånvinnas förvärvaren på grund av klander eller enligt reglerna om dubbelöverlåtelse. Hemulsreglerna skulle här annars — som för närvarande gäller — föranleda att den bortbytta fastigheten återlämnades. Eftersom förhållandet mellan fastigheternas värden kan ha starkt förändrats efter bytet, föreslås att förvärvaren i stället skall få ersättning i pengar.

När det gäller *gåva* slutligen medför rättshandlingens benefika natur att bestämmelserna om köp inte generellt kan tillämpas. I görlig mån bör dock köp och gåva behandlas lika. Enligt förslaget skall sålunda formkravet vid fastighetsköp (1—3 §§) äga motsvarande tillämpning vid gåva. Detta innebär bl. a. den ändringen i förhållande till gällande rätt att gåvotagaren alltid skall underskriva överlåtelsehandlingen. Den tvingande regleringen beträffande areal- och andelsköp (7—9 §§) bör givetvis också avse överlåtelse genom gåva.

En särskild reglering har funnits påkallad i fråga om villkor, varav gåvas fullbordan eller bestånd görs beroende (31 §). Ett sådant villkor kan såsom vid köp avse viss tid som ej överstiger två år och får då verkan mot tredje man. Har längre tid bestämts eller gäller villkoret för obestämd tid, blir inte gåvan ogiltig, men villkoret kan bara göras gällande mot gåvotagaren. Har denne i sådant fall överlåtit fastigheten, får givaren i stället för att kräva gåvans återgång fordra att gåvotagaren utger dess värde. Ett långtidsvillkor får alltså bara obligationsrättslig verkan.

Verkan av att fast egendom frånvinns någon efter klander behandlas i 5 kap. Med klander avses den talan, som någon i uppgiven egenskap av ägare till fastigheten anställer mot en person, som härleder sin rätt från en annan fångesman än kändanden. Till klander hänförs inte ägo- eller

gränstvist och ej heller äganderättstvist som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal. En talan i anledning av dubbelöverlåtelse (tve-sala) räknas vidare inte till klander, men enligt särskild bestämmelse skall de för klander givna reglerna äga tillämpning också i sådana fall.

Möjligheterna att framgångsrikt föra en klandertalan kommer att väsentligt minska genom de regler om godtrosvörvärv på grund av inskrivning som ges i ett av de följande kapitlen i balken (18 kap.). Andra bestämmelser enligt vilka rätte ägaren kan förlora sin rätt till fastigheten följer av kapitlet om hävd till fast egendom (16 kap.). Även om utrymmet för tillämpning av bestämmelserna i 5 kap. därigenom minskar i förhållande till vad som nu är fallet, har en viss reglering av parternas mellanhavande vid bifall till klander ansetts motiverad. Reglerna torde också i viss mån kunna tjäna till ledning vid återgång och hävande av köp, fastän de inte är generellt tillämpliga också i dessa situationer.

Vid bifall till klander kan en mängd frågor uppkomma, såsom om skyldighet för den som avträder egendomen att redovisa avkastning samt att ersätta skada och värdeminskning på egendomen, vidare om hans rätt att av den vinnande erhålla ersättning för kostnader som han haft för egendomen. Om dessa och därmed sammanhängande frågor rörande parternas mellanhavande ges bestämmelser i kapitlet. Reglerna förutsätter sålunda att den förlorande parten skall vara eller ha varit i besittning av egendomen.

Beträffande skyldigheten att redovisa avkastning skall det åligga den som avträder egendomen att utge ersättning för den avkastning som belöper på tiden efter det han vann kunskap om annans bättre rätt till egendomen eller stämningen blev honom delgiven eller som fastigheten frambringat under samma tid (1 §). Skadeståndsskyldighet för den som avträder egendomen skall däremot inträda oberoende av om han var i god eller ond tro rörande sin rätt därtill (2 §). Den vinnande är å sin sida skyldig att till den som avträder egendomen utge ersättning för nödvändiga och nyttiga kostnader som denne haft, i fråga om nödvändig kostnad — utöver vad som fordrats för att underhålla egendomen — oberoende av när kostnaden gjordes, men beträffande nyttig kostnad endast om den belöper på tid, för vilken den som avträder egendomen enligt vad nyss sagts ej är skyldig att redovisa avkastningen (3 §). Överflödiga kostnader ersätts inte.

Utöver dessa föreskrifter finns regler om rätt för den som avträder egendomen att bortföra vad han påkostat och om rätt för den vinnande att lösa till sig sådant (5—6 §§). I fråga om anspråk på ersättning enligt bestämmelserna i kapitlet och om rätten att bortföra och inlösa föremål gäller vissa korta preskriptionstider.

Med hänsyn till den stora betydelse som fastighetskrediten har i det svenska samhället intar jordabalkens bestämmelser om panträtt i fast egendom en central plats. De materiella bestämmelserna om panträtt finns

i 6 kap., medan inskrivningsreglerna återfinns i balkens andra avdelning (22 kap.).

Panträtten har i departementsförslaget getts en struktur, som principiellt avviker från panträttssystemet i gällande rätt. Skiljaktigheterna, som är väsentliga även vid en jämförelse med lagberedningens och jordabalksutredningens förslag, hänför sig framför allt till sättet för upplåtelse av panträtt samt inteckningshandlingens — pantbrevets — form och innehåll och sättet för dess utfärdande.

Bestämmelser om inteckning för fordran finns f. n. väsentligen i IF. Reglerna bygger på att det föreligger en fordran, som grundas på ett skriftligt fordringsbevis. Fastighetsägaren tecknar på fordringshandlingen ett medgivande till inteckning i fastigheten. Borgenären kan sedan med åberopande av fordringshandlingen jämte fastighetsägarens inteckningsmedgivande hos inskrivningsdomaren begära inteckning i fastighetsboken för fordringen. Först i och med att inteckning sker, erhåller borgenären en mot var och en gällande rätt till betalning ur fastigheten för sin fordran.

Enligt IF är det till följd av inteckning uppkomna rättsanspråket inte någon självständig rättighet utan utgör ett accessorium till borgenärens personliga fordran enligt inteckningshandlingen. Av särskilt intresse är att de eventuella för fordringen gällande klausulerna om ränta och förfallotid också blir bestämmande för inteckningsrätten. Vad nu anförts hindrar emellertid inte att inteckningsrätten enligt IF i flera hänseenden framträder som frigjord från beroendet av fordran. Någon verklig fordran behöver sålunda inte föreligga när inteckning söks. Inteckning kan beviljas — och detta är t. o. m. det vanliga — innan fastighetsägaren har utgett inteckningshandlingen till annan eller fått det lån som handlingen avser. Det är inte heller nödvändigt för inteckningsrättens bestånd att en personlig fordran kvarstår efter inteckningshandlingens utgivande. Om fordringen har betalats och inteckningshandlingen åter kommit i fastighetsägarens hand, är han oförhindrad att åter sätta handlingen i omlopp. Skulle vid fördelning av medel exempelvis i anledning av exekutiv auktion en inteckningshandling finnas tillhöra fastighetsägaren får denne själv uppbära betalningen. Fastighetsägaren sägs ha ett ägarhypotek.

I kreditlivet har inteckningshandlingen kommit att regelmässigt fungera på ett annat sätt än som svarar mot den formella utformningen av inteckningsrätten i IF. Inteckningshandlingen utnyttjas vanligtvis inte för att reglera betalningsförhållandet mellan borgenär och gäldenär. Detta förhållande bestäms i stället i en separat lånehandling, en s. k. omslagsrevers. Inteckningshandlingen läggs som lös pant för borgenärens fordran enligt omslagsreversen. Fördelarna med omslagsreverssystemet ligger däri att inteckningshandlingen kan hållas fri från sådana anteckningar, som endast rör det personliga skuldförhållandet. Härigenom får man en överskådlig panthandling, som är användbar också vid upprepad belåning. Ändringar kan

också lätt vidtas i de ursprungliga lånevillkoren genom utbyte av omslagsreversen. Vidare kan det personliga betalningsansvaret på ett enkelt sätt överflyttas på en ny ägare av fastigheten. Å andra sidan har omslagsreverssystemet komplicerat rättssystemet och framför allt medfört vissa risker för fastighetsägarna. Riskerna hänger samman med att gäldenären inte är skyddad mot att omslagsrevers och in-teckningshandling skiljs åt samt att gäldenären till sist i större eller mindre del får infria båda skuldförbindelserna.

I lagberedningens förslag ges in-teckningshandlingen ett nytt innehåll. In-teckningsrätten befrias från sitt beroende av det personliga betalningsansvaret. Fastighetsägaren kan i in-teckningshandlingen — som av beredningen benämns pantbrev — utfästa betalning enbart ur fastigheten. Pantbrevet avses alltså inte ge någon betalningsrätt mot utfärdaren personligen. Den mot var och en gällande rätten till betalning ur fastigheten för pantbrevets belopp kommer till stånd genom inskrivning av pantbrevet. Systemet med dubbla förskrivningar avses bestå. Pantbrevet kommer därvid att utgöra säkerhet för fordran. Beredningen uttalar, att pantbrevet också bör kunna användas utan samband med personligt betalningsansvar. Pantbrevet avser då en fordran som gäller endast i fastigheten. — Enligt beredningens förslag skall pantbrevet utgöra ett innehavarpapper. Det kan även innehålla bestämmelser om ränta och förfallotid.

Beredningen föreslår också vissa bestämmelser som syftar till att ge fastighetsägaren ett skydd mot de risker som omslagsreverssystemet för med sig. Med undantag för vissa fall förbjuds borgenären att överlåta eller pantsätta pantbrevet annat än i samband med fordran. Överträds förbudet är överlåtelsen eller pantsättningen utan verkan, om inte den som mottog pantbrevet var i god tro. Enligt beredningens förslag står en ytterligare utväg till buds för fastighetsägaren att skydda sin rätt. Fastighetsägaren kan på pantbrevet anteckna att det gäller endast i hans hand eller avser visst skuldförhållande. I det senare fallet har anteckningen till uppgift bl. a. att skydda mot obehörig överlåtelse eller pantsättning.

Om pantbrevets belopp överstiger borgenärens fordran skall överskottet såsom f. n. tillkomma fastighetsägaren som ägarhypotek. Beredningen inför beteckningen ägarpant för denna betalningsrätt. Enligt beredningens förslag kan ägarpanten, när den avser en del av pantbrevets kapitalbelopp, alltid skyddas genom att denna del utbryts genom inskrivning av ett särskilt pantbrev. Skyddet för ägarhypoteket bygger på principen att borgenärens kapitalfordran tänkes ligga inom ett visst skikt av pantbrevets kapitalbelopp samt att återstoden av detta kapitalbelopp liksom in-tecknad ränta på detta senare belopp inte kan tas i anspråk av borgenären (den s. k. skiktprincipen).

Jordabalksutredningen har ansett det falla utanför dess uppdrag att företa någon materiellrättslig omprövning av panträtten. Utredningen säger

sig därför ha syftat enbart till att inom ramen för en teknisk justering av lagberedningens förslag söka tillgodose framkomna önskemål om en rationalisering vad gäller pantbrevets form och utfärdande. Den väsentliga formella nyheten i utredningsförslaget består i att inteckningshandlingen skall utfärdas av inskrivningsdomaren på ansökan av fastighetsägaren.

Förslagen till reformerade panträttsbestämmelser liksom den nu föreliggande, samlade remissopinionen belyser vilken stor betydelse som i allmänhet fästs vid att inteckningshandlingen görs så lätthanterlig som möjligt för såväl kreditgivare som inskrivningsavdelningar. Med hänsyn härtill är det naturligt att jordabalksutredningens förslag att inteckningshandlingen skall utfärdas i standardiserad form av inskrivningsdomaren i alldeles övervägande utsträckning hälsats med tillfredsställelse av remissinstanserna.

Från många håll och då särskilt från de institutionella kreditgivarnas sida har emellertid önskemål framställts om att standardiseringen skall drivas vidare och avse även pantbrevets ränta och förfallotid. Något utrymme för att individuellt bestämma räntan och förfallotiden skulle alltså inte föreligga. Vid beredningen av jordabalksförslagen har dessa synpunkter bedömts väga tungt.

Det är uppenbart att en starkt standardiserad inteckningshandling — i vilken inte ges utrymme åt vare sig någon personlig betalningsutfästelse eller klausuler om ränta och förfallotid som är bestämda med hänsynstagande till den personliga fordran — i praktiken inte kan fungera som en självständig handling. Frågan om inteckningshandlingens utformning bedöms också som regel med utgångspunkt från att omslagsreverssystemet skall vara allenarådande.

Samtidigt riktas kritik mot de regler som lagberedningen föreslagit för att skydda fastighetsägaren mot riskerna på grund av de dubbla förskrivningarna. Sålunda anses förbudet mot att överlåta eller pantsätta pantbrevet skilt från omslagsreversen inte gå tillräckligt långt. Den av beredningen föreslagna anordningen enligt vilken fastighetsägaren kan göra anteckning på pantbrevet angående den fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet till förhindrande av godtrosförvärv har visserligen i allmänhet lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. Jag har dock erfarit att kreditlivets företrädare bedömer anordningen som mycket hinderlig i praktiken och att de förmodar att den inte kommer att utnyttjas. Detta bedömande får anses realistiskt. Den nyss beskrivna skiktprincipen, vilken i praktiken leder till att pantbrevets kapitalbelopp aldrig kan tas i anspråk för den del av räntefordran som inte täcks av den intecknade räntan, har utsatts för mycket stark kritik.

Mot den nu anförda bakgrunden har under beredningen av jordabalksförslagen ansetts ofrånkomligt att göra panträttens uppbyggnad till föremål för en relativt förutsättningslös omprövning. Utgångspunkten har därvid varit att bibehålla det i svensk rättstradition starkt förankrade omslagsre-

versssystemet samt att införa en till sin form och uppställning starkt standardiserad inteckningshandling men att likväl skapa ett system som ger parterna på fastighetskreditmarknaden önskvärt skydd. Den lösning på frågan som valts i departementsförslaget bygger i väsentliga delar på synpunkter vilka framförts av dåvarande bank- och fondinspektionen i dess remissyttrande över lagberedningens år 1960 avgivna betänkande (se s. 253).

Panträtten i departementsförslaget utgår från att en omslagsrevers alltid skall föreligga. Inteckningshandlingen skall alltså endast kunna lämnas som säkerhet för fordran och en överlåtelse av inteckningshandlingen separat skall inte medföra någon rättsverkan. Detta avsteg från gällande ordning kan förefalla radikalt. Skälet till att steget ansetts kunna tas är i korthet följande. Erfarenheten säger att omslagsreverssystemet numera är det enda förekommande när kreditinstitutioner är inblandade. Även vid kreditgivning enskilda emellan torde bruket av omslagsreverser vara mycket utbrett. Förändringen är därför i praktiken av mycket begränsad räckvidd och det finns anledning anta att allmänheten utan nämnvärda svårigheter kommer att tillägna sig den föreslagna ordningen. Till detta kommer den viktiga omständigheten, att inteckningshandlingen under alla förhållanden knappast kan lämpa sig som grundval för en fullständig reglering av parternas mellanhanden. Detta gäller redan i fråga om pantbrevet i den form lagberedningen tänkte sig, framför allt med hänsyn till att denna panthandling inte ger utrymme för en reglering av det personliga fordringsförhållandet. Än mera framträdande blir nämnda omständighet, om man driver standardiseringen av inteckningshandlingen ännu längre. Parterna blir praktiskt taget tvingade att under alla förhållanden ange sina mellanhanden i en särskild handling.

Såsom redan antytts innebär omslagsreverssystemet i gällande rätt inte bara fördelar. Förfarandet har komplicerat rättssystemet och framför allt medfört vissa risker för fastighetsägarsidan. De föreliggande förslagen har inte på ett tillfredsställande sätt löst problemen med detta förfarande. Komplikationerna hänger samman med att gällande rättsinteckningshandling, liksom pantbrevet enligt jordabalksförslagen, har den egenskapen att enbart innehavet av handlingen berättigar borgenären att utfå det intecknade beloppet ur fastigheten. I departementsförslaget har inteckningshandlingen — för vilken beteckningen pantbrev används — fråntagits denna egenskap. Pantbrevet tänkes representera fastigheten vid tillskapandet av panträtt i denna. I viss mening utgör pantbrevet en verklig pant utan att dock vara något från fastigheten skilt förmögenhetsobjekt. Beviljandet av inteckning och utfärdande av pantbrev på grundval därav innebär bildligt talat ett lösgörande av en del av fastighetens ekonomiska värde, motsvarande det intecknade beloppet och med den förmånsrätt som reserverats genom inteckningen i fastighetsboken. Borgenärens rätt att utnyttja pantsäkerheten genom att ta det reserverade beloppet i anspråk är i princip beroende på det

fordringsförhållande för vilket fastighetsägaren lämnat pantbrevet som säkerhet. I den mån pantbrevet inte häftar för någon fordran, tillkommer det reserverade beloppet fastighetsägaren som ägarhypotek. I lagtexten kommer det anförda till uttryck bl. a. på det sättet att panträtt i fast egendom till säkerhet för fordran upplåts genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrev såsom pant för fordringen (1 § första stycket).

Det är av grundläggande betydelse för departementsförslagets panträttsstruktur, att panträttsupplåtelsen — dvs. förfogandet genom pantsättning över pantbrevet — alltid måste göras av fastighetsägaren. Annars blir upplåtelsen utan verkan (jfr 7 och 8 §§). Innehavet av pantbrevet anses inte legitimera innehavaren. Borgenären kan i princip inte göra godtrosvärv, om upplåtelsen gjorts av annan än fastighetens rätte ägare. Ett väsentligt undantag finns dock. Om pantsättaren kan åberopa sig på lagfart och borgenären är i god tro, blir panträttsupplåtelsen gällande oavsett att annan i själva verket visar sig vara ägare till fastigheten. Borgenären måste alltså för att vara skyddad vid mottagandet av pantbrevet på ett eller annat sätt exempelvis genom infordrande av gravationsbevis förvissa sig om att gäldenären är lagfaren ägare.

Den föreslagna ordningen innebär en väsentlig förstärkning av fastighetsägarens ställning. Behovet av ett särskilt förbud för borgenären att skilja pantbrev och omslagsrevers åt — såsom lagberedningen tänkt sig — bortfaller. Beredningens förslag att bereda fastighetsägaren möjlighet att på pantbrevet anteckna att det gäller bara i hans hand eller avser visst skuldförhållande kan också undvaras. Det blir i stället borgenären som får intresse av att kunna styrka att det pantbrev som han innehar lämnats såsom pant för någon honom tillkommande fordran. Eftersom pantbrevet ej uppbär något betalningsanspråk, finns inte utrymme för någon bestämmelse om förfallotid i pantbrevet. Omslagsreversens förfallotid blir den enda tillämpliga.

De nu antydda fördelarna vinnas inte enbart på bekostnad av borgenärens intresse. Kreditinstitutionerna erhåller ett starkt standardiserat och därmed mycket lätthanterligt pantbrev. Fördelarna härmed är uppenbara. I själva verket torde önskemålet att få en så beskaffad panthandling ha varit den väsentliga drivfjädern bakom de reformkrav på panträttens område, som med växande styrka rests under det senare skedet av arbetet på en ny jordabalk.

Även från andra synpunkter stärks borgenärssidans ställning genom det nu framlagda förslaget. Den omständigheten att **inteckning meddelats för fordran** garanterar inte i gällande rätt att betalningsrätt i den intecknade fastigheten under alla förhållanden föreligger. En beviljad inteckning kan nämligen av skilda anledningar i efterhand förklaras ogiltig. Bland ogiltighetsanledningarna märks särskilt att den intecknade fordran eller inteckningsmedgivandet är behäftat med ogiltighetsgrunder, att fastighetsägarens egendom var avträdd till konkurs när inteckningen beviljades eller att



inteckning meddelats utan vederbörligt samtycke av äkta make. Inteckning kan också bli utan verkan om fastigheten frångår innehavaren efter klander eller vid återgång eller hävning på talan av överlåtaren eller i vissa fall vid tvesala. Även om ogiltighetsanledningar av detta slag är sällan förekommande och dessutom en godtroende borgenär som regel men inte alltid är skyddad, leder otvivelaktigt risken för att en inteckningshandlings giltighet kan sättas i fråga till viss rättsosäkerhet. I departementsförslaget har därför införts regler som leder till att pantbrevets giltighet i princip upprätthålls i alla lägen (se särskilt bestämmelsen i 10 §). I den mån behov av ogiltighetsregler kvarstår, får dessa tillämpas på det bakomliggande fordringsförhållandet (omslagsreversen) eller på pantförskrivningen. Om ogiltighet inträder, går den ut över omslagsreversen eller pantupplåtelsen men aldrig över pantbrevet som sådant. Detta tillkommer i stället fastighetsägaren och rättsanspråket på grund av pantbrevet kommer att utgöra ägarhypotek.

Enligt departementsförslaget skall inteckningen och därmed också pantbrevet lyda på visst kapitalbelopp i svenskt mynt. Borgenärens rätt till betalning ur fastigheten med stöd av panträtt är emellertid inte begränsad till pantbrevets belopp. Hans säkerhet kommer nämligen dessutom att bestå av ett särskilt tillägg, som är avsett att täcka borgenärens anspråk på ränta och hans krav på ersättning för kostnader, som föranleds av fordringsförhållandet (3 §). Tillägget uppgår till femton procent av pantbrevets belopp. Härutöver får borgenären tillgodogöra sig ränta för tiden efter det att fastigheten utmättes eller efter motsvarande tidpunkt i andra fall av medelsfördelning. I departementsförslaget regleras utförligt förutsättningarna för att tillägget skall få tas i anspråk av borgenären (3 § andra stycket). Reglerna, som helt avviker från vad som f. n. gäller om rätt för borgenären att tillgodogöra sig intecknad ränta, karakteriseras av en strävan att begränsa rätten att utnyttja tillägget enbart till vad som fordras för att det primära syftet med tillägget skall komma till sin rätt, nämligen att ge parterna möjlighet att i alla normala fall utnyttja hela pantbrevets belopp som säkerhet för kapitalfordran. Det föreslås därför bl. a. att tillägget får tas i anspråk endast för ränta och därmed jämställda anspråk. I första hand skall dock även ränta tas ut ur pantbrevets kapitalbelopp.

I gällande rätt tillfaller betalning på grund av intecknad fordran fastighetsägaren i den mån inteckningen inte är belånad eller överlåtten. Fastighetsägarens anspråk brukar benämnas ägarhypotek. Departementsförslaget bygger i huvudsak på samma principer (9 §). De nyss redovisade reglerna angående tillägget kommer emellertid att begränsa fastighetsägarens möjligheter att tillgodogöra sig ägarhypotek, som utgör del av pantbrevets belopp. Bl. a. med hänsyn härtill har också fastighetsägarens utbrytningsrätt, dvs. rätten att få den del av det intecknade beloppet som motsvarar ägarhypoteket överfört till en särskild inteckningshandling, av-

skaffats. I stället anvisas parterna att avtalsvis reglera saken i samband med pantförskrivningen eller vid annan tidpunkt. Tanken är således att borgenären på grund av överenskommelse med gäldenären kan åläggas att ställa pantbrevet till förfogande för utbrytning av ett eventuellt ägarhypotek. Utbrytningen får i sådant fall ges formen av utbyte, dvs. ett pantbrev ersätts med två eller flera nya som sammanlagda svarar mot det tidigare pantbrevets belopp.

Beträffande formen för pantbrevs utfärdande görs i departementsförslaget ett väsentligt avsteg från gällande rätt. Förslaget innebär nämligen — i överensstämmelse med vad jordabalksutredningen föreslagit — att pantbrevet skall utfärdas av inskrivningsdomaren på ansökan av fastighetsägaren. Det huvudsakliga skälet till denna reform är att pantbrevet till följd härav ej behöver inrymma andra uppgifter än sådana som i fortsättningen äger omedelbar relevans, nämligen i första hand kapitalbelopp, fastighetsbeteckning, datum för in-teckningen och underskrift av inskrivningsdomaren. Pantbrevet kan härigenom utfärdas på formulär och på så sätt vinna i överskådlighet.

I departementsförslaget har lagreglerna angående panträtt och in-teckning disponerats på ett något annat sätt än i beredningens förslag. Bestämmelser om bl. a. ansökan om in-teckning och föremålet för in-teckning har sålunda överförts till det kapitel i balkförslagets andra avdelning som behandlar in-teckning (22 kap.). Denna förändring är närmast en konsekvens av ändringarna i fråga om panträttskonstruktionen och formen för pantbrevets utfärdande.

En fråga som spelat stor roll under jordabalksarbetet gäller de s. k. *gemensamma in-teckningarna*. Enligt gällande rätt kan samma fordran in-tecknas i två eller flera fastigheter vare sig fastigheterna tillhör samma eller skilda ägare. In-tecknandet kan ske samtidigt eller vid olika tidpunkter och kan avse fastigheter i samma eller olika in-skrivningsområden. Gemensam in-teckning kan dessutom uppstå genom att in-tecknad fastighet delas. Det rådande systemet med gemensamma in-teckningar har sedan gammalt ansetts vara behäftat med avsevärda olägenheter och vid upprepade tillfällen har önskemål om att avskaffa dessa in-teckningar framförts.

Som jag redan antytt innebar lagberedningens jordabalksförslag att gemensamt in-teckningsansvar inte längre skulle få förekomma. In-teckning skulle inte få beviljas i flera fastigheter och gemensamt in-teckningsansvar, som uppkom genom fastighetsdelning, skulle enligt förslaget upplösas genom att delningen följdes av en obligatorisk in-teckningsuppdelning. Beredningen kom emellertid samtidigt fram till att man inte kan undvara ett system som går ut på att flera fastigheter kan utgöra ett gemensamt objekt för panträtt. Beredningen föreslog därför att gällande rätts in-teck-

ningsgemenskap skulle ersättas av en rättslig gemenskap mellan fastigheter. Dessa skulle i inskrivningshänseende efter registrering kunna bilda en rättslig enhet — en bruksenhet — men skulle få bibehålla sin karaktär av självständiga fastigheter vid fastighetsredovisningen.

Med anledning av den skarpa kritik som framfördes mot beredningens ståndpunktstagande till gemensamma inteckningar och dess förslag om införande av registrerade bruksenheter fann jag övervägande skäl tala för att det även i fortsättningen borde vara tillåtet att bevilja gemensam inteckning i två eller flera fastigheter. Jordabalksutredningen har framlagt förslag med utgångspunkt härifrån.

Departementsförslaget bygger i denna del till stor del på jordabalksutredningens förslag och utgår alltså från att gemensamt inteckningsansvar alltså bör få förekomma. Beträffande det gemensamma ansvarets fördelning på de berörda fastigheterna behålls principerna i gällande rätt men bestämmelserna har förtydligats och moderniserats. När det gäller möjligheterna att etablera ett gemensamt inteckningsansvar innebär förslaget däremot betydande avvikelser i förhållande till gällande rätt.

Såsom förut antytts finns det f. n. ingen begränsning i möjligheterna att inteckna fastigheter gemensamt. Gemensam inteckning kan därför ske även i sådana fall där gemensamt inteckningsansvar inte har något egentligt berättigande, exempelvis när det inte finns någon ekonomisk intressegemenskap mellan fastigheterna. Inte heller finns det något tvång att upplösa gemensamt inteckningsansvar, när nyttan av sådant ansvar gått förlorad. Sistnämnda förhållande leder till att gemensamma inteckningar kommer att förbli gällande trots att en avveckling av inteckningsansvaret framstår som mycket önskvärd. Detta gäller särskilt i fråga om gemensamt inteckningsansvar, som uppkommit genom att en fastighet delats.

I departementsförslaget har införts skilda regler, som syftar till att begränsa fallen av gemensamt inteckningsansvar till situationer i vilka sådant ansvar har en påtaglig funktion att fylla. Sålunda får fastigheter intecknas gemensamt endast om de är i en ägares hand. Vidare måste vid beviljande av inteckning iakttas att den fasta egendomen blir likformigt besvärad. Finns en särinteckning i en fastighet, får fastigheten sålunda intecknas gemensamt med annan egendom först om särinteckningen undanröjs. Om ett fastighetskomplex är gemensamt intecknat, får särinteckning inte meddelas i någon av fastigheterna. Vill fastighetsägaren ha en särinteckning, måste det gemensamma ansvaret först upplösas. De nu anförda reglerna får stor praktisk betydelse i fråga om gemensamt inteckningsansvar, som uppkommer till följd av fastighetsdelning. Om en intecknad fastighet delats och någon av de nybildade fastigheterna försäljs, kommer inteckning över huvud taget inte att kunna beviljas i någon av fastigheterna utan att det genom delningen uppkomna gemensamma inteckningsansvaret först avlöses. Härigenom framtingas på indirekt

väg en gravationsuppdelning i samband med fastighetsdelning. Något behov av att införa någon form av obligatorisk gravationsuppdelning i likhet med vad lagberedningen tänkte sig har som följd härav inte bedömts föreligga längre. I enlighet med de nyss antydda principerna för dispositionen av lagreglerna angående panträtt mellan första avdelningens panträttskapitel och andra avdelningens inteckningskapitel har de nu redovisade reglerna angående föremålet för gemensam inteckning hänförs till det senare kapitlet (se 22: 2).

I 7 kap. har samlats allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Kapitlet har i gällande rätt sin motsvarighet närmast i 1 kap. NJL, som emellertid innehåller bestämmelser bara om nyttjanderätt. Dessa bestämmelser är emellertid i viss utsträckning tillämpliga också i fråga om servitut. Det har från systematisk synpunkt och med hänsyn till önskvärdheten av att vinna så stor överskådlighet som möjligt i regelsystemet ansetts fördelaktigt att inom ett särskilt kapitel i den nya jordabalken föra samman de grundläggande allmänna bestämmelserna rörande såväl nyttjanderätt och servitut som det nya institutet samfällighetsrätt. Samtliga dessa rättigheter vilar på en i huvudsak gemensam sakrättslig grund, vilket gör en enhetlig reglering naturlig. Den specialreglering av vissa rättigheter som fordras vid sidan av de allmänna bestämmelserna i förevarande kapitel tas upp i 8—15 kap. Som tidigare nämnts kommer förslag till särskilda bestämmelser om arrende och hyra (8—12 kap.) samt servitut och samfällighetsrätt (14 och 15 kap.) att framläggas först i ett något senare skede.

Det bör framhållas att bestämmelserna om nyttjanderätt varken i förevarande kapitel eller annars i balken avser de speciella formerna åborätt, gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt (4 §). Dessa rättigheter, som i gällande rätt i stort sett faller utanför NJL, kommer sålunda liksom hittills att regleras genom särskild lagstiftning. I fråga om innebörden av begreppet nyttjanderätt görs inte någon ändring i förhållande till gällande rätt. Liksom hittills kommer således bl. a. skogsavverkningsrätt samt rätt till jakt och fiske att omfattas av reglerna om nyttjanderätt (3 §).

En av lagberedningen föreslagen utvidgning av tillämpningsområdet för servitut till byggnad på ofri grund och viss annan lös egendom har inte ansetts böra genomföras. Möjligheterna att utnyttja nämnda egendom som underlag för belastningar i rättsligt hänseende ökas emellertid i förhållande till gällande rätt genom att samfällighetsrätt enligt förslaget skall kunna upplåtas också i sådan egendom (2 §).

Det typiska för de begränsade sakrätter som avses med förevarande kapitel är att de — till skillnad från panträtten — erhåller sakrättslig verkan redan genom upplåtelsen och således inte för sin uppkomst är beroende av inskrivning. I princip är de inte heller för sitt fortsatta bestånd beroende av att inskrivning sker. Utom såvitt avser tomträtt, vilken f. ö. i flera av-

seenden intar en viss särställning, föreligger ej heller inskrivningsplikt. Genom inskrivning vinnas emellertid i allmänhet en förstärkning av den sakrättsliga effekten. En från principiell synpunkt viktig nyhet i förslaget är att rätten till inskrivning inte längre blir av enbart dispositiv natur. Ett i upplåtelseavtalet intaget förbehåll, som inskränker rättighetshavarens rätt att erhålla inskrivning, kommer således enligt förslaget att vara utan verkan (10 §). Undantag härifrån görs dock — i motsats till vad lagberedningen föreslagit — i fråga om arrende och hyra. Dessa rättigheter har på olika sätt beretts en så tryggad ställning, särskilt i samband med överlåtelse av upplåtelsefastigheten, att betydelsen av inskrivning som förstärkning av det sakrättsliga skyddet framstår som ganska ringa (se t. ex. 13 § första stycket). En obetingad rätt till inskrivning skulle i dessa fall dessutom kunna befaras vålla betydande praktiska olägenheter för inskrivningsväsendets del. I fråga om inskrivning av de med kapitlet avsedda rättigheterna innebär förslaget en nyhet även såtillvida som inte bara rättighetshavaren utan också fastighetsägaren skall kunna erhålla inskrivning (21:1 andra stycket och 23:1 andra stycket). Detta står i samband med vissa av skadeståndsreglerna i kapitlet (17 och 18 §§).

I fråga om upplåtelse tiden stämmer förslaget sakligt sett väsentligen överens med gällande rätt. I formellt hänseende är att märka att skillnaden mellan land och stad inte bibehållits som indelningsgrund (5 §). Någon förkortning av maximitiden för skogsavverkningsrätt, som f. n. är fem år, anser jag inte böra genomföras.

I gällande rätt saknas allmänna bestämmelser om verkan av s. k. ändringsavtal, dvs. avtal varigenom den ursprungligen avtalade upplåtelse tiden förlängs eller andra ändringar i villkoren för upplåtelsen vidtas. Läget är f. n. dessutom i vissa avseenden rätt oklart i fråga om innebörden i sakrättsligt hänseende av sådan förlängning av upplåtelse tiden som inträder vid tillämpning av s. k. prolongationsklausul eller på grund av bestämmelse i lag, t. ex. vid förlängning av arrendeavtal med stöd av optionsrätt. De problem som här föreligger har ingående analyserats av lagberedningen. Resultatet har blivit att klara principer lagts fram för hur berörda frågor bör lösas. Förslaget innehåller också bestämmelser härom (7 och 8 §§). Bestämmelserna innebär bl. a. ökad trygghet för rättighetshavarens del.

Rättsläget i fråga om tillåtligheten av upplåtelse av nyttjanderätt och servitut i andel av fastighet och i fastighets andel av samfällid mark har länge präglats av en viss osäkerhet. I förslaget undanröjs denna ovisshet genom att en ogiltighetsregel i fråga om dylika upplåtelser införs (9 §). Denna lösning står i överensstämmelse med ett avgörande av högsta domstolen från senare tid.

I fråga om beståndet av rättighet vid överlåtelse av upplåtelsefastigheten gäller enligt förslaget, i överensstämmelse med gällande rätt, som huvudregel att rättigheten består mot nye ägaren bara om förbehåll gjorts om

upplåtelsen i samband med överlåtelsen. I förslaget har överlåtaren uttryckligen ålagts att göra sådant förbehåll, om inskrivning för rättigheten inte beviljats före överlåtelsen (11 §). En nyhet av principiellt intresse i detta sammanhang är att en upplåtelse — även om den inte är inskriven — alltid står sig mot ny ägare av fastigheten, om denne vid överlåtelsen var i ond tro, dvs. ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen (14 §). Vad nu sagts om rättighetens bestånd vid överlåtelse av upplåtelsefastigheten gäller förhållandena vid frivillig överlåtelse. Såvitt avser exekutionsfallen görs i förslaget inte något väsentligare avsteg från gällande rätt (16 §). Det är inte uteslutet att det pågående arbetet med en ny lagstiftning om arrende och hyra kommer att medföra vissa ändringar i denna del.

Liksom gällande rätt innehåller förslaget vissa bestämmelser om rätt till skadestånd för rättighetshavaren, om rättigheten faller bort i samband med överlåtelse av upplåtelsefastigheten (huvudsakligen 17 och 18 §§). Principen i dessa bestämmelser, vilka i förslaget konstruerats något annorlunda än i gällande rätt, är att ägaren-överlåtaren bär ansvaret för rättighetens upphörande oavsett om han själv upplåtit rättigheten eller denna på grund av tidigare ägares upplåtelse belastar fastigheten. Ersättningskyldighet åvilar vid frivillig överlåtelse sålunda i första hand den ägare som genom sin underlåtenhet att vid överlåtelsen göra förbehåll om rättighetens bestånd omedelbart orsakar att rättigheten går förlorad. I fråga om försäljning på exekutiv auktion intar i förslaget den ägare från vilken försäljning äger rum motsvarande ställning. I sistnämnda fall gäller dock en viss begränsning till upplåtelser som skett mot vederlag. Vid såväl frivillig överlåtelse som försäljning på exekutiv auktion kan skadeståndsskyldigheten i vissa fall utvidgas till att omfatta också tidigare ägare. En sådan utvidgning är enligt förslaget beroende av huruvida upplåtelsen skett genom skriftlig handling eller ej. Motivet härför är att bara skriftlig upplåtelse kan tjäna som underlag för inskrivning. Som tidigare framhållits kan enligt förslaget också fastighetsägaren genom att söka inskrivning stärka rättighetens sakrättsliga ställning. Denna utvidgning av ansvaret till att omfatta också tidigare överlåtare är emellertid underkastad vissa begränsningar till skydd för den skadeståndsskyldige.

Enligt 123 § UL kan en rättighetshavare vid exekutiv auktion förhindra att en rättighet, som ligger utom lägsta budet, faller bort genom att genast till auktionsförrättaren erlægga brist som uppkommit vid utrop utan förbehåll om rättighetens bestånd i den mån det fordras för att täcka bättre prioriterade fordringar. Någon rätt till ersättning för sådant tillskott föreligger inte enligt gällande rätt. Som en nyhet är därför att beteckna en i förslaget införd regel (18 § tredje stycket) enligt vilken rättighetshavaren äger rätt till sådan ersättning i den mån tillskottet inte överstiger värdet av rättigheten.

Slutligen bör i detta sammanhang redovisas en i förslaget upptagen be-

stämmelse rörande verkan av delning av en fastighet, i vilken upplåtits nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt (26 §). Denna fråga är inte reglerad i gällande rätt, om man bortser från vissa specialbestämmelser som gäller i fråga om sammanläggning och vissa uttalanden som gjorts i samband med tillkomsten av lagstiftningen därom. Den åsyftade bestämmelsen innebär, att om en fastighet, som besväras av rättighet av nyss angivet slag, delas, gäller rättigheten efter delningen i var och en av de nybildade fastigheterna. Om rättighetens utövning på grund av rättsförhållandets natur eller bestämmelse i upplåtelseavtalet är begränsad till visst område av upplåtelsefastigheten, upphör dock rättigheten att besvära en nybildad fastighet som inte omfattar någon del av detta område. I motsats till vad lagberedningen förordat gäller enligt förslaget sistnämnda begränsning också i fråga om servitut. Genom bestämmelsen undanröjs en besvärande oviss-  
het som f. n. råder på detta område. Detta kan antas bli av värde inte minst från fastighetsbokföringsynpunkt.

13 kap. innehåller bestämmelser om tomträtt. Dessa bestämmelser skiljer sig inte mycket från dem som f. n. återfinns i 4 kap. NJL, vilket fick sin nuvarande utformning genom lagen den 5 juni 1953 (nr 415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. 1953 års lagstiftning byggde på ett betänkande av lagberedningen. Härigenom utbröts revisionen av tomträttsinstitutet ur sitt samband med jordabalksreformen. Detta skedde för att tillgodose angelägna önskemål om en snar modernisering av de genom 1907 års lagstiftning införda bestämmelserna om tomträtt. Dessa bestämmelser hade visat sig vara behäftade med påtagliga brister särskilt beträffande tomträttens användbarhet som kredit-säkerhet. Vid 1953 års tomträttsreform förutsattes emellertid att bestämmelserna om tomträtt sedermera skulle ingå i den nya jordabalken. Det är därför naturligt att de jämkningar som nu skett i stort sett bara är av redaktionell natur eller betingade av att bestämmelserna anpassats till systematiken i förslaget i övrigt. I detta hänseende är särskilt att märka en strävan att ge klarare uttryck än hittills åt likställigheten mellan tomträtt och fast egendom på betydelsefulla områden, t. ex. i fråga om rättighetsupplåtelse (13:1 andra stycket och 13:7). Också i sakligt hänseende drivs likställigheten enligt förslaget på vissa punkter längre än i gällande rätt.

Första avdelningen av förslaget till ny jordabalk avslutas med tre kapitel (16—18 kap.), som har det gemensamt att de behandlar rättsverkan i skilda avseenden av att inskrivning i fastighetsboken eller tomträttsboken kommer till stånd.

I 16 kap. ges bestämmelser om hävd till fast egendom. Kapitlet har sin motsvarighet i förordningen den 22 april 1881 (nr 17 s. 1) om tjuguarig hävd. Hävd som förvärvsgrund i fråga om fast egendom förutsätter enligt förslaget att innehavaren fått lagfart på egendomen samt därefter innehaft

den med äganderättsanspråk under viss tid. Bestämmelserna gäller alltså endast äganderättsförvärv och någon form av urminnes hävd — som inte förutsätter lagfart — tas inte upp i förslaget.

Liksom 1881 års förordning är förslaget tillämpligt inte endast på avtalsförvärv utan även på förvärv genom arv eller testamente och på andra universalfång. I förslaget görs dock en åtskillnad mellan de båda typerna av förvärv. I fråga om avtalsförvärven begränsas hävdetidens längd till tio år under förutsättning att god tro föreligger hos besittaren (1 § andra stycket). Vid sidan av denna form av hävd ställs en annan hävdeform upp, som avser även universalfången (1 § första stycket). Hävdetiden är i detta fall tjugo år, men å andra sidan krävs inte god tro.

Om den som vunnit lagfart på sitt förvärv överlåter egendomen innan hävd vunnits kan den nye innehavaren få tillgodoräkna sig den tid under vilken överlåtaren innehade egendomen. I den mån god tro krävs — alltså vid hävd efter tio års innehav — räcker det att den förste innehavaren vid tidpunkten för sitt förvärv var i god tro.

Förvärv av tomträtt är i hävdehänseende jämställt med äganderättsförvärv. Den som fått tomträtten upplåten till sig, alltså den förste innehavaren, kan dock inte vinna hävd.

Reglerna i 17 kap. behandlar den ställning som två eller flera förvärv till fast egendom erhåller i förhållande till varandra genom inskrivning. Hit hör bestämmelser för det fall att en fastighetsägare överlåter sin fastighet först till en och sedan till en annan (tvesala). Kapitlet reglerar även kollisioner mellan överlåtelse av äganderätt till fast egendom och upplåtelse av rättigheter i denna, liksom konkurrensen mellan flera rättighetsupplåtelser. Företrädesrätten till betalning på grund av in-teckning i förhållande till annan in-teckning eller inskrivning för rättighet regleras också i detta kapitel.

Kapitlet innehåller ej några nämnvärda nyheter i jämförelse med gällande rätt. Bestämmelsernas betydelse ligger i stället däri att företrädet på grund av inskrivning blir enhetligt reglerat på ett från systematisk synpunkt mera klaggörande sätt än f. n.

Företrädesordningen är liksom f. n. i huvudsak byggd på principen att ansökan om inskrivning för ett förvärv medför företräde framför annat förvärv för vilket inskrivning då ej blivit sökt (1 §). Som regel krävs dock att den som åberopar sig på inskrivning för att vinna företräde framför tidigare förvärv måste vara i god tro (3 §).

Även i fråga om företräde på grund av in-teckning är ansökningsdagen prioritetsgrundande (5 §). Vissa företrädesregler i fråga om panträtt har hänförts till 6 kap. (se 17: 6 och 6: 7).

I förevarande sammanhang bör framhållas att förslaget inte har någon motsvarighet till den företrädesrätt som enligt 11 kap. 2 § JB i 1734 års lag tillkommer ogulden köpeskilling.

De bestämmelser som tas upp i 18 kap. utgör en från principiell synpunkt



mycket betydelsefull nyhet på inskrivningsväsendets område. Bestämmelserna avser lagfartens betydelse för den som förvärvat en fastighet (1 § första stycket) eller fått panträtt (2 §) eller annan rättighet (1 § andra stycket) upplåten åt sig och som vid sitt förvärv i god tro förlitat sig på överlåtarens resp. upplåtarens lagfart. Godtrosförvärv föreslås kunna ske i sådana situationer. En förutsättning är att överlåtelsen eller upplåtelsen ägde rum efter det att lagfart beviljats. Undantag gäller dock för upplåtelse av pant rätt. Med hänsyn till panträttsupplåtelsens stora betydelse från omsättningssynpunkt har det ansetts tillräckligt att lagfart för upplåtaren sedermera beviljas.

Möjligheterna att göra godtrosförvärv enligt kapitlets bestämmelser är begränsade i vissa hänseenden. Sålunda får enligt 3 § fastighetens rätte ägare göra gällande vissa grava invändningar mot förvärvaren även om denne är i god tro.

Inskrivningsförfarandets allmänna karaktär torde leda till att fall när lagfarter grundar sig på materiellt ogiltiga förvärv blir mycket sällsynta. Efter som emellertid någon fullständig garanti för att fastighetsbokens uppgifter är korrekta inte kan uppnås, föreslås att den som drabbas av förlust på grund av att en lagfart inte anger fastighetens verkliga ägare skall kunna få ersättning av allmänna medel (4 §). Två skilda fall kan föreligga. Antingen kan någon ha gjort godtrosförvärv till egendomen eller till rättighet i denna. Rätte ägaren kan då kompenseras av allmänna medel. Eller också kan bristen i överlåtarens eller upplåtarens förvärv vara av så grav natur att godtrosförvärv inte kommer i fråga. Det blir då i stället den som förlitat sig på den oriktiga lagfarten som kompenseras för sin förlust.

Anspråk med stöd av ersättningsreglerna i 4 § skall väckas mot staten, som också förutsätts kunna intervensera i förekommande rättegångar angående fast egendom. Vidare föreslås regressrätt för staten mot den som bär skadeståndsansvar för rättsförlusten.

Kapitlet innehåller även bestämmelser om verkan av att anteckning i fastighetsboken skett om talan angående äganderätt till fast egendom eller om att ägarens rätt att förfoga över egendomen är inskränkt (8 §). Har sådan anteckning gjorts, äger tredje man inte därefter åberopa god tro. I 9 och 10 §§ ges vissa regler om lagfartens legitimationsverkan.

*Andra avdelningen* av förslaget till jordabalk har rubriken »Inskrivningsväsendet» och omfattar fem kapitel. 19 kap. innehåller sålunda vissa grundläggande bestämmelser om inskrivningsväsendets organisation samt om fastighets- och tomträttsböckerna. I kapitlet ges vidare sådana allmänna bestämmelser om handläggningen av inskrivningsärenden, som är tillämpliga på alla slag av inskrivning. Efterföljande fyra kapitel innehåller detaljerade bestämmelser om de särskilda formerna av inskrivning, dvs. lagfart (20 kap.), inskrivning av tomträtt (21 kap.), in-teck-

ning (22 kap.) samt inskrivning av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt (23 kap.). I lagberedningens och jordabalksutredningens förslag avslutas denna avdelning av balken med ett kapitel som innehåller bestämmelser angående vissa anteckningar i fastighets- och tomträttsböckerna (33 resp. 28 kap.). Detta kapitel har som redan framgått inte någon motsvarighet i departementsförslaget. Bestämmelserna i fråga har i stället infogats i 19 kap. Därvid har eftersträfvats att knyta an bestämmelserna om anteckning i böckerna till sådana bestämmelser som aktualiserar anteckningarna eller på annat sätt står i särskilt samband med dessa (se t. ex. 19: 14 och 18).

I gällande inskrivningsförfattningar är bestämmelser om förfarandet i inskrivningsärenden i viss utsträckning sammanvävda med regler av materiell innebörd (se t. ex. 18 § IF). I förslaget görs en systematisk ändring i detta hänseende. Alla bestämmelser av materiell innebörd har utsöndrats från inskrivningsreglerna och hänförs till första avdelningen av balken. Bestämmelserna om inskrivningsväsendet i andra avdelningen reglerar således bara själva förfarandet. Härigenom blir överskådligheten i systemet betydligt större än i gällande rätt. Den praktiska tillämpningen av reglerna underlättas också väsentligt.

I fråga om organisationen av inskrivningsväsendet görs i förslaget inte några större ändringar av principiell natur i förhållande till gällande rätt. Förslaget utgår från att inskrivningsväsendet skall vara knutet till domstolarna på i princip samma sätt som f. n. Den myndighet som skall handha inskrivningsväsendet kallas i förslaget inskrivningsmyndighet. Sådan myndighet förestås av en inskrivningsdomare. I syfte att undvika att låsa fast utvecklingen vid den nuvarande domkretsindelningen och underlätta en anpassning av organisationen till ett eventuellt framtida behov av större inskrivningsavdelningar ges emellertid vissa möjligheter att frångå den ordinarie indelningen i inskrivningsområden (19:2). I detta sammanhang bör också erinras om den av inskrivningskommittén nyligen påbörjade utredningen om automatisk databehandling inom inskrivningsväsendet (se 1966 års riksdagsberättelse s. 81).

Som framgått särskilt av redogörelsen för innehållet i 18 kap. kommer enligt förslaget inskrivningens inverkan på det materiella rättsläget att i vissa fall bli av annan och mera djupgående karaktär än enligt gällande rätt. För att tillgodose de krav som sålunda möter krävs en allmän aktivisering av inskrivningsdomarens verksamhet. Denne ges därför enligt förslaget vidgade befogenheter i syfte att kunna påverka utredningen i inskrivningsärenden. Bl. a. får han förelägga och döma ut vite (19: 4, 9, 11 och 18). Om det förekommer anledning att det förvärv sökanden åberopar är ogiltigt eller inte får göras gällande eller att den sökta åtgärden annars skulle kränka annans rätt, skall inskrivningsdomaren enligt förslaget bereda vederbörande tillfälle att yttra sig. I samband därmed kan också förhör hållas

med sökanden eller annan som kan tänkas sitta inne med upplysningar av vikt för att bedöma situationen (19:10). I fråga om ansökningar, som förklarats vilande, ges inskrivningsdomaren vidare generell möjlighet att ta upp dessa till ny prövning så snart anledning därtill förekommer, vilket är en nyhet i förhållande till gällande rätt (19:11).

Den viktiga principen att beslut i inskrivningsärende, som införts i fastighets- eller tomträttsboken, äger vitsord i förhållande till protokoll och andra handlingar slås fast i förslaget (19:12). Det löpande protokollet i inskrivningsärenden, som genom det successiva inrättandet av aktsystem i praktiken redan kommit helt ur bruk, avskaffas också i formellt hänseende. Alla handlingar i inskrivningsärenden skall enligt förslaget sammanföras i akter (19:7).

Som nyheter av ganska betydande principiell räckvidd är att beteckna vissa i förslaget — delvis efter förebilder i dansk och norsk rätt — upptagna regler angående rättelse av införing i fastighetsboken (19:17) och om rätt till ersättning av allmänna medel för förlust som kan uppkomma till följd av sådan rättelse eller på grund av fel eller försummelse i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller vid utfärdande av bevis på grundval av innehållet i fastighets- eller tomträttsbok (19:19).

Till kapitlet om lagfart (20 kap.) överförs utan några mera betydelsefulla sakliga förändringar innehållet i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fång till fast egendom (LF). Bland nyheterna i jämförelse med gällande rätt märks att den tidsfrist inom vilken lagfart skall sökas föreslås bli enhetlig för hela landet. Tiden bestäms i förslaget till tre månader från det förvärvet fullbordats. Bestämmelserna om kungörelselagfart har ändrats. Rättsinstitutet föreslås i princip bli tillämpligt i alla fall, när innehavare av fast egendom inte kan få lagfart därför att han inte kan förete fångeshandling. Lagfartsärenden av detta slag skall enligt förslaget handläggas vid muntlig förhandling — lagfartssammanträde — inför inskrivningsdomaren. Före förhandlingen skall ett kungörelseförfarande äga rum. Lagfart skall i princip kunna meddelas på grundval av innehållet i protokoll från sammanträdet, under förutsättning att inskrivningsdomaren bedömer det som antagligt att det påstådda förvärvet ägt rum och får göras gällande.

Bestämmelser om inskrivning av tomträtt finns i 21 kap. Kapitlet ersätter den nu gällande lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt. Några väsentliga sakliga förändringar föreslås inte, men lagtexten har omarbetats i formellt avseende och anpassats till jordabalksförslagets innehåll i övrigt.

I 22 kap. ges bestämmelser angående ansökan om och beviljande av inteckning samt om utfärdande av pantbrev ävensom om övriga förekommande inteckningsåtgärder. Ansökan om inteckning skall göras skriftligen av fas-

tighetsägaren och skall innehålla uppgift om dels det penningbelopp varå pantbrevet skall lyda, dels den fasta egendom som avses.

Som framgått av redogörelsen för 6 kap. ges i 22 kap. vissa för gemensam in-teckning betydelsefulla regler. Ansökan om in-teckning får nämligen avse flera fastigheter gemensamt endast om de är i en ägares hand och belägna inom samma inskrivningsområde (2 § andra stycket). Om ansökan angår fastighet, som redan svarar för beviljad eller sökt in-teckning, måste ansökningen dessutom avse samma fasta egendom som den tidigare in-teckningen. Ansökan om in-teckning kan ej ske i område eller andel av fastighet.

När ansökan om in-teckning har beviljats, ankommer det på inskrivningsmyndigheten att utfärda pantbrev på grundval av in-teckningen (5 §).

Beträffande de skilda in-teckningsåtgärderna — utsträckning (som motsvarar in-teckning till ytterligare säkerhet), utbyte, nedsättning, dödning, relaxation och uppdelning — föreslås inga större ändringar. I fråga om relaxation är dock att märka att åtgärden får ske bara i sådana former att den eller de återstående fastigheterna svarar fullt ut för det in-tecknade beloppet (motsvarande relaxation med förbehåll). En enklare form för relaxation föreslås beträffande områden som förvärvats av kommun för att ingå i gata eller annan allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan. Uppdelningsinstitutet har getts en ändrad utformning. Även fastighetsägare får enligt förslaget söka uppdelning. Dessutom föreslås att uppdelningen skall kunna genomföras fritt utan den fastlåsning till vissa värden för de enskilda fastigheterna, som f. n. måste iakttas.

Det från praktisk synpunkt betydelsefulla institutet anteckning om innehav av in-teckningshandling föreslås förenklat. I princip skall sålunda en borgenär inte behöva förete pantbrevet, när han begär att bli antecknad i fastighetsboken såsom innehavare av handlingen (13 §).

Balkens sista kapitel (23 kap.) innehåller bestämmelser om inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt. Bestämmelserna överensstämmer i sak med vad som nu gäller angående nyttjanderätt och servitut.

## V. Motivering till de särskilda kapitlen

### 1 KAP.

#### Fastighet och dess gränser

Detta kapitel innehåller vissa regler av grundläggande betydelse inom jordabalkens ämnesområde. I kapitlet preciseras sålunda begreppen fast egendom och fastighet. Vidare ges regler om fastighets gränser. I 2 kap. anges vad som utgör tillbehör till fastighet.

I lagberedningens förslag är det särskilt två saker som bör uppmärksammas. Den ena är att beredningen konsekvent byggt på den genom lagen den 17 juni 1932 (nr 230) med särskilda bestämmelser om äldre ägo-gränser införda principen att förhållandena på marken skall tillerkännas vitsord framför andra uppgifter rörande en gräns. Den andra är att beredningen tagit upp regler i de sedan länge mycket omdiskuterade frågorna huruvida vattenområde skall anses samfällt eller delat med stranden och om avsöndrings rätt till vattenområde. Dessutom innehåller förslaget en regel om vattenområde i stad och en bestämmelse om vattenområde, vars strand tillhör skilda byar.

Departementsförslaget innehåller ingen motsvarighet till de nyss antydda reglerna om vattenområde. Det synes lämpligt att jag redan i detta sammanhang redovisar skälen härför.

De bestämmelser som här åsyftas utgör 6—9 §§ i 1960 års förslag. I 1947 års förslag utgör motsvarande regler 8—11 §§. De skilda paragraferna behandlar följande spörsmål.

I 6 § upptas en regel med samma innehåll som 12 kap. 4 § JB. Regeln innebär att om vattenområdes strand tillhör skilda byar skall området, om ej annat visas, anses delat mellan byarna. — 7 § innehåller specialregeln beträffande stadsjord. Vattenområde på mark, som av ålder varit stadsjord, skall ej anses tillagt den fastighet stranden tillhör med mindre säker upplysning vinnas att så skett. — I 8 och 9 §§ behandlas frågan huruvida till en vid stranden belägen fastighet skall anses höra vattenområde i fall då skifte ägt rum resp. fastigheten bildats genom avsöndring. För båda fallen uppställs presumtionsregler. Enligt dessa skall vattnet i det förra fallet anses delat mellan de ägotter, som ligger vid stranden, och i det senare fallet anses ingå i avsöndringen.

Beredningens motiv för sitt förslag är av skilda slag. I fråga om 6 § hänvisas till motsvarande regel i gällande rätt. Den i 7 § föreslagna regeln om vattenområde på mark som av ålder varit stadsjord torde, liksom presumtionsreglerna i 8 och 9 §§, främst ha uppfattats som ett lagfästade

av rättspraxis. Beträffande 9 § anförs dessutom att regeln synes vara ägnad att undanröja åtskillig oklarhet och därmed förebygga onödiga rättegångar.

Samtliga nu nämnda bestämmelser har kritiserats vid remissbehandlingen men från olika utgångspunkter och med olika skäl. Längst i sin kritik går kammarkollegiet, som konstaterar att de föreslagna bestämmelserna är uttryck för vad som enligt beredningens mening gäller beträffande vissa rättsförhållanden, som föreligger av ålder eller som tillkommit genom förrättningsinstitut eller i förrättningsformer, vilka ej längre existerar. Kollegiet framhåller att det torde vara sällsynt att man kan på ett meningsfyllt sätt i lag ta upp presumptionsregler avseende tolkningen av rättshandlingar som tillhör ett avskaffat rättsinstitut, i varje fall när det gäller rättshandlingar mellan enskilda. Som skäl för regeln i 6 § anser kollegiet dock tala att spørsmålet i fråga alltsedan 1734 års lag varit reglerat i jordabalken. Något behov av att ersätta domstolarnas fria bevisvärdering med en regel motsvarande den som lagberedningen föreslagit i 7 § anses inte föreligga. Beträffande 8 § framhålls att dess effekt blir att högsta domstolen förhindras återgå till den före 1880-talet iakttagna — enligt kollegiets mening med all sannolikhet historiskt riktiga — presumptionen att vattnet inte är delat. Kollegiet säger sig ej tro att nuvarande rättspraxis kommer att ändras och ifrågasätter huruvida inte tolkningen av äldre lantmäteriförrättningar är en uppgift som ej lämpligen bör undandras envar tids domstolsväsende. Det i 9 § behandlade problemet om avsöndrings rätt till vatten och grund är enligt kollegiets mening olämpligt som föremål för lagstiftning med hänsyn till att någon bestämd praxis i den riktning lagberedningen antagit knappast kan anses föreligga.

Lantmäteristyrelsen anser att de spørsmål som behandlas i 7—9 §§ åtminstone f. n. ej bör regleras i lag utan överlämnas åt rättstillämpningen. Till stöd för denna mening åberopar styrelsen huvudsakligen två skäl. Det ena är att rättspraxis varit varierande och det andra att praxis påtagligt påverkats av lämplighetsskäl, varvid samhällets och särskilt näringslivets — främst jord- och skogsbrukets synpunkter — inverkat. Under de senaste årtiondena eller nära nära just den tid som förflutit sedan de ifrågavarande paragraferna i lagberedningens förslag skrevs har, menar styrelsen, samhällets och även enskildas intresse och behov av strand- och vattenområden fått en annan inriktning och kommit att tillmätas en väsentligt större betydelse. De föreslagna reglerna skulle rimma dåligt med nuvarande strävanden på samhällsplaneringens och naturvårdens områden. Även beträffande åtgärder som framstår som självklara och nödvändiga i samband med rationaliseringen på skogsbrukets område skulle ett fasthållande av de i förslaget angivna riktlinjerna medföra till synes onödiga komplikationer.

Ytterligare några remissinstanser har kritiserat 9 § i beredningens förslag. Bl. a. kan nämnas att domänstyrelsen, som anser presumptionen gå

längre än gällande praxis, önskar en presumptionsregel av motsatt innebörd, och att häradshövdingeföreningen ifrågasätter om det över huvud kan sägas föreligga någon presumtion enligt gällande rätt. Svea hovrätt påstår, att den av lagberedningen föreslagna presumptionsregeln såtillvida strider mot gällande rätt som praxis tämligen entydigt upprätthållit presumptionen för att avsöndring ej inbegripit det utanför stranden liggande vattenområde som tillhörde stamfastigheten. Lika visst kan emellertid sägas, menar hovrätten, att resultatet i det alldeles övervägande antalet fall av tvist huruvida överlåtelsen omfattat även vattenområdet blivit att området ansetts ingå i överlåtelsen och därmed tillhöra avsöndringen. Hovrätten tillstyrker därför förslaget.

Mot den nu redovisade bakgrunden synes nödvändigt att här ta upp frågan huruvida en ny jordabalk bör innehålla regler i de hänseenden som framgår av lagberedningens förslag till 6—9 §§. Det utmärkande för alla de paragrafer varom här är fråga är att de innehåller endast presumptionsregler. En särställning intas i viss mån av 8 §, som egentligen är en regel om hur vissa äldre lantmåteriförrättningar skall tolkas, och även av 9 §, som är en regel om tolkning av vissa äldre avhandlingar mellan enskilda. I gällande skriven rätt är det endast 6 § som har någon motsvarighet. När det gäller de föreslagna bestämmelsernas materiella innehåll har denna paragraf liksom 7 § ej vållat någon egentlig kritik utan kritiken har inriktats på 8 och 9 §§.

Rättsutvecklingen på det område som här berörs har sedan länge i hög grad påverkats av praxis. Detta gäller främst frågor av det slag som behandlas i 8 och 9 §§ i lagberedningens förslag. Såvitt gäller 8 § är orsaken härtill främst den att förekommande äldre lantmåteriförrättningar ofta inte lämnar upplysning huruvida vattenområdena medtagits vid delningen eller fortfarande skall utgöra en skiftesdelägarnas gemensamma tillhörighet. Sådan ovisshet kan föreligga antingen förrättningen utgjort storskifte, enskifte eller laga skifte. Motsvarande gäller ofta även i fråga om hemmansklyvning. Vad angår avsöndringar beror ovissheten rörande vattenområdena därpå att fångeshandlingarna ofta inte lämnar någon upplysning.

Den rättspraxis som utbildats rörande vattenområdes behandling vid skifte — eller motsvarande — har alltsedan 1880-talet gått i den riktningen att sådant område anses ha ingått i skiftet och därvid delats med stranden. Detta anses dock inte gälla om området blivit avsatt för gemensamt behov eller eljest uttryckligen undantagits från delningen eller om tillräcklig anledning föreligger att anse förrättningen ha inneburit ett sådant undantagande. I motiven till 1909 års jordabalksförslag hävdades en motsatt uppfattning. Till stöd därför åberopades en ingående rättshistorisk undersökning. Samma uppfattning låg till grund för en bestämmelse i ett förslag till lag om äldre ägogränser, som år 1916 remitterades till lagrådet men som ej föranledde någon lagstiftning.

Att rättspraxis alltsedan slutet av 1800-talet upprätthållit samma pre-

sumtion innebär inte att praxis varit helt entydig. Det har nämligen rätt vissa meningsskiljaktigheter i frågan när presumtionen får anses vara motbevisad. Skiljaktigheterna har avsett såväl kraven på motbevisningens styrka som frågan vilka omständigheter som kan vinna beaktande som moment i motbevisningen (se just.rådet Ericssons votum i NJA 1951 s. 844; jfr NJA 1964 s. 425). Den uppställda presumtionen har på detta sätt i betydande grad urholkats. Till denna utveckling torde också ha bidragit att den övertygelsen alltmer trängt igenom att det från historiska utgångspunkter riktiga betraktelsesättet är att behandla vattenområdena som samfällda.

Lagberedningen har vid framläggandet av sitt förslag utgått från att det — oavsett vilken ståndpunkt som må vara historiskt berättigad — numera inte kan komma i fråga att frångå den uppfattning som rättspraxis intagit sedan slutet av 1800-talet. Det skulle leda till stor rättsosäkerhet och i många fall medföra betydande ekonomiska förluster för enskilda, om man nu övergick till den motsatta uppfattningen.

I princip torde det knappast råda några delade meningar om det riktiga i lagberedningens utgångspunkt. Det är emellertid tveksamt huruvida detta behöver innebära att rättsläget på detta område nu bör fastlåsas på det sätt som blir följderna av beredningens förslag. Trots att rättspraxis under lång tid upprätthållit en och samma presumtion råder det, som jag redan antytt, knappast någon tvekan om att en viss förskjutning ägt rum då det gäller uppfattningen om ett vattenområdes karaktär av delat eller samfällt. Så länge den uppställda presumtionen kan motbevisas genom snart sagt vilka medel som helst är presumtionen av begränsat värde. Till det anförda kommer den mer formella synpunkten att den föreslagna regeln knappast har sin plats i jordabalken, eftersom den endast skulle fylla uppgiften att vara ett hjälpmedel vid tolkningen av äldre — ur vår tids synvinkel sett ofullständiga och bristfälliga — lantmåterihandlingar. Denna synpunkt leder dock ej längre än till att regeln eventuellt i stället bör ingå i promulgationslagen.

När det gäller 9 § är rättsutvecklingen ännu mer komplicerad än i fråga om 8 §. Rättspraxis har utgått från olika presumtioner vid olika tider. Den senast tillämpade torde få anses innebära att en avsöndring innefattar vattenområde endast då en tolkning av avhandlingen berättigar till ett sådant antagande. Men trots detta har, som hovrätten framhållit i sitt remissyttrande, resultatet i regel blivit att området ansetts ingå i överlåtelserna och alltså tillhöra lägenheten. I realiteten föreligger därför — som lagberedningen uttalat — knappast någon presumtion för att vattenområdet bibehållits för stamfastigheten. Detta har av beredningen tagits till intäkt för den föreslagna presumptionsregeln enligt vilken avsöndring som innefattar strand skall anses innefatta även vattenområdet utanför stranden.

De skäl som jag enligt det föregående funnit göra det tveksamt huruvida regler motsvarande 8 § i beredningens förslag bör upptas i balken kan med



samma eller större styrka åberopas också i fråga om 9 §. Presumtionens värde är tveksamt och måhända kan även ifrågasättas huruvida den står i överensstämmelse med gällande rätt. Dessutom kan mot regeln åberopas, att den ingriper i tolkningen av rättshandlingar mellan enskilda och att dess eventuella existensberättigande har sin grund i de före år 1928 gällande formerna för fastighetsbildning. Så snart ett område avskilts genom avstyckning i stället för avsöndring är den berörda frågeställningen ej aktuell.

Vad jag här anfört om 8 och 9 §§ i beredningens förslag bör enligt min mening föranleda slutsatsen att tillräckliga skäl inte föreligger att ta upp dessa regler i en ny jordabalk. Vissa av de skäl som kan åberopas mot att reglerna tas upp i balken kan inte åberopas mot att de i stället placeras i promulgationslagen. Reglerna är emellertid enligt min mening ej av det stora värde att de — även bortsett från att de i viss mån är omtvistade till sitt innehåll — över huvud bör lagfästas.

Även 7 § synes utan olägenhet kunna uteslutas. Den är — liksom 8 och 9 §§ — enbart en presumptionsregel och även om dess innehåll inte synes ha väckt någon gensaga är dess praktiska värde mycket begränsat. Något behov av en lagregel i ämnet har ej heller gjort sig gällande. Det får alltså ankomma på rättstillämpningen att fritt bedöma uppkommande fall av det slag som avses med den av beredningen föreslagna bestämmelsen.

I fråga om 6 § är förhållandet annorlunda än då det gäller 7—9 §§, främst såtillvida som paragrafen överensstämmer med gällande rätt och alltså inte är någon nykonstruktion av lagberedningen. Bestämmelsen torde emellertid ha ett mycket begränsat tillämpningsområde. De fall som kan bli aktuella synes också kunna lösas på sätt hittills skett utan att en uttrycklig regel upptas i balken. Också denna bestämmelse bör därför enligt min mening uteslutas.

I 5 § andra stycket i 1960 års förslag har lagberedningen tagit upp en regel om s. k. gränshävd, vilken saknar motsvarighet såväl i gällande rätt som i tidigare jordabalksförslag. Efter överläggning med fastighetsbildningskommittén har beredningen nämligen kommit till den övertygelsen att ett särskilt hävdeinstitut är erforderligt i fråga om vissa gränser. De fall som åsyftas är sådana, där s. k. sämjeägoutbyten genomförts. Sådana byten har tidigare förekommit i mycket stor utsträckning i vissa trakter. Innebörden av den föreslagna regeln är att om en gräns under längre tid, minst tjugo år, oklandrat hävdats i annan sträckning än som följer av de i kapitlet i övrigt angivna normerna för bestämmande av gräns och hävden grundas på överenskommelse, som ingåtts före balkens ikraftträdande, skall den hävdade sträckningen gälla.

Den sålunda föreslagna regeln om gränshävd har under remissbehandlingen väckt en viss tveksamhet hos några instanser men har tillstyrkts av bl. a. lantmäteristyrelsen, som anser regeln fylla en lucka i nuvarande lag-

stiftning. Jag delar sistnämnda uppfattning. De praktiska fördelarna med en regel av föreslagen innebörd är så betydande att den bör tas upp i lagstiftningen. Med hänsyn till att regeln bara tar sikte på sämjeägoutbyten, som skett före balkens ikraftträdande, synes den emellertid inte böra ingå i själva balken utan placeras i promulgationslagen. Till frågan om den närmare utformningen av regeln, särskilt med avseende på tidpunkten för de överenskommelser på vilka gränshävden grundas, anhåller jag att få återkomma i samband med att jag anmäler förslag till följdlagstiftning.

Lagberedningen har i 5 § första stycket och 10 § tredje stycket i 1960 års förslag tagit upp vissa bestämmelser om jämkning av gräns. Dessa har i departementsförslaget ersatts med en hänvisning till fastighetsbildningslagstiftningen (6 §). Rörande skälen härtill får jag återkomma i samband med redogörelsen för 5 och 6 §§ i departementsförslaget.

Utöver vad jag nu redovisat avviker departementsförslaget i stort sett endast i redaktionella hänseenden från 1960 års förslag. Härvid är särskilt att märka att i 1 § har infogats en bestämmelse om att sämjedelning av fast egendom är utan verkan. Detta stadgande, som kompletterar vissa av lagberedningen föreslagna regler i 4 kap., har tillförts detta kapitel i klarläggande syfte.

### 1 §.

Första stycket i paragrafen motsvarar 1 § i 1960 års förslag samt 1 och 2 §§ i 1947 års förslag. Andra stycket motsvarar 4:8 första stycket andra punkten i 1960 års förslag.

Gällande rätt. Enligt 1 § i 1895 års lag är fast egendom jord å landet och i stad. Vad som skall anses höra till jorden regleras i 2 § samma lag.

Den fasta egendomen är indelad i enheter, som benämns fastigheter och som redovisas i särskilda register (jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna). Fastighetsindelningens främsta uppgift är att individualisera objekten för de rättigheter av skilda slag som hänför sig till jorden. Indelningen i fastigheter grundas främst på lagstiftningen om fastighetsbildning, både den nu gällande och äldre sådan, men åtskilliga fastigheter är av ålder bestående.

All jord är inte indelad i fastigheter. Undantag utgör vattenområde, som enligt lagen den 1 december 1950 (nr 595) om gräns mot allmänt vattenområde är allmänt, och sådana områden i stad, vilka redovisas i bihang C till fastighetsregistret, nämligen vägar, gator, torg och andra allmänna platser, samt sådana vattenområden som ej vederligen hör till en eller flera fastigheter enskilt.

Den omständigheten att, med nyss angivna undantag, all jord är indelad

i fastigheter, betyder inte att alla fastigheter också redovisas i jordregister eller fastighetsregister för stad. Jordregistret skall visserligen i princip innehålla en fullständig redovisning av fastigheter på landet men det finns alltså många äldre fastigheter som inte blivit registrerade. Detta har framför allt sin grund däri, att många avsköndrade lägenheter inte blivit föremål för fastställelse eller lagfart. Enligt gällande bestämmelser medför detta att de ej kan tas upp i registret som fastigheter.

Med fastighet eller registerfastighet avses i gällande rätt egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser skall redovisas i fastighetsregister såsom särskild fastighet. Den faktiska registreringen tillmäts alltså inte någon betydelse.

**Lagberedningen.** Enligt 1 § i 1947 års förslag skulle fast egendom vara »jord med vad därtill hör». Vad som skulle höra till jorden angavs närmare i 2 kap. av förslaget. I 2 § upptogs en regel om att »av fast egendom bildas särskilda fastigheter enligt vad därom finnes stadgat». Beträffande den fasta egendomens indelning i fastigheter hänvisades i samma paragraf till fastighetsregistret. Lagberedningen framhöll, att fastighetsbegreppets anknytning till historiskt betingade förhållanden nödvändiggjort ett invecklat system av regler angående fastigheternas redovisning. Det var därför knappast möjligt att inom jordabalkens ram ange under vilka förutsättningar ett område utgör fastighet i juridisk-teknisk mening. I förslaget upptogs därför endast en erinran om fastighetsregistren.

Det år 1960 avgivna förslaget skiljer sig i två hänseenden från 1947 års förslag. Till jord måste enligt lagberedningens mening uppenbarligen hänföras ej blott själva jordytan med därtill hörande grund utan också träd och andra växter som förekommer därpå. Frågan om vad som därutöver är att anse som tillbehör till fast egendom torde däremot, anser beredningen, uppkomma först när en viss del av jordytan blir föremål för fastighetsbildning och det är till den sålunda bildade fastigheten som tillbehörsbegreppet rättsligt bör anknytas. Av denna anledning upptar beredningens förslag inte någon motsvarighet till den i 1 § av 1947 års förslag meddelade bestämmelsen att fast egendom är, förutom jord, även vad till jorden hör.

Mot 2 § i 1947 års förslag riktas i 1960 års betänkande den anmärkningen att alla fastigheter ännu inte blivit registrerade. I 1960 års förslag finns därför ingen motsvarighet till bestämmelsen i 1947 års förslag om att den fasta egendomens indelning i fastigheter framgår av fastighetsregistret. Till stöd för denna ståndpunkt anförs även den omständigheten att ovisshet ännu råder huruvida framdeles fastighetsbildning skall anses fullbordad genom att beslutet därom vinner laga kraft eller fastställs eller först i och med den därpå följande registreringen. Hur denna fråga än kan komma att lösas är det enligt lagberedningens mening missvisande att

beträffande indelningen i fastigheter hänvisa i ena fallet till vad om fastighetsbildning är stadgat och i det andra till registren. Beredningen föreslår därför att hänvisning skall ske bara till vad som stadgas om fastighetsbildning. Denna hänvisning — som anses innefatta en hänvisning till hela regelsystemet i ämnet — tas upp i 1 § i direkt anslutning till bestämmelsen om att fast egendom är jord.

**Remissyttrandena.** *Lantmäteristyrelsen* tar till granskning upp frågan om jord som inte utgör särskilda fastigheter och som sålunda ej ingår i fastighetsindelningen. Enligt styrelsens mening innefattar uttrycket »i fastighetsindelningen ingående mark» all mark som ingår i eller hör till fastigheter. Sådan mark kan vara antingen fastighets enskilda mark eller mark som är samfälld för flera fastigheter oavsett om fastigheterna är redovisade i jordregister eller i stadsregister. Även mark som är upptagen i bihang B till stadsregistret, dvs. i huvudsak samfälld mark för flera fastigheter, ingår således i fastighetsindelningen. Så är däremot inte fallet med mark som rätteligen är redovisad i bihang C.

Styrelsen ansluter sig till lagberedningens mening att den omständigheten, att det inom stadsregisterområden finns mark som inte ingår i fastighetsindelningen, ej behöver föranleda någon erinran i lagtexten, särskilt som det enligt styrelsens mening uppenbarligen föreligger behov av att i framtiden redovisa också sådan mark som fastigheter.

Styrelsen tar i detta sammanhang också upp frågan om behovet av en regel i detta kapitel i fråga om sämjedelning av fast egendom. Principen att sådan delning inte är tillåten anses vara av så genomgripande betydelse för framtiden att den på något sätt bör komma till uttryck i det inledande avsnittet av detta kapitel som behandlar de grundläggande frågorna angående fastighetsindelningen. Detta sägs kunna ske antingen genom att den särskilda lagstiftning, som nu gäller i ämnet, dvs. lagen den 25 maj 1962 (nr 166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom, inarbetas i kapitlet eller genom att i detta tas in en erinran om lagstiftningen i fråga. Risk kan annars föreligga att sämjedelningsförbudet såsom upptaget i en speciallag av mindre omfattning eller — som i 4 kap. i lagberedningens förslag — oklart formulerat med syftning bara på nya andelsförhållanden inte uppmärksammas i tillräcklig utsträckning. Detta kan medföra att det i framtiden blir nödvändigt att beakta privata delningar trots att sådana f. n. är förbjudna och om de sker är utan verkan. Sådana besvärande olägenheter torde enligt styrelsens uppfattning få anses uteslutna, om förbudet mot sämjedelning eller en erinran därom placeras på en framskjuten plats i jordabalken.

**Fastighetsbildningskommittén.** Kommitténs förslag till lag om fastighetsbildning innehåller en legal definition av begreppet fastighet. Med fastig-

het förstås, heter det i 1 kap. 2 §, sådan enhet som i fastighetsregister redovisas som särskild fastighet. Fastighet blir alltså liktydigt med registerfastighet. Förslaget innebär att registreringen blir slutstenen i en fastighetsbildningsåtgärd.

**Departementschefen.** Lagberedningens förslag från år 1960 har inte mött några egentliga erinringar vid remissbehandlingen. Det skulle kunna övervägas att låta lagrummet uppta en definition av fastighetsbegreppet. En sådan måste emellertid påverkas av innehållet i gällande fastighetsbildningslagstiftning. Med hänsyn till att denna lagstiftning är under reformering synes det åtminstone f. n. inte lämpligt att införa en sådan definition i jordabalken. Departementsförslaget utgår i fråga om innebörden av begreppet fastighet från gällande rätts inställning. Med fastighet avses således egendom som enligt gällande bestämmelser skall redovisas som särskild fastighet i jordregister eller fastighetsregister för stad.

I likhet med bl. a. lantmäteristyrelsen anser jag överflödigt att i lagtexten genom ett särskilt undantag beakta förekomsten av viss stadsjord, som ej ingår i fastighetsindelningen, i synnerhet som det kan förväntas att sådan jord i ökad utsträckning kommer att redovisas i fastighetsregister. I fråga om den särställning som allmänt vattenområde intar i bl. a. detta hänseende ges en erinran i 2 §.

Mot den av lagberedningen föreslagna avfattningen av paragrafen kan anmärkas att senare ledet bara omfattar det statiska momentet i fastighetsindelningen och inte ger uttryck åt de ständiga förändringar i fråga om denna indelning som sker genom olika slag av fastighetsbildningsåtgärder. I syfte att ge uttryck också åt dessa förändringar i fastighetsindelningen har en viss jämkning skett i avfattningen av paragrafen.

Jag torde inte nu behöva närmare utveckla de skäl som talar för att sämjedelning av fast egendom bör förhindras. De avsevärda olägenheter från såväl allmän som enskild synpunkt, som är förenade med denna privata delningsform, har tidigare utförligt belysts i skilda sammanhang. Senast vid tillkomsten år 1962 av lagen angående förbud mot sämjedelning av fast egendom underströk jag bl. a. att de enheter som framkommer vid dylika delningar i regel inte uppfyller vare sig de jordpolitiska eller andra krav på fastigheternas beskaffenhet som uppställts i lagstiftningen om fastighetsbildning samt att de privata delningarna leder till bristande överensstämmelse mellan den faktiska indelningen av jorden och dess indelning i rättsliga enheter (prop. 1962: 163).

Genomförandet av 1962 års lag innebar att den lokalt begränsade ogiltighetsregel, som införts genom lagen den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län, utsträcktes till att omfatta hela riket. Vid tillkomsten av 1962 års lag betonades dock uttryckligen att denna bara var att betrakta som ett provisorium i

avbidan på den nya jordabalken och en reviderad fastighetsbildningslagstiftning. Tiden synes nu vara inne att avlösa detta provisorium med en definitiv reglering av frågan inom jordabalkens ram.

Lagberedningens förslag av år 1960 avser att åstadkomma en allmängiltig lösning av problemet med de privata jorddelningarna. Denna lösning tar således sikte inte bara på sämjedelning i egentlig mening utan också på olika former av arealöverlåtelse, dvs. privata avstyckningar och ägostyckningar. Innebörden av förslaget är i huvudsak den att vid överlåtelse genom köp, byte eller gåva av visst område av fastighet överlåtelsen för sin giltighet blir beroende av att området avskiljs genom fastighetsbildning inom viss tid eller att åtgärd för att få till stånd ett avskiljande vidtas inom viss tid. Motsvarande skall gälla också i fråga om överlåtelse av andel i fastighet, såvida i överlåtelsehandlingen angetts att andelen skall utbrytas. Har sådan föreskrift inte tagits upp i överlåtelsehandlingen, skall förvärvaren av andelen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de övriga delägarna. I anslutning till sist angivna regel har uttryckligen föreskrivits att sämjedelning är utan verkan. Genom samtidigt föreslagna ändringar i giftermålsbalken och ärvdabalken har lagberedningen sökt motverka sämjedelning också i fråga om förvärv på grund av gifträtt, arv och testamente. Detsamma gäller på associationsrättens område. Härtill får jag återkomma i samband med att jag anmäler förslag till följdlagstiftning.

Som framgår av den nu lämnade redogörelsen för lagberedningens konstruktion av de regler, som avses skapa en spärr mot alla former av privata jorddelningar, tar dessa regler i första hand sikte på de situationer som uppkommer i samband med överlåtelse eller andra slags förvärv av områden av fastigheter eller av andelar i sådana. Det framstår mot bakgrunden härav som ganska naturligt att beredningen funnit reglerna böra placeras i det kapitel som innehåller bestämmelser om köp, byte och gåva av fast egendom, dvs. 4 kap. Mot detta kan inte riktas någon anmärkning såvitt gäller sådan privat jorddelning som sker i form av olika slag av arealöverlåtelse. Reglerna härom hör uppenbarligen hemma i 4 kap. Vad angår sämjedelning i egentlig mening, dvs. den form av delning inom eller över fastighetsgräns som innebär att ägarna av ideella andelar i fast egendom träffar avtal om utläggande av särskilda ägolotter som svarar mot andelstalen, är det emellertid tveksamt om den av beredningen valda lösningen i fråga om reglernas placering är helt lyckad. I detta fall kompliceras nämligen situationen av det förhållandet att sämjedelningen ingalunda behöver stå i samband med någon överlåtelse eller annat slag av förvärv av den egendom varom är fråga. Beredningen har i och för sig inte förbisett denna komplikation. I motiven till den av beredningen föreslagna regeln om att sämjedelning är utan verkan, vilken regel placerats i 4:8 första stycket, framhålls nämligen att i bestämmelsen uppenbarligen in-

nefattas även ett förbud för kontrahenterna att »efter köpslutet» fristående träffa avtal om sämjedelning. Även om man med stöd av detta motivuttalande skulle anse sig berättigad att tolka nyssnämnda regel så vidsträckt att varje sämjedelning — med eller utan påvisbart samband med överlåtelse eller annat förvärv av egendomen i fråga — underkänns, är sammankopplingen av regeln med övriga regler i 4 kap., vilka enbart avser rena överlåtelsefall, enligt min mening dock ägnad att skapa en viss oklarhet. Det vore olyckligt om missförstånd härigenom skulle behöva uppstå i denna viktiga fråga. Detta torde — som lantmäteristyrelsen framhållit — kunna undvikas, om regeln i fråga i stället placeras i förevarande kapitel av balken. Jag har med hänsyn härtill flyttat regeln om att sämjedelning är utan verkan från 4: 8 och låtit den ingå som ett andra stycke i 1 § av detta kapitel i departementsförslaget.

I fråga om innebörden av regeln i fråga gäller detsamma som uttalats i samband med tillkomsten av 1952 och 1962 års lagar i ämnet. Sämjedelning medför således inte någon upplösning av den gemenskap i äganderätten som tidigare bestått. Samäganderättslagen eller — när fråga är om egendom som är samfälld för flera fastigheter — bysamfällighetslagen blir alltjämt tillämplig på delägarnas inbördes förhållanden. Äganderätten till de ideella andelarna i fastigheten ersätts inte av äganderätt till de vid delningen utlagda ägolotterna. Innehavare av inteckning i ideell andel får vid exekution hålla sig till andelen och inte till en särskild ägolott. Vid fastighetsreglerande åtgärder tas ej någon hänsyn till sämjedelning, vilket kan få särskild betydelse beträffande likvider av olika slag.

En ogiltighetsregel av denna innebörd får visserligen inte någon omedelbar verkan på sämjedelningsavtal så länge dessa respekteras av parterna och frågan om avtalets giltighet ej aktualiseras t. ex. genom en lantmäteriförrättning eller ett exekutivt förfarande. Regelns effekt ligger främst däri att innehavaren av en sämjelott får en i så hög grad osäker ställning att varje omtänksam person rimligen måste dra sig för att inlåta sig i ett sämjedelningsförfarande. Det bör i detta sammanhang nämnas att inteckning inte i fortsättningen skall kunna erhållas i en andel av en fastighet. Detsamma avses gälla i fråga om upplåtelse av nyttjanderätt och andra begränsade sakrätter. Härtill återkommer jag i samband med behandlingen av 7: 9 och 22: 2 i departementsförslaget. Det är uppenbart att särskilt inteckningsförbudet kommer att motverka sämjedelning, eftersom uppdelning av en fastighet i andelar gör det svårare att utnyttja fastigheten som kreditobjekt.

Till frågan om upphävande av 1962 års lag angående förbud mot sämjedelning och förfarandet med avseende på äldre sämjedelningar får jag återkomma i samband med följdlagstiftningen.

## 2 §.

Paragrafen motsvarar 2 § i 1960 års förslag och innehåller en hänvisning till 1950 års lag om gräns mot allmänt vattenområde. I 1947 års förslag hade lagberedningen som 3 och 4 §§ upptagit vissa regler i det ämne som numera är reglerat genom nämnda lag.

**Lagberedningen.** I 1960 års betänkande har lagberedningen tagit upp frågan huruvida lagen om gräns mot allmänt vattenområde bör infogas i jordabalken eller om den bör bestå orubbad vid sidan av balken. Med hänsyn till sammanhanget mellan de skilda bestämmelserna i nämnda lag kan någon uppdelning mellan balken och en särskild lag enligt beredningens mening inte genomföras utan betydande sakliga och lagtekniska olägenheter. Beredningen har stannat för att låta lagen bestå orubbad och har därför i förevarande lagrum upptagit endast en hänvisning till vad som finns särskilt stadgat angående allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område.

**Departementschefen.** Förevarande stadgande innefattar i sin första del ett undantag från 1 §. Allmänt vattenområde ingår nämligen, som framhållits i anslutning till 1 §, f. n. inte i fastighetsindelningen. Såvitt avser fastighets gräns mot allmänt vattenområde utgör stadgandet en inledning till de bestämmelser i kapitlet, vilka avhandlar olika gränsfrågor.

Lagstiftningen om gräns mot allmänt vattenområde tillkom på grundval av ett av lagberedningen år 1949 avgivet förslag (SOU 1949: 23). I detta hävdades den meningen att lagstiftningen i fråga borde få sådan utformning att den utan egentliga ändringar kunde infogas i en ny jordabalk. Lagrådet uttalade emellertid vid granskningen av förslaget att det måhända borde närmare övervägas om eller i vad mån den lämpligaste anordningen verkligen skulle bli att införliva gränslagen med en ny jordabalk. Åtminstone vissa partier av lagen skulle enligt lagrådets mening kunna lämnas utanför balken. Lagrådet åsyftade härvid i första hand det förhållandet att gränslagen innehöll ganska omfattande och detaljerade undantag från huvudreglerna om vad som skall hänföras till allmänt vatten. Dessa undantag kunde enligt lagrådets mening te sig väl tyngande och alltför lokalbetonade för att intas i själva balken, vartill kom att man här måste i särskild grad räkna med framtida behov av ändringar och kompletteringar.

Med hänsyn till det ämne som behandlas i lagen om gräns mot allmänt vattenområde skulle det vara naturligt att infoga de däri upptagna bestämmelserna i den nya jordabalken. Lagen är emellertid ganska omfattande och — som lagberedningen framhållit i 1960 års betänkande — så konstruerad att det inte utan olägenheter är möjligt att göra en uppdelning i huvudregler, vilka borde ingå i jordabalken, och mindre viktiga regler eller undantag, vilka fortfarande skulle ingå i en särskild lag. På grund härav och ef-



tersom några nackdelar i praktiken inte torde följa av att lagen får bestå orubbad vid sidan av balken synes mest lämpligt att i balken tas in bara en hänvisning till den särskilda lagen.

### 3 §.

Denna paragraf, som motsvarar 3 § i 1960 års förslag och 6 § första stycket i 1947 års förslag, innehåller huvudregeln om sträckningen av fastighetsgräns, som blivit lagligen bestämd.

**Gällande rätt.** I lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet (JDL) och andra lagar inom fastighetsbildningslagstiftningens område talas i skilda sammanhang om i laga ordning bestämda gränser. Till sådana är främst att hänföra gränser, som varit föremål för fastställelse genom dom eller på annat sätt. Detsamma gäller gräns, vars sträckning bestämts i samband med storskifte genom en av domstol fastställd förlikning i råskillnadstvist (62 § i 1783 års förordning om lantmäteriet i riket). Såsom i laga ordning bestämd gräns är vidare att räkna varje gräns, som tillskapats vid fastställda förrättningar för skifte, avvittring, ägostyckning, avstyckning, ägoutbyte eller utbrytning av servitut och naturligtvis även gräns för vilken rätta sträckningen avgjorts genom fastställd gränsbestämning enligt JDL.

En gräns kan emellertid vara att anse som lagligen bestämd även i andra fall än de nu angivna. Gränsens sträckning kan vara avgjord genom förening enligt vissa äldre författningar (46 § i 1866 års skiftesstadga och 5 kap. 2 § i 1827 års skiftesstadga) eller genom lagakraftvunnen utstakning (enligt vissa lagrum i nyss angivna skiftesstadgor). En betydande kategori av gränser som här bör nämnas är vidare sådana som tillskapats genom utlåtande vid förrättning för tomtmätning eller gränsbestämning enligt 2 kap. lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad (FBL) eller vilkas rätta sträckning avgjorts genom sådan förrättning. I vissa fall är lantmäteriförrättningar att anse såsom lagligen gällande utan att fastställelse ägt rum. Även gränser som tillkommit vid sådana förrättningar får anses i laga ordning bestämda.

Förrättning enligt lagen den 6 juni 1962 (nr 270; ändrad 1963:122) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall kan under vissa omständigheter få till följd att mark skall anses delad genom lagligen gällande lantmäteriförrättning. Enligt uttryckligt stadgande skall detta dock ej föranleda att gräns anses vara i laga ordning bestämd.

Beträffande alla ägogränser som tillkommit vid lantmäteriförrättning eller eljest blivit lagligen gällande före den 1 januari 1933 gäller att den sträckning, som i laga ordning blivit utmärkt på marken, skall anses som den rätta ändå att den ej överensstämmer med förrättningskartan och där-

till hörande handlingar. Denna bestämmelse, som återfinns i 1932 års lag med särskilda bestämmelser om äldre ägo gränser, gäller under förutsättning att tvist om rätta sträckningen av gräns som nyss nämnts inte yppats inom tio år efter lagens ikraftträdande. Efter utgången av denna preklusionstid äger alltså den på marken utmärkta sträckningen vitsord, fastän gränsen primärt utlagts på kartan eller beskrivits i ett avtal som ligger till grund för förrättningen.

Samtidigt med genomförandet av 1932 års lagstiftning om äldre ägo gränser erhöll 21 kap. 47 § JDL ändrad lydelse. I detta lagrum stadgas nu att om det, sedan jorddelningsförrättning blivit fastställd genom lagakraftägande beslut, utröns att vid förrättningen förelupit fel i utmärkandet på marken av ägo gräns, som tillkommit vid förrättningen, skall rättelse sökas inom ett år från det kartan utlämnats till vederbörande sakägare. Av denna bestämmelse anses följa att, om klagorätten ej begagnats, den på marken utlagda gränsen gäller mot karta och handlingar. Principen i 1932 års lag om äldre ägo gränser gäller alltså även gränser som tillkommit efter år 1932.

Den i sistnämnda lag uttryckta principen har sin huvudsakliga tillämpning i fråga om gräns på landet men den får i vissa fall användning också i stad, nämligen när gränsen tillkommit vid lantmåteriförrättning före FBL:s ikraftträdande. Om gränsen däremot tillkommit senare, dvs. vid mättningsförrättning, är 1932 års lag inte tillämplig. Regeln i 21 kap. 47 § JDL är däremot på grund av i 6 kap. FBL intagna hänvisningar tillämplig på gränser som tillkommit vid laga skifte, ägoutbyte eller utbrytning av servitut efter år 1932. Tomtgräns och gräns tillkommen vid avstyckning enligt 5 kap. FBL berörs inte av 1932 års lag och ej heller av regeln i 21 kap. 47 § JDL.

**Lagberedningen.** Den i 1932 års ägo gränslag fastslagna grundsatsen att gränsen skall ha den sträckning, som blivit i laga ordning utmärkt på marken, är enligt beredningens mening av sådan vikt att den bör införas i jordabalken. Regeln föreslås gälla alla gränser, alltså även gränser i städer och liknande samhällsbildningar som i avseende på mättningsväsendet är likställda med städer.

I anslutning till den föreslagna huvudregeln har beredningen i 1960 års förslag upptagit två kompletterande regler. Den ena avser det fall att det ej kan med visshet utrönas var utmärkningen av gränsen skett och i den andra behandlas det fall att gränsen över huvud inte blivit i laga ordning utmärkt.

Beträffande förstnämnda fall erinrar beredningen om att 1932 års lag inte uppställer såsom förutsättning för preklusion att de vid gränsens utmärkande utsatta gränsmärkena alltjämt finns i behåll. Huvudsaken är att gränsen en gång blivit i laga ordning utmärkt. Lagtexten lämnar inga

anvisningar för det fall att gränsmärkena inte finns i behåll men av motiven anser beredningen framgå att vid frågans besvarande får användas varje upplysningskälla som kan tjäna till ledning vid avgörandet. Beredningen har ansett lämpligt att i lagtexten ge en anvisning om bedömningen och har därför i 1960 års förslag upptagit en bevisregel enligt vilken, om ej längre med visshet kan utrönas var utmärkning skett, den sträckning skall gälla som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter må antas ha varit åsyftad.

Vad angår det fall att en lagligen bestämd gräns ej blivit i laga ordning utmärkt på marken har lagberedningen föreslagit en uttrycklig regel om att karta och handlingar äger vitsord. En sådan regel — som enligt beredningens mening överensstämmer med vad som anses vara gällande rätt — anses inte utesluta att i vissa fall, t. ex. vid ofullständighet i karta och handlingar, hänsyn tas även till andra faktorer.

Med lagligen bestämd gräns likställs i 1947 års förslag (6 § andra stycket) gräns som godtagits vid skifte — dvs. storskifte, enskifte eller laga skifte — vartill rågrannarna behörigen kallats. I 1960 års förslag uteslöts denna regel, bl. a. med hänsyn till att den hade betydelse enbart för äldre skiftesförhållanden. Såvitt gäller dessa borde avgörandena — särskilt med hänsyn till att rättspraxis varit skiftande — enligt lagberedningens mening förbehållas rättstillämpningen.

**Departementschefen.** De i denna paragraf föreslagna reglerna torde i allt väsentligt överensstämma med gällande rätt. En nyhet är dock att huvudregeln — att en lagligen bestämd gräns skall ha den sträckning som i laga ordning utmärkts på marken — föreslås gälla också alla gränser i städer och liknande samhällen. Sådana gränser utmärks ofta genom enbart tillfälliga markeringar och man förlitar sig i stället på de rekonstruktionsmöjligheter som noggranna numeriska mätningsuppgifter ger. I den mån så sker saknar regeln visserligen praktisk betydelse men detta bör inte föranleda en begränsning av tillämpningsområdet.

#### 4 §.

Av förevarande paragraf, som i sak är helt identisk med 4 § i 1960 års förslag, motsvarar första stycket, med vissa jämkningar, 5 § i 1947 års förslag och andra stycket 7 § i samma förslag. Paragrafen innehåller regler om sträckningen av gräns som inte blivit lagligen bestämd.

**Gällande rätt.** Den nuvarande bestämmelsen om rätta sträckningen av en gräns som inte blivit lagligen bestämd återfinns i 12 kap. 3 § JB i 1734 års lag. Enligt denna bestämmelse skall i fråga om en inte fastställd rågång gälla de rå och rör eller andra märken (såsom gärdesgårdar, berg och

»forne stenrösen», diken och häckar) som av ålder ansetts utvisa gränsen. En korresponderande bestämmelse, som reglerar bestämmandet av gräns som här är i fråga, finns i 7 kap. 4 § JDL.

Före jorddelningslagens ikraftträdande gav varje frivillig överlåtelse av ett markområde på landet upphov till en avsöndrad lägenhet. Efter år 1896 skulle dock avsöndringen fastställas för att lägenheten skulle kunna registreras och lagfaras. Rättspraxis har intagit den ståndpunkten att en avsöndrad lägenhet alltid — alltså även om fastställelse skett — omfattar det område som varit avsett med överlåtelsen. Särskild hänsyn har därvid tagits till den omständigheten att ett visst område hävdats under tiden närmast efter överlåtelsen. I fall då avsöndringen fastställts har också kartan tillmätts viss betydelse.

Även i stad kunde fastighet tidigare tillkomma genom frivillig överlåtelse men efter fastighetsbildningslagens ikraftträdande är detta inte längre möjligt. Överlåtelser av detta äldre slag har bedömts på samma sätt som överlåtelser på landsbygden.

Viss fastighetsbildning kan komma till stånd också genom tvångsförvärv, nämligen enligt bl. a. expropriationslagen och vattenlagen. Detsamma gällde i fråga om motsvarande äldre lagstiftning. Förvärvet ger i dessa fall direkt upphov till fastighetsbildning och den eventuellt nybildade fastighetens omfattning måste därför avgöras med ledning av förvärvet. Enligt uttryckliga bestämmelser i expropriationslagen och vattenlagen skall karta numera alltid upprättas i ärenden som här avses. Avsikten med denna karta — som skall upprättas av vederbörande lantmätare eller mättningsman och även tillställas registerföraren — är att ge ett auktoritativt besked om vilket område tvångsförvärvet omfattat.

Även inlösen enligt ensittarlagen är en form av tvångsförvärv. Det inlösta området blir emellertid i detta fall utbrutet genom ett i lagen reglerat förfarande, som kan betecknas som ett modifierat avstyckningsförfarande.

**Lagberedningen.** I 1947 års betänkande föreslogs en regel enligt vilken i fråga om rågång, vars sträckning inte blivit fastställd eller eljest lagligen bestämd och ej heller godtagits vid skifte vartill rågrannarna behörigen kallats, skulle gälla de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utvisa gränsen. Samma regel skulle gälla också i fråga om annan av ålder bestående gräns. Beredningen erinrade om att en motsvarande regel fanns också i 1909 års förslag men att denna regel med hänsyn till skiftesstadgornas bestämmelser i ämnet var tillämplig endast i fall när tvist uppstått om gränsen. Efter tillkomsten av jorddelningslagen kunde regelns tillämplighet inte begränsas på detta sätt. Om rågrannarna träffar förening om gränsens rätta sträckning, behövs regeln för bedömande huruvida rågrannarna överskridit sin dispositionsrätt och i fall där tvist inte yppas men

förening är utesluten, vilket innebär att förrättningsmannen har att meddela beslut om gränsens sträckning, är regeln erforderlig som underlag för beslutet.

Den föreslagna regeln bör enligt lagberedningen tillämpas också i fråga om gräns för en av ålder bestående tomt i stad eller för en stadsäga, som registrerats på grundval av en sedan gammalt föreliggande uppdelning av jorden. Om det är känt att fastigheten bildats genom överlåtelse skall emellertid reglerna i andra stycket tillämpas.

Lagberedningens förslag år 1960 innebär ingen saklig ändring i 1947 års förslag. I terminologiskt hänseende vidtas den ändringen att åtskillnaden mellan »rågång» och »annan av ålder bestående gräns» inte vidhålls. I stället talas i 1960 års förslag enbart om »gräns».

I fråga om gräns, som tillkommit genom överlåtelse, föreslog lagberedningen år 1947 en regel enligt vilken gränsen — i överensstämmelse med rådande praxis — skulle ha den sträckning som varit avsedd »vid» förvärvet. Om tillräcklig upplysning angående avsikten inte kunde vinnas skulle hävden äga vitsord.

I förhållande till det tidigare förslaget innebär 1960 års förslag två modifieringar. Det avgörande föreslås vara avsikten »med» förvärvet. Detta ordval anses ge ett bättre uttryck för vad som avses med regeln. I stället för regeln om hävden såsom enda bevismedel när avsikten ej kan styrkas tar beredningen i 1960 års förslag upp en regel om att den sträckning skall gälla som med hänsyn till innehav och andra omständigheter må antas ha varit åsyftad. Beredningen vill med denna ändring markera, att hänsyn bör få tas till samtliga tillgängliga bevisdata — alltså inte enbart hävden — varmed i detta sammanhang avses förhållandena på marken. Först när andra upplysningskällor än innehavet saknas, blir detta helt utslagsgivande för gränsdragningen.

**Remissyttrandena.** *Lantmäteristyrelsen* framhåller, att de av lagberedningen föreslagna normerande reglerna om sträckningen av gräns avser endast sådana gränser som tillkommit eller bestämts vid olika slag av legala fastighetsbildningsåtgärder. Styrelsen erinrar om att det också förekommer fastighetsgränser som grundar sig på sämjedelningsavtal. Som exempel anges att sämjedelning blivit legaliserad i samband med upprättandet av registerkarta enligt 7 kap. FBL. Enligt styrelsens mening måste man räkna med att fastighetsgränser, som tillkommit genom sämjedelning, i framtiden kommer att vara i behov av gränsbestämning och att därvid erfordras normer i överensstämmelse med lagberedningens förslag till förevarande paragraf.

*Svea hovrätt* anser att den av lagberedningen i 7 § av 1947 års förslag upptagna lydelsen är att föredra framför den lydelse som upptagits i 4 § andra stycket i 1960 års förslag.

Departementschefen. Förevarande paragraf reglerar bestämmandet av gräns, som inte tidigare blivit lagligen bestämd. Beredningens förslag, som nära ansluter sig till innehållet i gällande rätt, torde med vissa formella jämkningar kunna upptas i departementsförslaget.

Jag anser inte påkallat att i detta sammanhang göra något undantag för gräns som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv enligt vattenlagen eller byggnadslagen. Sådana gränser skall visserligen enligt särskilda stadganden utmärkas på marken och redovisas på karta men detta skall ske redan innan det blivit avgjort huruvida något förvärv kommer till stånd. Under sådana omständigheter är det — såsom även lagberedningen framhållit i 1960 års betänkande — tveksamt huruvida gränsen bör anses vara i laga ordning bestämd. Slutlig ställning i denna fråga bör tas i samband med reformerna på expropriations- och fastighetsbildningslagstiftningens område.

Beträffande den av lantmäteristyrelsen väckta frågan om behovet av normerande regler för bestämmande av fastighetsgränser, som tillkommit genom sämjedelning, vill jag framhålla att sämjedelning ofta — men inte alltid — står i samband med överlåtelse av fast egendom och till sin verkan har väsentliga likheter med sådan överlåtelse av jord som avses i andra stycket av denna paragraf. Bestämmelserna i detta stycke torde därför i många fall kunna analogivis tillämpas också för bestämmande av gränser av nu ifrågavarande typ.

När det gäller utformningen av lagtexten innebär andra stycket i departementsförslaget i viss mån en kompromiss mellan 1947 års och 1960 års förslag. Regeln skulle strängt taget kunna begränsas till att fastslå att parternas avsikt vid förvärvet är avgörande. Denna avsikt kan klarläggas på olika sätt men en omständighet som måste tillmätas särskilt stor betydelse är innehavet. Detta kommer till uttryck i andra punkten som alltså egentligen är överflödig men som belyser de tankegångar vilka ligger bakom bestämmelsen.

#### 5 §.

Denna paragraf motsvarar 10 § första och andra styckena i lagberedningens förslag år 1960 och motsvarande delar av 12 § i 1947 års förslag. Paragrafen innehåller regler om bestämmande av sådan gräns i vatten, som inte kan fastställas med ledning av 3 eller 4 §.

Gällande rätt. En uttrycklig regel angående sträckningen av gräns i enskilt vatten finns för närvarande endast i fråga om gräns byar emellan. Den åsyftade regeln är 12 kap. 4 § JB, som emellertid vunnit analog tillämpning också på andra gränser i vatten.

I 12 kap. 4 § JB skiljs mellan två fall. »Är å, sjö eller sund, sidolångs byar emellan: ägen då halvt vardera» stadgas i första punkten och något senare i paragrafen föreskrivs att ligger by »vid ändan, eller å sido vid sto-

ra sjöar; äge då i sjö eller holma efter rågång och bolstad sin». Ehuru den senare bestämmelsen enligt ordalagen avser enbart »stora sjöar» har den i praxis tillämpats också när det gäller smärre sjöar.

Om ursprunget till och innebörden av 12 kap. 4 § JB har rått delade meningar. I motiven till 1909 års förslag ansåg sig lagberedningen kunna fastslå, att lagrummet skulle tolkas så att till varje by, som låg vid vattnet, skulle läggas den del av vattenområdet, vilken vore dess strand närmast. Beredningens förslag upptog också en regel av detta innehåll. Denna regel skulle — liksom 12 kap. 4 § JB — vara endast subsidiär. Den skulle alltså inte äga tillämpning, om gränsen var på annat sätt lagligen bestämd eller när det fanns märken, som av ålder ansetts utvisa gränsen.

Den princip om gränsdragning efter närhet till strand, som kom till uttryck i 1909 års förslag och som inte åsyftade någon saklig ändring i de enligt äldre jordabalken gällande normerna, upptogs sedermera i det förslag till lag om äldre ägo gränser, som år 1916 remitterades till lagrådet, och senare även i en proposition (nr 70) till 1921 års riksdag samt i de s. k. ägo gränssakkunnigas betänkande år 1929. Någon lagstiftning i anledning av dessa förslag har emellertid inte genomförts såvitt avser frågan om sträckning av gräns i enskilt vatten. I skrivelse till Kungl. Maj:t år 1938 om fullföljande av ägo gränslagstiftningen i denna fråga anslöt sig lantmäteristyrelsen — liksom tidigare i ett yttrande över 1909 års förslag — till den nämnda principen, som också sanktionerats i rättspraxis.

Redan i motiven till 1909 års förslag framhölls att en gränsdragning efter principen om närhet till strand i vissa fall kunde leda till mindre tillfredsställande resultat. Jämkning ansågs emellertid då kunna ske genom förening mellan delägarna. Denna fråga uppmärksammades även i ägo gränssakkunnigas förslag och i lantmäteristyrelsens förutnämnda skrivelse. Enligt styrelsens mening torde det ligga i förrättningsmännens skön att jämkna den matematiskt riktiga gränsen till en bekväm i räta linjer gående gräns. I vissa fall kunde det trots detta inte undvikas att resultatet tedde sig orättvist och stötande. I praxis torde gränsen, oberoende av förening mellan sakägarna, jämkas till räta linjer med ett så litet antal brytningspunkter som är möjligt utan åsidosättande av sakägarnas reella intressen.

En viktig fråga för den praktiska tillämpningen av principen om närhet till strand är hur befintliga holmar eller skär i vattenområdet skall behandlas. Att öar bör påverka gränsdragningen anses naturligt men i fråga om mindre holmar eller skär kan tvekan råda huruvida de skall betraktas som strand för den fastighet de tillhör eller om fastighetens del i vattnet skall bestämmas enbart med hänsyn till fastlandets strandlinje. I denna fråga gjordes i såväl lagberedningens förslag år 1909 som i senare förslag åtskillnad mellan å ena sidan öar och å andra sidan holmar eller skär. De förra men inte de senare ansågs böra påverka gränsens sträckning. Särskild andel i vattenområdet skulle alltså inte beräknas för holmar eller skär.

Av 12 kap. 4 § JB framgår, att sådan gräns som där avses är orubblig. Principen kommer till uttryck genom stadgandet att, om insjö eller del därav växer till äng, envar skall äga »äng eller land efter ty som han i sjön rådande varit». Denna regel, som också är vedertagen i rättspraxis, innebär att en förskjutning av strandlinjen genom landhöjning, uppgrundning, sjösänkning, vattenavledning o. d. inte medför någon förskjutning av sådana gränser på vilka lagrummet är tillämpligt. Den tidigare strandlinjen skall alltså vara avgörande i den mån denna kan styrkas genom kartor eller på annat tillförlitligt sätt.

Principen om orubbligheten av gräns, på vilken 12 kap. 4 § JB äger tillämpning, har kritiserats av bl. a. lantmäteristyrelsen. I den förut nämnda skrivelsen angående ägogränslagstiftningen ifrågasatte styrelsen om principen kunde genomföras i praktiken. Styrelsen pekade särskilt på den betydande landhöjning som förekommer längs den norrländska kusten. En strikt tillämpning av principen skulle enligt styrelsens mening ofta leda till resultat, som den allmänna rättskänslan skulle på det kraftigaste reagera mot, och dessutom skulle krävas mycket dyrbara kamerahistoriska byforskningar, vetenskapliga beräkningar av landhöjningen och avvägningar för bestämmande av den gamla strandlinjens sträckning. I verkligheten tillämpades ej heller principen om orubblighet av gräns mellan byar utan förrättningsmännen utgick vanligen från den befintliga strandlinjen eller från någon strandlinje som utmärktes på äldre karta. Vid gränsbestämning mellan lotter utbrutna genom skifte eller annan jorddelningsförrättning tillämpades däremot orubblighetsprincipen mera strikt. Gränsen torde i dessa fall nästan undantagslöst bestämmas med hänsyn till den strandlinje som utmärktes på förrättningskartan.

**Lagberedningen.** Beredningen framhåller att principen om en delning efter närhet till strand är identisk med en regel om hälftindelning av vattenområdet endast om stränderna är varandras spegelbilder eller strändernas bukter helt utjämnar varandra. Till förmån för en regel om hälftindelning talar enligt beredningens mening att en sådan delning av vattenområdet måhända av många uppfattas som mera rättvis än en gränsdragning efter närhet till strand. Också för en regel av sist angivet innehåll kan dock vissa skäl anföras, bl. a. att den är enklare och vid tillämpningen ger mindre utrymme för subjektiva inflytelser samtidigt som den bereder ökade möjligheter att jämka gränsen och att därvid även tillmötesgå sakägarnas önskemål i fråga om gränsens sträckning. Regeln om gränsdragning efter närhet till strand kan vidare vinna tillämpning också mellan fastigheter vid samma sida av ett vattendrag, medan regeln om hälftindelning här saknar användning. En regel om gränsdragning efter närhet till strand ger alltså en enhetlig norm för gränsdragning i vatten. Den är också för gemene man lättare att tillämpa.



Mot bakgrund av huvudsakligen nu anförda förhållanden har lagberedningen inte funnit tillräcklig anledning att frånga principen om gränsdragning efter närhet till strand. Regeln bör emellertid, anser beredningen, kompletteras med en regel att det vid gränsbestämning skall åligga förrättningsmännen att företa den jämkning, som med hänsyn till omständigheterna prövas rättvis och ändamålsenlig. En regel av sådant innehåll tas därför upp i 10 § tredje stycket i beredningens förslag.

Jämkningsregeln anses — i anslutning till gällande rätt — böra tillgodose önskemålet att gränsen vid tillämpning av huvudregeln skall kunna, oberoende av förening mellan sakägarna, jämkas till räta linjer med ett så litet antal brytningspunkter som är möjligt utan åsidosättande av sakägarnas reella intresse. Härutöver skall emellertid jämkningsregeln, enligt förslaget, bereda möjlighet att göra vissa avvikelser från den allmänna principen, när en strikt tillämpning av denna skulle leda till materiellt otillfredsställande resultat, exempelvis när strändernas konfiguration skulle medföra en alltför ojämn fördelning av vattenområdet. Hänsyn bör också kunna tas till vem som nyttjat visst vattenområde. Sådana avvikelser från den uppställda normen, vilka inte avser att undvika obekväma brytningar i gränslinjen, anses dock böra få företas endast när starka skäl talar härför.

I fråga om inverkan av öar, holmar eller skär, som är belägna inom vattenområdet, föreslår lagberedningen en regel som överensstämmer med tidigare framlagda förslag. Öar skall alltså påverka gränsdragningen medan så inte skall vara fallet med mindre holmar eller skär. Någon närmare precisering av den föreslagna regeln anses inte vara möjlig. För vinnande av ett rättvist resultat står — uttalar beredningen — den möjligheten öppen att tillämpa den förut nämnda jämkningsregeln.

Om strandlinjen varaktigt förskjutits bör, anser beredningen, hänsyn tas till dess tidigare sträckning i den mån denna med tillräcklig visshet kan utrönas. Är detta inte möjligt bör gränsen bestämmas med utgångspunkt från en senare strandlinje, i sista hand den befintliga. Förslaget bygger alltså på principen om fast gräns. Det avgörande skall vara strandlinjens läge vid tillkomsten av gränsen. Beredningen är emellertid ense med lantmäteristyrelsen om att några mer omfattande efterforskningar efter äldre strandlinjer inte bör göras. Om mycket gamla kartor är tillgängliga och en gränsbestämning med utgångspunkt från den sålunda kända strandlinjen ger ett med hänsyn till hävden otillfredsställande resultat bör regeln om jämkning kunna tillämpas. Samma regel kan tillämpas också i andra fall. Ytterligare möjligheter att undvika olägenheter av principen om fast gräns föreslås i nästföljande paragraf i beredningens förslag (motsvarande 7 § i departementsförslaget).

Sträckning av gräns i vatten skall enligt lagberedningens förslag bedömas efter normalt medelvattenstånd. I fråga om gräns som efter balkens ikraftträdande tillkommer i Vänern, Vättern och Hjälmarren samt i Stor-

sjön i Jämtland — vilka sjöar enligt lagen om gräns mot allmänt vattenområde inte är i sin helhet underkastade enskild rätt — skall sträckningen dock bestämmas efter vissa fixerade vattenstånd, nämligen desamma som anges i 8 § nyssnämnda lag. För reglerade sjöar och kraftverks dämmningsområden avses med normalt medelvattenstånd förhållandena vid gränsens tillkomst, när dessa kan rekonstrueras, och annars de nutida förhållandena. Om det normala medelvattenståndet är missvisande eller omöjligt att bestämma bör ledning sökas av vattenståndet vid normal medelvattenföring, vilket i regel ligger nära det naturliga, normala medelvattenståndet.

Beredningen tar i detta sammanhang upp frågan om urfjälls rätt till vattenområde vid dess strand. Trots att starka skäl anses tala för att bryta nuvarande rättspraxis enligt vilken urfjäll, i likhet med avsöndring, in dubio ej anses omfatta vattenområde utanför dess strand föreslås ingen uttrycklig regel i ämnet. I stället överlämnas åt praxis att lösa spørgsmålet med beaktande av den allmänna rättsutvecklingen beträffande strandäganderätts omfattning.

**Remissyttrandena.** Förslaget har inte mött några principiella invändningar men *lantmäteristyrelsen* har — liksom *kammarkollegiet* — ifrågasatt om inte utformningen av sista stycket i beredningens förslag ger alltför stort utrymme åt hänsynstaganden till även tämligen obetydliga omständigheter av skilda slag och därmed äventyrar en enhetlig rättstillämpning. *Kommunaltekniska föreningen* anser, att uttrycket »strandens tidigare läge» är ett till sin reella innebörd ofta mycket svårtolkat begrepp, som dessutom med hänsyn till den ständigt pågående landhöjningen med en sträng tolkning av begreppet ibland skulle leda till närmast orimliga konsekvenser. Föreningen anser önskvärt att vissa krav upprätthålls i fråga om arten och kvalitén hos det äldre kartmaterial, som skall kunna läggas till grund för bestämning av strandens tidigare läge.

Frågan om urfjälls rätt till vattenområde behandlas av *lantmäteristyrelsen* särskilt mot bakgrund av spørgsmålet om rätten till fiske. Styrelsen anmärker därvid att förhållandena är likartade beträffande ströängarna i Norrland och myrslogarna i Dalarna.

**Departementschefen.** Lagberedningens förslag torde i huvudsak överensstämma med gällande rätt och eljest rådande uppfattning. Det har också i allmänhet vunnit anslutning från remissinstanserna. De framställda anmärkningarna gäller i huvudsak den formella avfattningen. En av de anmärkningar som framställts gäller bestämmandet av gräns som förskjutits. Härvid är det framför allt landhöjningen som måste beaktas. Enligt min mening bör principen vara den som beredningen gett uttryck åt, dvs. strandens tidigare läge skall vara avgörande. Innebörden av detta uttryck synes inte i regel behöva vålla några meningsskiljaktigheter. En annan sak är att det kan föreligga svårigheter att bevisa vilket läge stranden tidigare haft.

Detta problem har uppmärksammats av beredningen som också anvisat vissa lösningar. Beredningen har därvid även behandlat den situation som kan uppkomma när mycket gamla kartor är tillgängliga. Det är enligt min mening inte möjligt att närmare än beredningen gjort i förväg ta ståndpunkt till de frågor som här kan bli aktuella. Omständigheterna kommer med säkerhet att vara mycket skiftande. Det får därför ankomma på rättstillämpningen att från fall till fall bedöma vilka faktorer som skall vara avgörande.

Regeln om gränsdragning efter närhet till strand kan — särskilt i kombination med regeln att strandens tidigare läge är avgörande, om den förskjutits — i vissa fall leda till resultat som med hänsyn till hävden, naturförhållandena eller andra omständigheter ter sig stötande för rättskänslan. Frekvensen av sådana fall kan dock inte antas bli så hög, att det för den skull finns anledning till tvekan i fråga om lämpligheten av att lagfästa någon av nyssnämnda regler. Det synes emellertid med tanke på dessa fall välbetänkt att ge möjlighet till en viss jämkning vid gränsdragningen i syfte att korrigera det materiella resultat som skulle bli följden av en strikt tillämpning av reglerna i fråga. En bestämmelse sådan som den lagberedningen i sitt förslag tagit upp i tredje stycket av paragrafen torde kunna fylla uppgiften att tjäna som ett sådant komplement till reglerna i första stycket. En bestämmelse av detta slag måste av naturliga skäl utformas som en handlingsnorm för förrättningsmän vid avgörande av gränsbestämningsfrågor. Så har också skett i beredningens förslag. Bestämmelsen innebär således inte en privaträttslig reglering av förhållandena före en gränsbestämningsförrättning. Att ta upp bestämmelsen i jordabalken skulle med hänsyn härtill bryta systematiken i denna. Bestämmelsen synes i stället böra tas upp i lagstiftningen om fastighetsbildning, där den har en naturlig förankring. Som tidigare framhållits bereds förslaget till en ny lag om fastighetsbildning f. n. inom departementet och det är min förhoppning att denna lag skall kunna träda i kraft vid samma tidpunkt som jordabalken. En hänvisning, som bl. a. syftar på den nu aktuella jämningsbestämmelsen, görs i nästföljande paragraf av departementsförslaget.

I likhet med lagberedningen anser jag inte lämpligt att i jordabalken reglera urfjälls rätt till vattenområde.

## 6 §.

Denna paragraf motsvarar 5 § första och tredje styckena samt 10 § tredje stycket i 1960 års förslag och innefattar i departementsförslaget en hänvisning till särskilda bestämmelser som enligt lagstiftningen om fastighetsbildning avses gälla om verkan av överenskommelse och om jämkning av gräns i samband med gränsbestämning. Motsvarande regler saknas i 1947 års förslag utom såvitt avser jämningsregeln i 10 § tredje stycket i 1960 års förslag. En motsvarighet till denna regel finns i 12 § tredje stycket i 1947 års förslag.

Gällande rätt. I 7 kap. JDL finns vissa bestämmelser som reglerar sakägarnas möjlighet att träffa överenskommelser i gränsbestämningsfrågor (3 och 4 §§). Dessa bestämmelser äger i viss utsträckning tillämplighet också vid gränsbestämning inom områden där FBL gäller (se t. ex. 2 kap. 13 § andra st. FBL). I fråga om tomtmätning är förening om gränsernas sträckning dock helt utesluten. — Direkta bestämmelser om gränsjämkning, motsvarande dem som tagits upp i 5 § första stycket och 10 § tredje stycket i beredningens förslag år 1960, saknas i gällande rätt.

**Lagberedningen.** Beredningen framhåller att fastighetsbildningskommittén under det samråd som förekommit med beredningen framfört önskemål om införande av en legal möjlighet för förrättningsmännen att besluta om viss jämkning av gränser i syfte att ge dessa en från teknisk synpunkt ändamålsenlig sträckning. En sådan möjlighet blir enligt kommitténs mening ett önskvärt komplement till rågrannarnas möjlighet att förena sig om en lämplig sträckning av gränserna. Också enligt beredningens mening föreligger ett otvivelaktigt behov av en dylik möjlighet för förrättningsmännen. Beredningen har därför tagit upp en regel i detta ämne, vilken placerats i 5 § första stycket i beredningens förslag. — I tredje stycket av samma paragraf har gjorts en hänvisning till lagstiftningen om fastighetsbildning beträffande verkan av överenskommelse i samband med gränsbestämning. — I fråga om skälen för den av beredningen föreslagna jämningsregeln i 10 § tredje stycket kan hänvisas till vad som anförts i samband med 5 § i departementsförslaget.

**Departementschefen.** Den av lagberedningen föreslagna regeln om teknisk gränsjämkning har inte mött någon gensaga under remissbehandlingen. Enligt min mening bör också den i regeln angivna principen tas upp i lagstiftningen. Denna regel skiljer sig i två hänseenden från den i 10 § tredje stycket i beredningens förslag upptagna jämningsregeln, för vilken jag närmare redogjort i samband med föregående paragraf i departementsförslaget. För det första är regeln om teknisk jämkning tillämplig inte bara på vissa gränser i vattenområde utan på alla gränser såväl på land som i vattenområde. För det andra syftar inte regeln längre än till att skapa förutsättningar för en från teknisk synpunkt ändamålsenlig gränsdragning, dvs. i allmänhet en dragning av gränserna i räta linjer med ett så litet antal brytningspunkter som möjligt. Regeln ger inte något utrymme för ett självständigt hänsynstagande till vad som i materiellt avseende ter sig rättvist och ändamålsenligt, vilket däremot är fallet med jämningsregeln för vissa gränser i vattenområde enligt 10 § tredje stycket i beredningens förslag. Från systematisk synpunkt är de båda jämningsreglerna emellertid jämställda såtillvida som de är av utpräglat lantmäteriteknisk natur och utgör handlingsnormer för förrättningsmän vid gränsbestämning. Även regeln om

teknisk jämkning har därför sin rätta plats i lagen om fastighetsbildning och inte i jordabalken. Det kan också nämnas att fastighetsbildningskommittén i sitt förslag till lag om fastighetsbildning tagit upp en regel som till innebörden är i stort sett identisk med den av beredningen föreslagna regeln om teknisk jämkning. Denna är i kommittéförslaget placerad i 14 kap. 5 §, som också innehåller regler om överenskommelse mellan sakägarna i samband med gränsbestämning. Jag har med hänsyn till vad nu anförts ersatt de av lagberedningen föreslagna jämningsreglerna i 5 § första stycket och 10 § tredje stycket med en hänvisning i denna paragraf till de särskilda bestämmelser i ämnet som avses komma att tas upp i lagstiftningen om fastighetsbildning. Denna hänvisning omfattar också verkan av överenskommelse i samband med gränsbestämning och stämmer i denna del överens med 5 § tredje stycket i beredningens förslag.

### 7 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i gällande rätt, motsvarar 13 § i 1947 års förslag och 11 § i 1960 års. Den reglerar den situation som uppkommer när en strandfastighet på grund av förskjutning av stranden blivit skild från vattnet.

**Lagberedningen.** Om en strandfastighet inte omfattar det vattenområde som ligger utanför stranden, kan en förskjutning av strandlinjen medföra att fastigheten blir avskuren från vattnet. Beredningen erinrar om att å ena sidan fastighetens ägare därigenom berövas de förmåner som tillkommer honom enligt 1 kap. 3 § VL, nämligen rätten att vid sin strand ha mindre brygga, båt, bad- eller tvätthus eller annan dylik byggnad, om ej vattenområdets ägare genom byggnaden lider men av någon betydelse eller hinder mot byggnaden möter på grund av stadgandena i 2 kap. VL. Å andra sidan kan vattenområdets ägare, framhåller beredningen, inte gärna med fördel ekonomiskt utnyttja en smal torrlagd remsa utmed stranden. Han kan emellertid frestas att betinga sig oskäligen förmåner för att lämna ägaren av den förutvarande strandfastigheten tillträde till vattnet. Också när gräns löper ute i vattnet, kan strandfastighet bli avstängd från vattnet till följd av strandlinjens förändring, vilket kan inträffa på grund av landhöjningen, särskilt vid långgrunda stränder i Bottniska vikens norra del. Detsamma kan inträffa vid en partiell torrläggning eller dylikt.

Lagberedningen framhåller, att landvinningar av obetydlig omfattning i de flesta fall utan vidare torde brukas av den förutvarande strandfastighetens ägare. Detta förhållande anses böra accepteras i lagstiftningen. Därigenom tillskapas ett legalt tvångsservitut. Såsom förutsättning för rätt att nyttja landvinningen föreslås dock gälla, att landvinningen ej är av någon betydelse för dennas ägare. För motsatt fall bör — anser beredningen — övervägas att i stället bereda fastighetens ägare möjlighet att tvångsvis

förvärva landvinningen eller del därav genom ägoutbyte, en fråga som emellertid bör närmare utredas.

Lagberedningens förslag innebär att strandfastighetens ägare skall ha rätt att utan vederlag nyttja landvinningen och för denna åtnjuta strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § VL så länge landvinningens ägare inte därigenom lider men av någon betydelse. Att närmare avgränsa de fall då sådan rätt skall föreligga anses inte möjligt. Bestämmelsen bör enligt beredningens mening kunna tillämpas intill dess landvinningens ägare gett till känna att han anser sig lida men av betydelse. Även om det då skulle befinnas att dylikt men redan tidigare uppstått bör strandfastighetens ägare inte drabbas av någon påföljd för tid innan landvinningens ägare protesterat mot nyttjandet.

**Remissyttrandena.** Beredningens förslag har mött kritik i huvudsak endast från lantmäterihåll och från kammarkollegiet. Vissa företrädare för lantmäteriets intressen har dock ställt sig positiva.

*Lantmäteristyrelsen* anser syftemålet med förslaget värt beaktande men framhåller att förslaget med retroaktiv verkan innebär en väsentlig utvidgning av den rätt strandägare har enligt nu gällande rätt. Styrelsen befarar att förslaget skall medföra svårbemästrade situationer med hänsyn till att den tillskapade rättigheten ej faller under servitutsreglerna eller några regler i lagstiftningen om fastighetsbildning. Särskilt framhålls att rättigheten kan komma att påverka genomförandet av plan enligt byggnadslagstiftningen. Strandområdena är emellertid enligt styrelsens mening nu så känsliga att de ej heller utanför planområden bör belastas med rättigheter, som kan visa sig omöjliga att behärska. Styrelsen avstyrker därför att bestämmelsen i föreliggande skick upptas i balken.

Från några håll, bl. a. från *kommunal-tekniska föreningen*, befaras att den föreslagna bestämmelsen skall leda till tvister. Föreningen ifrågasätter om inte ägaren av den förutvarande strandfastigheten skulle bli tillräckligt tillgodosedd genom allemansrätten och en bestämmelse om rätt enligt 1 kap. 3 § VL.

*Lantmätareföreningen* uttalar en mycket positiv inställning till förslaget såvitt gäller alla de otaliga fall där en mindre förskjutning av stranden medfört att en obetydlig markremsa uppkommit mellan den förutvarande strandfastigheten och vattnet. Om mycket stora områden torrläggs befarar föreningen att tvister skall uppkomma.

De särskilda förhållandena på grund av landhöjningen vid Bottniska viken uppmärksammas i yttrandet från *överlantmätaren i Norrbottens län*, som därvid anför bl. a.

Landhöjningen vid Bottenvikens norra kust uppgår till inemot 1 meter på 100 år och får därför stora verkningar i länet, särskilt som stränderna i allmänhet är långgrunda. De i 11 § föreslagna bestämmelserna får sin störs-

ta betydelse i det tämligen vanliga fallet att strandvattnet utgör samfällighet. Några typer av sådana landvinningar är flacka stränder med stora uppplandningar, uppplandning och avlagring vid älvmyrning, skogbevuxen uppplandningsmark samt landvinningar vid sportstugeområden. Såsom anföres i motiven till 1947 års jordabalksförslag (sid. 82) torde vanligen landvinningar av obetydlig omfattning utan vidare brukas av den förutvarande strandfastighetens ägare. Man får dock räkna med åtskilliga fall där gemensamt utnyttjande av landvinning vunnit hävd eller eljest kan ifrågakomma, exempelvis för sjöfågeljakt, användning i samband med magasinering av flottgoods eller såsom fritt strandområde vid fritidsbebyggelse.

*Kammarkollegiet* ifrågasätter om inte den av beredningen föreslagna bestämmelsen bör utgå och möjligheterna att i stället komplettera 1 kap. 3 § VL provas.

**Departementschefen.** Lagberedningen har i förevarande paragraf tagit upp en fråga av betydande praktiskt intresse. Förskjutningar av stranden kan, som någon remissinstans framhållit, ofta vålla beaktansvärda olägenheter. De fall som härvid främst kommer i åtanke är sådana där tillgången till strand måste antas ha tillmätts ett särskilt värde, t. ex. vid bebyggelse för fritidsändamål eller för permanent bosättning. Med tillgången till strand följer, utom annat, särskilda möjligheter att begagna sig av vattenområdet utanför stranden. Sådan befogenhet anses visserligen i väsentliga delar falla inom gränserna för den s. k. allemansrätten men strandägarens speciella intresse har dessutom tillgodosetts genom bestämmelsen i 1 kap. 3 § VL. Det syfte som detta lagrum är avsett att fylla blir helt förfelat, om fastigheten på grund av att stranden förskjuts blir avskuren från vattnet.

Vad som framför allt komplicerar det här aktuella spørsmålet är att förhållandena kan vara så mångskiftande. Beträffande landvinningar av obetydlig omfattning torde det faktiska förhållandet vara att de, såsom beredningen framhåller, utan uttryckligt avtal och utan ersättning nyttjas av ägaren av den förutvarande strandfastigheten. I fråga om landvinningar av större omfattning — bortsett från vattenregleringar i samband med vattenkraftutbyggnad eller torrläggning torde sådana knappast förekomma annat än vid Bottniska vikens kuster — är läget mera osäkert och det är ej uteslutet att betraktelsesättet där är det motsatta. En antydning härom ges i remissyttrandena. Det synes uppenbart att en reglering som passar i det ena fallet inte utan vidare är lämplig i det andra. Den av lagberedningen föreslagna regeln gör emellertid ingen åtskillnad mellan olika fall beroende på landvinningens omfattning. Av motiven att döma synes beredningen dock närmast ha velat beakta strandägarens intresse i fall där strandlinjen undergått en blott ringa förskjutning.

Vid remissbehandlingen har som alternativ till beredningens förslag framförts tanken att genom en ändring i 1 kap. 3 § VL göra detta lagrum tillämpligt även på fall där en fastighet, som tidigare innefattat strand,

genom landhöjning eller av annan orsak blivit skild från vattnet. Fastigheten skulle alltså trots strandförskjutningen behålla sin rätt enligt vattenlagen men inte tillerkännas någon särskild rätt till det torrlagda området.

I likhet med lagberedningen anser jag lämpligt att det i lagstiftningen upptas en regel om den rätt som tillkommer ägaren av en förutvarande strandfastighet. Härvid står åtminstone tre utvägar till buds. Ägaren kan tilläggas samma rätt som enligt 1 kap. 3 § VL tillkommer ägare av strandfastighet eller — i enlighet med beredningens förslag — sådan rätt jämte rätt att nyttja landvinningen. Slutligen kan ägaren tillerkännas rätt att inlösa eller på annat sätt förvärva landvinningen.

Genom en lösning enligt det förstnämnda alternativet vinnas att strandfastighetens ägare bibehålls vid sina rättigheter. Han blir alltså inte hänvisad att låta sig åtnöjas med endast de rättigheter som tillkommer var och en när det gäller rätt att utnyttja annans vattenområde. Han behöver därmed ej heller bortföra exempelvis brygga eller båthus som han kan ha uppfört med stöd av 1 kap. 3 § VL.

I många fall skulle troligen en lösning enligt nyssnämnda linje vara fullt tillfredsställande. En väsentlig olägenhet är dock att lösningen inte ger någon rätt — bortsett från den som eventuellt kan ligga i allemansrätten — såvitt avser nyttjandet av landvinningen. Detta kan i vissa fall, t. ex. när det gäller en fritidsfastighet, vara mycket väsentligt. Beredningens förslag tillgodoser fastighetsägarens intresse även i detta hänseende.

En lösning i enlighet med det tredje alternativet skulle säkerligen ofta ge det från skilda synpunkter mest tillfredsställande resultatet. Fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning torde också anses vara ett i tekniskt hänseende lämpligt institut för ändamålet, nämligen fastighetsreglering. Nackdelarna med denna lösning ligger främst däri att förrättningar för fastighetsreglering i vissa fall skulle bli nödvändiga med ganska kort tids mellanrum och att kostnaderna ofta inte skulle stå i rimlig proportion till värdet. Uppenbart är dock att detta alternativ erbjuder den bästa lösningen för mera komplicerade fall, dvs. fall där landvinningen är av större omfattning eller fall där vattenområdets ägare annars kan ha ett intresse av att själv få nyttja landvinningen.

Med utgångspunkt från det nu anförda vill jag förorda en reglering som i stort sett överensstämmer med lagberedningens förslag. Den föreslagna bestämmelsen bör dock uttryckligen begränsas att gälla fall, där landvinningen är av ringa omfattning. Dessa fall torde vara de till antalet allt övervägande. För övriga fall — liksom för fall där landvinningens ägare påstår sig lida men genom att ägaren av strandfastigheten nyttjar området — bör en lösning sökas inom fastighetsbildningslagstiftningens ram. Det är inte möjligt att i lagen närmare ange i vilka fall landvinningen skall anses vara av ringa omfattning. Uppenbart är dock att sådana naturliga uppgrundningar som förekommer i många vattendrag och som ofta är en följd



av vegetationsförhållandena i regel kommer att omfattas av den föreslagna bestämmelsen.

Den kanske mest väsentliga begränsningen av tillämpningsområdet för den föreslagna bestämmelsen följer av kravet på att nyttjandet ej får medföra men av någon betydelse för området ägare. I många fall torde detta krav och kravet på att landvinningen skall vara av obetydlig omfattning sammanfalla. Är det fråga om ett betydande område som torrlagts har detta ofta också ett självständigt värde för ägaren. Så behöver dock inte alltid vara fallet och de båda kraven bör därför gälla vid sidan av varandra.

Den rätt att använda landvinningen som tilläggs ägaren av den förutvarande strandfastigheten är knuten till denna fastighet och medföljer äganderätten till fastigheten. Rättigheten är alltså av servitutsliknande karaktär. Några komplikationer för fastighetsbildningen synes ej vara att befara såsom följd av en sådan anordning. Det torrlagda området kan givetvis säljas och även utbrytas till särskild fastighet utan att detta behöver påverka den rätt som tillkommer ägaren av den förutvarande strandfastigheten. I regel torde det dock förhålla sig så att området i sådana fall har ett så högt värde att förevarande bestämmelse över huvud inte är tillämplig.

Liksom fallet är beträffande 1 kap. 3 § VL torde det böra stå den berättigade parten fritt att genom avtal avstå från sin rätt.

Rättens innehåll synes inte behöva anges i lagtexten. Frågan har över huvud ej berörts av lagberedningen. I sakens natur synes dock ligga att det faktiska nyttjandet av den förutvarande strandfastigheten bör bli avgörande för det sätt varpå landvinningen får nyttjas. Att begränsa nyttjandet till att enbart avse rätt att ta väg till vattnet skulle inte innebära någon tillfredsställande lösning.

Ett genomförande av den bestämmelse jag här förordat synes böra åtföljas av en ändring i 1 kap. 3 § VL, varigenom lämnas en erinran om den nya bestämmelsen.

## 2 KAP.

**Tillbehör till fastighet**

Kapitlet innehåller sju paragrafer som — på ett undantag när — är helt identiska med 2—8 §§ i det förslag till lag om vad som är fast egendom, som förelagts riksdagen i proposition den 14 januari 1966 (nr 24). Dessa paragrafer torde i förevarande sammanhang inte fordra någon ytterligare kommentar. Undantaget avser institutet vattenfallsrätt, som utmönstras i förslaget till jordabalk. Vattenfallsrätten torde därför inte böra nämnas i kapitlets 6 §.

En särskild fråga bör beröras något närmare, nämligen frågan om tillhörsegenskapen hos anläggning som uppförs med stöd av samfällighetsrätt.

Till fastighet hör enligt 2 § andra stycket förslaget till lag om vad som är fast egendom byggnad eller anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Enligt lagberedningens och jordabalksutredningens förslag, som innehöll en lagregel av i huvudsak samma innebörd som den nu återgivna, borde regeln gälla inte bara anläggning, som uppförts med stöd av servitut, utan även anläggning, som uppförts med stöd av samfällighetsrätt. Lagberedningen framhöll som skäl för en sådan ståndpunkt, att det förelåg den allra närmaste överensstämmelse mellan upplåtelser av samfällighetsrätt och ömsesidiga servitutsupplåtelser. Upplåtelse av samfällighetsrätt skulle sålunda liksom upplåtelse av servituträtt föräntas av stadigvarande intressegemenskap mellan två eller flera fastigheter och ske genom ett särskilt avtal. De fastigheter i vilka samfällighetsrätt upplåtits skulle vidare i allt som angick tillgodoseende av det gemensamma ändamålet utgöra en samfällighet, vari delaktigheten skulle vara förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och ej få överlåtas för sig. Samfällighetsrätt skulle slutligen, i den mån avtalet innefattade åtagande därom, innebära skyldighet för varje ägare av fastighet inom samfälligheten att tåla att fastigheten nyttjades för denna. Lagberedningen ansåg med hänsyn bl. a. till nu nämnda förhållanden, att det var motiverat att i fråga om en anläggnings tillhörsegenskap anlägga helt överensstämmande synpunkter, oavsett om anläggningen uppförts med stöd av servitut eller med stöd av samfällighetsrätt. De i samfälligheten ingående fastigheterna borde sålunda anses ha del i den med stöd av samfällighetsrätt uppförda anläggningen i förhållande till sin inbördes bidragsskyldighet.

Jag har tidigare redovisat skälen för att samfällighetsrätten bör ingå i

den nya jordabalken som en fristående sakrätt. Därvid har jag också uttalat att det av vissa skäl bör anstå någon tid med att framlägga förslag till detaljerade regler om samfällighetsrätten. Detta utesluter inte att samfällighetsrätten redan nu beaktas vid utformningen av andra kapitel i balken, främst 7 och 23 kap. Utgångspunkten bör därvid vara att samfällighetsrätten kommer att utformas i huvudsaklig överensstämmelse med vad lagberedningen föreslagit.

Mot bakgrund av det nu anförda är det naturligt att i detta sammanhang ta upp frågan om tillbehörsegenskapen hos anläggning, som uppförts utanför viss fastighet och är avsedd till stadigvarande bruk vid utnyttjande av samfällighetsrätt till förmån för fastigheten utan att likväl höra till den fastighet där den finns.

Lagberedningen synes ha utgått från att det normala vid konstituerande av en samfällighet genom avtal är att en anläggning uppförs på en av de fastigheter som ingår i samfälligheten för att begagnas av såväl denna fastighets ägare som ägare till övriga fastigheter inom samfälligheten. När det gäller servitut uppkommer en liknande situation om en servitutshavare och den tjänande fastighetens ägare uppför en anläggning gemensamt på den tjänande fastigheten för att begagnas av dem båda. I sitt yttrande i lagstiftningsärendet angående vad som är fast egendom uppmärksammade lagrådet denna situation och uttalade, att det syntes överensstamma bäst med grunderna för den föreslagna lagens regler att betrakta anläggningen som lös egendom (se prop. 1966: 24 s. 117). Vid avlåtandet av propositionen i ämnet framhöll jag att lagrådets påpekande syntes ha avseende på servitut, som inte tillkommit genom förrättning, dvs. främst avtals servitut och att jag inte hade något att erinra mot detsamma med en sådan begränsning av innebörden (se prop. 1966: 24 s. 129).

Som framgår av vad jag tidigare anfört erinrar förhållandena i fråga om samfällighetsrätt mycket om förhållandena vid s. k. ömsesidiga servitutsavtal. Vid tillämpningen av nu ifrågavarande lagregel bör därför samma synpunkter kunna anläggas i båda fallen. I den mån samfällighetsavtalet avser anläggning som uppförs på en av de i samfälligheten ingående fastigheterna torde anläggningen alltså få karaktär av lös egendom. En regel som överensstämmer med 2 § andra stycket i förslaget till lag om vad som är fast egendom synes med hänsyn härtill inte kunna avse detta normalfall av samfällighetsbildning. Är situationen å andra sidan den, att två eller flera fastigheter som en samfällighet betjänar sig av en anläggning på fastighet utanför samfälligheten bör en sådan upplåtelse betraktas som ett servitut till förmån för var och en av de i samfälligheten ingående fastigheterna som alltså framstår som härskande (jfr lagberedningens förslag till jordabalk SOU 1960: 25 s. 467). På detta fall blir alltså den nu ifrågavarande bestämmelsen i förslaget till lag om vad som är fast egendom tillämplig. Jag vill i sammanhanget erinra om att lagrådet i sitt nyss berörda yttrande framhöll

att en anläggning, som på detta sätt upplåts till förmån för två eller flera fastigheter, får anses höra till dessa fastigheter med visst andelstal för var och en av dem.

De nyss redovisade övervägandena har lett till att 2 § i motsats till beredningens och jordabalksutredningens förslag inte har någon särskild bestämmelse om tillbehörsegenskapen hos anläggning som uppförts med stöd av samfällighetsrätt.

Under servitutsbegreppet sådant detta fattas i förevarande lagrum faller inte bara avtalsservitut. Även de s. k. tvångsservituten och sådana inskränkningar i jordägarens förfoganderätt som grundas direkt på lag kan omfattas av samma bestämmelse. Med hänsyn härtill torde även samfällighetsbildning enligt förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar komma att falla under bestämmelsen. Som ett förtydligande uttryck härför har i 21 § andra stycket förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar intagits en bestämmelse enligt vilken gemensamhetsanläggning utgör tillbehör till de i samfälligheten ingående fastigheterna. Bestämmelsen innebär, att anläggningen är fast egendom även om den uppförts på en fastighet som ingår i samfälligheten. Eftersom man här har att göra med anläggningar som tillkommer efter förrättning harmonierar bestämmelsen helt med den nu aktuella regeln i förslaget till jordabalk.

Vid infogandet i jordabalken av lagen om vad som är fast egendom har vissa redaktionella jämkningar skett.

## 3 KAP.

**Rättsförhållanden mellan grannar**

Vid brukandet av fast egendom föranleder grannskapsförhållandet att nyttjaren i skilda hänseenden har att ta hänsyn till sin granne. Härigenom grundas mellan dem ett förhållande av ömsesidiga rättigheter och förpliktelser, den s. k. grannelagsrätten. Förevarande kapitel, som motsvarar 3 kap. i jordabalksförslagen, innehåller bestämmelser på detta rättsområde. Av skilda orsaker, som senare kommer att närmare beröras, kan emellertid ej komma i fråga att i jordabalken införa någon mera fullständig reglering av grannelagsrätten eller att där meddela ens alla de grundläggande bestämmelserna för rättsområdet.

1960 års jordabalksförslag, som i fråga om 3 kap. i sak överensstämmer med 1947 års förslag, innehåller, utöver en allmän bestämmelse om intresseavvägningen mellan grannar (1 §), regler om s. k. immissioner (2—6 §§), om rötter och grenar, som tränger in på grannens område (7 §), om inverkan på grannfastighet genom grävning eller annat sådant arbete (8—10 §§) samt om byggnad, som uppförts över fastighetsgräns (11 §).

Gällande rätt innehåller inte några allmänna civilrättsliga bestämmelser om förhållandet mellan fastighetsgrannar. Däremot förekommer mångstädes i särskilda författningar regler av grannelagsrättslig natur. Såsom exempel må nämnas vattenlagen samt lagarna om ägofred, om enskilda vägar och om rätt till jakt. Förslagen till jordabalk bygger systematiskt på den principen, att de i speciallagar förekommande bestämmelserna rörande förhållandet mellan grannar bör bibehållas i sitt sammanhang och alltså inte ingå i jordabalken. Av praktiska skäl finner jag en sådan ordning vara den riktiga. Redan som en följd härav kommer emellertid rättsförhållandet mellan grannar väsentligen att vara reglerat inte i jordabalken utan i speciallagstiftning.

Som tidigare framhållits innehåller departementsförslaget ej någon motsvarighet till de av lagberedningen i 2—6 §§ föreslagna immissionsreglerna. I övrigt behandlas i kapitlet samma ämnen som i beredningens förslag.

Under remissbehandlingen av jordabalksförslagen har framförts önskemål om att vissa ytterligare grannelagsrättsliga frågor borde regleras i lag genom att bestämmelser därom införs i detta kapitel. I första hand har man därvid pekat på behovet av bestämmelser, som ger en betryggande rättslig grund för att tillfälligtvis under tid när fastighet bebyggs i skäligen utsträckning och mot ersättning ta grannes mark i anspråk för uppsättande av byggnadsställningar och andra liknande ändamål. Vidare menar några

remissinstanser, att i kapitlet bör tas upp frågor om hägnad mellan grannfastigheter och om gemensamma murar och andra anläggningar i gräns. Jag är emellertid inte beredd att i detta sammanhang behandla dessa komplicerade frågor. Det kan f. ö. vara tveksamt om reglering av spörsmål av denna art över huvud taget lämpligen bör infogas i jordabalken. I den mån lagstiftning framdeles blir aktuell får placeringen av eventuella regler övervägas särskilt.

#### 1 §.

Paragrafen motsvarar 1 § i såväl 1947 års som 1960 års jordabalksförslag och innehåller en allmän bestämmelse om grannars rättigheter och skyldigheter mot varandra.

**1947 års förslag.** Paragrafen avser fastighetsägarens skyldighet att vid nyttjandet av sin fastighet ta skälig hänsyn till granne. Genom stadgandet har, uttalar lagberedningen, angetts en generell norm för bedömning av grannelagsförhållanden, en norm som är att tillämpa i den mån ej speciella regler lämnas i de följande paragraferna eller i särskild lagstiftning. Denna norm får alltså tillämpning exempelvis i fråga om nyttjandet av gemensamma murar, häckar o. d.

**1960 års förslag.** På grund av att de på grannelagsförhållanden grundade förpliktelseerna får anses åvila inte bara fastigheternas ägare utan också var och en som nyttjar fastigheterna samt vidare till att dessa förpliktelser torde böra hänföras till ägande eller nyttjande inte bara av fastighet utan av fast egendom över huvud taget förordar beredningen, att den i 1947 års förslag meddelade bestämmelsen utvidgas. Det av beredningen nu föreslagna stadgandet innehåller, att envar är skyldig att vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ta skälig hänsyn till granne. Med denna avfattning av lagrummet måste enligt beredningens mening otvivelaktigt med granne förstås grannfastighets ägare eller nyttjare. Beredningen framhåller, att den gjorda ändringen av lagrummets lydelse inte inverkar på frågan vem som är rätt kärke eller svarande i mål om immission, en fråga som hänför sig till den s. k. saklegitimationen. Genom ändringen undanröjs dock faran för den missuppfattningen att talan om immission alltid skall föras av eller riktas mot fastighetsägaren.

**Remissyttrandena.** Ett flertal remissinstanser har diskuterat den närmare innebörden av de i 3 kap. förekommande uttrycken granne och grannes fastighet. I stor utsträckning har därvid frågan särskilt betraktats mot bakgrunden av att uttrycket granne i jordabalksförslagen använts som beteckning på den som utsätts för immission. Frågan har berörts från två synpunkter, nämligen dels i vilken utsträckning en brukare av fast egendom bör anses som granne, dels vilka krav som bör uppställas på den fasta egen-

domens belägenhet och beskaffenhet för att dennas ägare eller brukare skall anses som granne.

I det förra hänseendet förekommer bl. a. följande. *Advokatsamfundet* tar som utgångspunkt uttalandet i 1960 års förslag att med granne otvivelaktigt måste förstås grannfastighets ägare eller nyttjare och menar att denna definition inte är uttömmande. En person som erhållit nyttjanderätt till en del av fastighet bör exempelvis anses som granne till den som nyttjar en annan del av fastigheten. Samfundet menar vidare att även den som utan att ha förvärvat nyttjanderätt till en fastighet likväl stadigvarande bor eller regelbundet, t. ex. på grund av sin tjänst, vistas på fastigheten är att anse som granne. *Försäkringsbolagens riksförbund* ifrågasätter om den som i andra hand erhållit en begränsad nyttjanderätt till en fastighet kan betraktas som granne och uttalar i viss motsättning till advokatsamfundet, att den som endast har sin dagliga arbetsplats men ej sitt hemvist på en fastighet inte är granne i lagens mening. *Häradshövdingeföreningen* vill göra den begränsningen att som granne skall betraktas endast den som direkt eller indirekt härleder sin rätt från ägaren, däremot exempelvis inte den som på grund av allemansrätt vistas på fastigheten. Dessutom bör fordras att nyttjanderätten är av relativt varaktig beskaffenhet.

Vad gäller frågan om den fasta egendomens belägenhet menar flera remissinstanser, att uttrycket granne i allmänt språkbruk inte innefattar ägaren eller brukaren till en fastighet, som skiljs från den störande fastigheten av en eller flera andra fastigheter. Det påpekas för övrigt att lagberedningen i 1909 års förslag synes använda ordet granne i betydelsen gränsgranne. *Advokatsamfundet* utgår från att som grannfastigheter skall kunna räknas även vägar, gator och allmänna platser. *Lantmätareföreningen* anser, att den som äger eller nyttjar viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller av samfällad mark skall betraktas som granne.

Flera remissinstanser, såsom *entreprenörföreningen*, *försäkringsbolagens riksförbund*, *Göteborgs hälsovårdsnämnd*, *länsläkaren i Göteborgs och Bohus län* och *lantbruksförbundet* anser påkallat att uttrycket granne klarläggs närmare, åtminstone genom motivuttalanden.

En särskild fråga är vem som i egenskap av granne bör vara befogad att rikta anspråk mot annan på grund av grannskapsstörande verksamhet. *Svea hovrätt* uttalar att envar av ägare och nyttjare bör vara befogad att föra talan i anledning av sådan verksamhet, såvitt han därigenom tillskyndats skada. *Advokatsamfundet* uttrycker saken så att den som i lagens mening är att anse som granne och som lidit skada skall vara berättigad att föra talan samt uttalar direkt att det inte finns någon anledning att låta en fastighetsägare föra talan i denna sin egenskap, om han ej själv lidit någon skada.

Större intresse har den frågan väckt mot vem en talan på grund av grannskapsstörande verksamhet kan riktas. Allmän enighet föreligger om

att anspråk alltid kan riktas mot den som vid nyttjande av fast egendom orsakat skada. Däremot föreligger tveksamhet i vilken utsträckning talan därutöver kan riktas mot fastighetsägaren utan att denne är skadegörare. *Svea hovrätt* uttalar sympatier — utan att dock fatta bestämd ståndpunkt — för den åsikten att ägaren bör anses vara rätt svarande, därest han på grund av nyttjanderättsavtalet har rättsliga möjligheter att framtvunga ett inställande eller en begränsning av ifrågavarande åtgärder. *Advokatsamfundet* finner också motiverat att i många fall ålägga fastighetsägaren ett strikt ansvar för nyttjanderättshavarens skadevållande. I andra fall skulle dock enligt samfundets mening ett sådant ansvar te sig obilligt. Såsom exempel härpå nämns, att någon genom testamente tillagts äganderätten till en fastighet, medan nyttjande- och förvaltningsrätten helt och oinskränkt tillkommer annan. *Magistraten i Malmö* förordar ett strikt skadeståndsansvar för fastighetsägaren samt betonar betydelsen av att fastighetsägaren får känna av det ansvar, som rimligtvis bör vara förenat med hans befogenhet att anlita förverkanderegler för att få en olämplig nyttjanderättshavare avhyst.

Beträffande frågan huruvida de nu behandlade legitimationsspörsmålen bör regleras i lag eller eljest belysas genom motivuttalanden har skilda meningar gjort sig gällande. *Advokatsamfundet*, *försäkringsbolagens riksförbund* och *lantbruksförbundet* finner inte tillfredsställande att dessa gränsdragningsproblem i så hög grad lämnas öppna för rättstillämpningen. *Svea hovrätt* och *magistraten i Malmö* anser däremot lämpligast att legitimationsfrågorna överlämnas åt rättspraxis att lösas efter omständigheterna i det särskilda fallet.

**Departementschefen.** Jag finner goda skäl tala för att i den nya jordabalkens kapitel om rättsförhållanden mellan grannar inledningsvis ta upp en allmän bestämmelse om en avvägning efter skälighet av grannars intressen. Detta gäller särskilt som man har anledning räkna med att även för framtiden grannars rättigheter och skyldigheter mot varandra i många avseenden kommer att lämnas oreglerade i lag.

Under remissbehandlingen har från flera håll påtalats att det i jordabalksförslagen använda uttrycket granne är oklart till sin närmare innebörd. Jag delar denna uppfattning. I den nu föreslagna lagtexten har därför uttrycket ersatts med andra formuleringar, som torde klargöra vad som avses i varje särskilt fall.

I denna paragraf åsyftas åtgärder, vilka vidtas av ägare eller annan vid nyttjande av fast egendom och vilka får betydelse för annan fast egendom. En åtgärd faller i princip under bestämmelsen, om den inverkar på ägare eller nyttjare av fast egendom i vidaste bemärkelse även om den fasta egendomen ej omedelbart gränsar till den fastighet på vilken den i samman-



hanget aktuella åtgärden vidtas. För denna senare personkrets har i departementsförslaget använts uttrycket omgivningen.

Såsom lagberedningen antytt ger förevarande lagrum inte svar på frågorna vem som äger föra talan vid domstol i anledning av en rättskränkning i grannelagsförhållanden eller mot vem en sådan talan kan riktas. Att enligt gällande rätt också annan än den fasta egendomens ägare kan föra talan av nämnda slag torde vara oomtvistligt. Likaledes torde någon tvekan inte råda om att talan kan riktas direkt mot den, som närmast är ansvarig för vidtagandet av den åtgärd, som vållar besvär, och alltså inte nödvändigtvis måste riktas mot den fasta egendomens ägare. Däremot är det enligt gällande rätt tveksamt i vilken utsträckning talan kan riktas mot ägaren, när en inverkan på grannfastigheten har sin grund i annans nyttjande av den förres egendom. Frågan är alltså i vilken utsträckning ägaren bär ansvaret för den, som på en eller annan rättsgrund förfogar över ägarens fastighet. Från några remissinstansers sida har framförts, att nämnda spörsmål borde regleras i förevarande sammanhang. Svaret torde emellertid vara beroende av vilken rättsgrund för att bruka fastigheten, som vederbörande kan åberopa, samt även i övrigt ställa sig olika allt efter omständigheterna. På grund härav torde inte vara lämpligt att i lag reglera frågan. Jag anser därför att det nu behandlade spörsmålet bör överlämnas till rättspraxis.

## 2 §.

Paragrafen, som motsvarar 7 § i såväl 1947 års förslag som 1960 års förslag, innehåller bestämmelser rörande rötter och grenar, som tränger in på fastighet från område intill denna.

**Gällande rätt.** Frågan om besvär genom rötter och grenar är inte reglerad i lag. I rättspraxis har vid några tillfällen prövats yrkanden mot ägare av träd att ta bort dessa eller att beskära rötter eller grenar (NJA 1913 A 309, 1938 s. 630, 1940 A 313 och SvJT 1922 rf s. 41). Vad som därvid förekommit i fråga om inträngande rötter synes inte kunna läggas till grund för några mera generella slutsatser. Beträffande överskjutande grenar torde i rättspraxis som regel anses, att sådana grenar skall beskäras av trädägaren, om de vållar olägenhet av betydelse.

**1947 års förslag.** Enligt beredningens mening föreligger behov av lagbestämmelser rörande inträngande rötter och grenar. Med dylika bestämmelser bibehålls grannsämjan säkerligen bättre än om frågan lämnas oreglerad. Motsvarande bestämmelser förekommer även i åtskilliga främmande länders lagstiftning. — Beredningen föreslår, att granne inte skall vara skyldig tåla olägenhet genom rötter eller grenar, som tränger in på hans mark. Huruvida olägenhet uppkommer beror uppenbarligen i främsta rummet på markens beskaffenhet. I en trädgård eller på en åker vållas

lätt olägenhet, medan detta inte är händelsen i skogsmark. Borttagandet av rötter eller grenar kan stundom föranleda, att trädet blir avsevärt skadat genom det sätt, varpå åtgärden vidtas. Med hänsyn härtill föreslår beredningen, att grannen inte skall få ta bort rötter eller grenar utan att först ha lämnat trädets ägare tillfälle att själv dra försorg härom, i händelse fråga är om åtgärd som kan befaras medföra märklig skada på trädet. — Frukter, som hänger på överskjutande grenar, torde enligt svensk rätt tillkomma trädägaren. Så snart frukten fallit ned på grannens mark, får den dock anses ha övergått i dennes ägo. Eftersom detta torde överensstämma med den folkliga uppfattningen och ämnet är av ganska ringa betydelse, anser beredningen inte erforderligt med någon reglering inom jordabalkens ram.

**Remissyttrandena.** *Svea hovrätt* ifrågasätter behovet av lagbestämmelser i detta ämne men finner, om en reglering anses erforderlig, stadgandet väl avvägt. *Lantmätareföreningen* anser att en lagreglering är önskvärd. Föreningen hyser emellertid tvekan inför utformningen av den föreslagna bestämmelsen. Tvist anses kunna uppstå huruvida den granne, på vars område rötter eller grenar tränger in, lider olägenhet därav. Med hänsyn till att stadgandet inbjuder till en ensidig aktion från grannen, hamnar man lätt i den situationen att tvisten uppkommer först sedan borttagandet skett, varigenom möjligheterna till godvillig uppgörelse försämras. Föreningen ställer sig också kritisk till den gjorda intresseavvägningen, som utesluter möjligheten att beakta trädägarens intressen, samt framkastar tanken att intrångsfrågan i särskilda fall skulle lösas mera till dennes favör, exempelvis genom att hani stället åläggs utgiva ersättning för intrånget. *Magistraten i Malmö* finner för sin del önskvärd att lagregeln utvidgas till att omfatta även annan överskjutande växtlighet än rötter och grenar av träd.

**Departementschefen.** Det kan med visst fog göras gällande att denna paragraf rör förhållanden av så ringa betydelse att man utan olägenhet kunde överlämna åt rättstillämpningen att slita möjligen uppkommande tvister. Såsom lagberedningen framhållit måste dock antas att grannsämjan bibehålls bättre med en reglering i lag än om frågan lämnas oreglerad. Jag har därför funnit lämpligt att ta upp en bestämmelse i ämnet i departementsförslaget.

Beredningens förslag innebär att granne, som lider olägenhet av inträngande rötter och grenar, har rätt att utan vidare själv ta bort dem. Den enda begränsningen i denna rätt består i att, om åtgärden kan befaras medföra märklig skada, trädets ägare bör erhålla tillfälle att själv utföra åtgärden. Grannen erhåller alltså en vidsträckt rätt att handla utan att ens på förhand sätta sig i förbindelse med den som äger trädet. Tydligt är emellertid att god grannsämja häst tillgodoses om åtgärder av förevarande slag genomförs efter samråd mellan berörda parter. Det synes mig att en

sådan ordning främjas om grannen rekommenderas att bereda trädets ägare tillfälle att själv ta bort rötter och grenar, när skada av någon betydelse kan befaras uppkomma för honom, även om skadan inte kan betraktas som märklig. Beredningens förslag åsyftar endast rötter och grenar från träd. Uppenbarligen kan dock samma besvär uppkomma även på grund av buskar och andra växter. I departementsförslaget har därför valts ett uttryckssätt som inte utesluter, att bestämmelsen kan tillämpas på rot eller gren även från annan växt än träd.

### 3 och 4 §§.

Paragraferna, som motsvarar 8 och 9 §§ i såväl 1947 års som 1960 års förslag, innehåller regler om inverkan på angränsande mark genom grävning eller annat sådant arbete.

**Gällande rätt.** I byggnadsstadgan uttalas, att vid byggnadsarbete skall iaktas de försiktighetsmått, som är erforderliga till förekommande av skada på egendom. Särskilt bör beaktas, att schaktnings- samt grundläggnings- och rivningsarbeten verkställs med försiktighet, så att grannbyggnad eller gata med dess ledningar inte lider skada. En civilrättslig reglering av de enskildas inbördes rättigheter och skyldigheter inom detta avsnitt av grannlagsrätten saknas.

Vad gäller ansvaret för den som utför grävning eller annat sådant arbete på sin fastighet beträffande skada på grannfastigheten har i rättspraxis gjorts skillnad mellan det fall att arbetet är av osedvanligt ingripande art och förenat med särskild risk för skada på grannfastigheten samt andra fall. I det förra fallet har skadestånd ansetts böra utgå oberoende av försumlighet medan eljest den på vars fastighet arbetet utförs står ansvar för skada på grannfastigheten endast i den mån byggherren eller någon som denne anlitat visat försumlighet vid arbetets utförande.

Ansvar oberoende av försumlighet har i praxis ansetts föreligga bl. a. i ett fall vid schaktning och spåntning till betydande djup under grannfastigheters grundmurar för en nybyggnad (NJA 1942 s. 473) samt i ett annat fall vid schaktning för nedläggande av en större avloppsledning (NJA 1943 s. 343), medan däremot endast ansvar vid bristande omsorg ansetts åvila grävaren i exempelvis ett fall, där arbetets omfattning belyses av uppgiften att det sträckt sig något mera än en meter under nivån för grannfastighetens grund (NJA 1946 s. 709).

I de fall, där i rättspraxis strikt ansvar ansetts åvila den på vilkens fastighet arbetet utförs, har i regel som motivering åberopats såväl arbetenas osedvanligt ingripande art som risken för skada på grannfastigheten. Läget i rättspraxis är i viss mån ovisst för det fallet, att arbetet visserligen endast är av normal omfattning, men att risken för grannfastigheten likväl med hänsyn till särskilda omständigheter såsom markförhållandena eller

grannfastighetens beskaffenhet, är betydande. I ett rättsfall från senaste tid (NJA 1964 s. 523) synes dock risken för skada ha tillmätts självständig betydelse vid bedömningen av om strikt ansvar skulle anses åvila grävaren.

Om byggnad på grannfastighet är av bristfällig beskaffenhet, kan det vara nödvändigt att vidta särskilda åtgärder till förhindrande av skada. Rättspraxis torde inte ge något entydigt svar på frågan, vem som enligt gällande rätt är skyldig vidta sådana åtgärder (NJA 1917 s. 46, 1921 A 337, 1931 s. 126, 1938 A 372 och 1943 s. 343). Inträffar skada på grannfastighet till följd av att denna är av bristfällig beskaffenhet, torde dock en benägenhet föreligga för att låta den grävande svara för skadan, om denna skäliggen kunnat förutses. Bristfälligheterna har emellertid ansetts kunna föränleda, att det grannen tillkommande skadeståndet kan jämkas eller helt bortfalla (NJA 1917 s. 46, 1921 A 337, 1931 s. 126, 1935 A 340 och 1936 s. 557). Jämkning av skadeståndet på denna grund synes ej vara utesluten ens i fall när arbetet är av sådan natur, att strikt ansvar föreligger (NJA 1927 s. 72, 1936 s. 557 och 1943 s. 343). I detta sammanhang bör framhållas, att i rättsfallet NJA 1943 s. 343, där grävaren ansågs böra svara oberoende av försummelse, domstolarna som skäl för att inte jämka skadeståndet, trots att den skadade byggnadens grund finge anses otillfredsställande, åberopade, att »grundläggningen — — — skett på sätt, som varit brukligt vid tiden för byggnadens tillkomst, och grundens bristfälliga beskaffenhet hade icke under vanliga förhållanden varit till större men för byggnaden».

**1947 års förslag.** Lagberedningen finner naturligt, att den som utför grävning eller annat dylikt arbete skall vara skyldig att vidta den skyddsåtgärd, som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannens mark. Underlåter den grävande att utföra skyddsåtgärden, skall han kunna vid vite tillhållas att vidta denna eller att inställa arbetet. Han skall vidare ha att ersätta skada, som förorsakas genom hans försumlighet. De av beredningen föreslagna stadgandena avses gälla även när grävningen kan förorsaka skada på gata eller annan allmän plats och likaså när grävningen företas på sådan mark.

Emellertid torde enligt beredningens mening en begränsning av ansvaret till vad som nu angetts inte alltid motsvara vad som framstår som ändamålsenligt. Den i rättspraxis intagna ståndpunkten, att den grävande bör oberoende av visad försumlighet svara för skada genom arbete, som innebär särskilt stor risk, överensstämmer med den allmänna grundsatsen om att farlig verksamhet påkallar en utvidgad ansvarighet. En regel om skadestånd oberoende av culpa är ägnad att framtvinga den största tänkbara försiktighet hos den handlande. Det synes beredningen önskvärt, att en sådan regel uppställs också på nu förevarande område. I 9 § har därför upptagits en bestämmelse att, därest grävning eller annat dylikt arbete är

av mer än vanligt ingripande beskaffenhet eller eljest av den natur att det medför särskild risk för omgivningen, uppkommen skada skall ersättas, ändå att någon försummelse inte visas föreligga.

Beredningen behandlar härefter den enligt dess mening ej sällan föreliggande situationen, att kostnaden för viss skyddsåtgärd skulle komma att överstiga beloppet av den skada, som den avser att förebygga. Särskilt kan detta vara händelsen, när grannbyggnadens grund är bristfällig. För att helt undvika skada på byggnaden skulle måhända erfordras en dyrbar grundförstärkning, medan skadan genom partiella skyddsåtgärder kan nedbringas till ett jämförelsevis ringa belopp. När det framstår såsom uppenbart att kostnaden för skyddsåtgärd skulle överstiga beloppet av skadan, är det enligt beredningens mening rimligt att den grävande får verkställa arbetet mot ersättning för skadan.

Vad gäller sådana fall, där bristfälligheter i grannens fastighet föreligger, erinrar beredningen om att enligt 1909 års förslag till jordabalk den grävande ålades skyldighet att vid arbetets utförande ta hänsyn också till den bristfälliga beskaffenheten av grannens grund, men att om grunden var otillräcklig att uppbära byggnaden, trots att grävningen inte sträcktes djupare än grunden, grannen förpliktades att ersätta kostnaden för de särskilda åtgärder, som i anledning av grundens beskaffenhet måste vidtas vid grävningen.

Även beredningen anser, att ett visst ansvar för skyddsåtgärder bör åvila grannen, då hans byggnad är bristfällig. Den i 1909 års förslag upptagna regeln synes vila på den uppfattningen, att behovet av särskilda skyddsåtgärder framkallats av försumlighet vid byggnadens uppförande. Att grannbyggnadens grund är otillräcklig behöver emellertid inte nödvändigt sammanhånga med någon försummelse från grannens sida, vare sig vid byggnadens uppförande eller vid dess underhåll. Byggnaden kan sålunda vara försedd med en grund, som uppfyllt de tekniska fordringarna vid tiden för byggnadens tillkomst. Ej sällan kan terrängförhållandena ha föranlett, att grundläggningen till undvikande av alltför stora kostnader måst ske med anlåtande av metoder, som på lång sikt inte medför fullt tillfredsställande skydd för byggnaden vid grävningsarbeten på en intilliggande fastighet. Enligt beredningens mening föreligger inte tillräcklig anledning att i dylika fall göra något undantag från huvudregeln att den grävande själv bör svara för skyddsåtgärden. I beredningens förslag har därför grannens ansvarighet uttryckligen begränsats till de fall, där bristfälligheten beror av vårdslöshet vid byggnadens uppförande eller bristande underhåll av denna.

Beredningen avvisar tanken, att bristfällighet hos grannfastigheten skulle få föranleda ansvar för grannen, även när grävningen försiggår på större djup. Det kunde visserligen ifrågasättas att låta grannen partiellt svara också i dylikt fall. Med hänsyn till svårigheterna att i ett skadefall utreda i vilken omfattning olika faktorer medverkat till skadegörelsen anser beredningen dock att sådant ansvar inte bör åläggas grannen.

Beträffande frågan vilket maximidjup, som skall utgöra förutsättning för grannens ansvar för skyddsåtgärder, har beredningen funnit önskvärt med en allmängiltig regel, enligt vilken ansvaret för grannen inträder vid grävning, som inte går djupare än vad som kan anses normalt. Vid utformandet av denna regel anknyter beredningen bl. a. till vissa numera upphävda lagbestämmelser på byggnadslagstiftningens område (se 62 § 3 mom. i byggnadsstadgan den 30 juni 1947, nr 390). Enligt dessa bestämmelser skulle den, som uppförde byggnad av mer än en vånings höjd i gräns mot annan fastighet, i regel nedföra grundmur eller grundpelare i gränsen till vanligt källardjup.

Beredningen diskuterar fortsättningsvis huruvida det ansvar, som i förevarande fall skall åvila grannfastighetens ägare, bör utformas som en skyldighet för denne att ersätta kostnaden för skyddsåtgärd eller att själv utföra åtgärden. Beredningen finner ändamålsenligt, att grannens ansvarighet får formen av en förpliktelse att ersätta kostnaden.

En särskild fråga är i vad mån skada som drabbat en bristfällig grannfastighet skall bäras av grannen, när den grävande underlåtit att vidta skyddsåtgärd, som skolat bekostas av grannen. Rättspraxis intar ståndpunkten, att grannen kan få vidkännas jämkning i honom tillkommande skadestånd i fall då bristfällighet på grannfastigheten medverkat till skadan. Enligt lagberedningens mening kan denna ståndpunkt lätt uppfattas såsom en tillämpning av den beträffande utomobligatoriskt skadestånd i allmänhet gällande grundsatsen att skadeståndet må jämkas om den skadelidande genom eget vållande medverkat till skadan. Beredningen anser emellertid att denna grundsats inte utan vidare kan åberopas såsom stöd för skadeståndsjämkning i fall varom nu är fråga. En fastighetsägare, som genom slarvigt byggnadssätt eller bristande underhåll av byggnad ökar den risk som är förbunden med grävning på angränsande område synes inte, om en olycka inträffar, böra betraktas såsom skadevällande i samma mening som exempelvis en trafikant, vilken genom att bryta mot en trafikregel medverkar till en kollision. Den försumlighet, som kan läggas den förre till last, står inte i något direkt samband med den skadebringande handlingen och hänför sig vanligen till en helt annan tidpunkt än den vid vilken olyckan inträffar. Att försummelsen bidragit till uppkomsten av ett läge, som gör grävningen mera riskabel än annars, är inte att likställa med ett omedelbart vållande till den förändring av läget som skadefallet innebär. Huruvida berörda försummelse skall medföra skadeståndsjämkning eller ej, blir av nämnda skäl en fråga, vars lösning inte är grundad i sakens natur utan måste sökas i en skälig avvägning av de grannskapsrättsliga normerna. För jämkning måste krävas en uttrycklig bestämmelse härom i lagen. Beredningen har inte trott sig böra i förslaget ta upp en dylik bestämmelse. Det har syntts beredningen skäligt, att den ifrågavarande ansvarigheten för grannfastighetens ägare begränsas till den nyssnämnda

skyldigheten att bekosta den skyddsåtgärd vars verkställande skall ankomma på den grävandes initiativ. Underlåter den grävande att verkställa åtgärden, torde det vara rimligt, att han får bära hela ansvaret för uppkommen skada, även om åtgärden blivit behövlig genom det sätt på vilket grannen handhaft sin fastighet. Att den grävande i den situation varom nu är fråga skall utge fullt skadestånd, är naturligen än mera motiverat i den mån grävningen i sig själv har en mera ingripande eller riskabel karaktär. Jämkning av skadestånd skall alltså enligt förslaget ej förekomma vare sig grävningen är att bedöma enligt 8 eller 9 § (3 och 4 §§ i departementsförslaget).

**Remissyttrandena.** I allmänhet framhålls i remissyttrandena att beredningens förslag till lagregler rörande inverkan på grannfastighet genom grävning eller annat sådant arbete väsentligen utgör en kodifiering av principer som utvecklats i rättspraxis. Några invändningar reses som regel inte mot det huvudsakliga innehållet i bestämmelserna och det anses värdefullt att rättsområdet blir reglerat i lag. Principen att den grävande själv har att vidta erforderliga skyddsåtgärder vinner uttrycklig anslutning av bl. a. *byggnadsentreprenörföreningen. Magistraten i Malmö* anser att man bör överväga att ålägga fastighetsägaren strikt ansvar vid allt slags grävningsarbete under huvudsaklig motivering att det som regel bereder den skadelidande synnerligen stora svårigheter att styrka vållande hos fastighetsägaren.

Beträffande regeln i 8 § första stycket i förslagen, vilken ålägger den grävande att vidta den skyddsåtgärd som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannes mark, uttalar *byggnadsentreprenörföreningen* att culpaprincipen, som har en odiskutabel förankring i rättspraxis, endast indirekt kan utläsas av paragrafen. Enligt föreningens mening är det en brist att culparegeln inte fått framträda påtagligt i lagtexten. *Stadsjuristen i Stockholm* framför samma åsikt och påpekar särskilt att det ej alltid är möjligt att genom skyddsåtgärder undvika skada på grannes mark. Den skäligen försiktighet och omsorg, som fastighetsägaren bör iaktta, kan exempelvis vid sprängning i dåligt berg knyta sig inte till en skyddsåtgärd utan till valet av metod för arbetets utförande. Inser fastighetsägaren vikten av att iaktta försiktighet, bör han bli ansvarig om han inte väljer rätt metod.

Vad därefter angår bestämmelsen i 8 § andra stycket i förslagen — angående rätt i visst fall att av kostnadsskäl underlåta att vidta skyddsåtgärd — påpekar *Svea hovrätt* att det inte uteslutande bör få vara fråga om en jämförelse mellan motstående ekonomiska intressen. Det är inte tilltalande om en byggherre tillåts att för egen ekonomisk vinning offra t. ex. en kulturhistoriskt intressant byggnad, låt vara av mindre ekonomiskt värde. *Byggnadsentreprenörföreningen* uppehåller sig vid metoden för beräk-

ningen av skadornas storlek vid tillämpningen av ifrågavarande regel. Den normala principen sägs grunda sig på att ett återställande skall ske i ursprungligt skick. Vid bebyggelse i stadskärnor med saneringsmogna grannfastigheter bör emellertid enligt föreningens mening skadeberäkningen i stället följa principen minskat saluvärde.

Regeln i 8 § tredje stycket i förslagen rörande inverkan av grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet har föranlett ett flertal uttalanden. Beträffande själva principen om skyldighet för granne att under vissa förhållanden bekosta skyddsåtgärd uttalar *magistraten i Malmö* stor tveksamhet men vill inte motsätta sig förslaget. Enligt magistratens mening bör dock en restriktiv tillämpning förordas i motiven och lagrummets kategoriska form mildras till att avse förslagsvis ersättningsskyldighet »i skäligen omfattning». *Svea hovrätt* hyser samma uppfattning. *Fastighetsägareförbundet* anser det vara mest rättvist att lägga all risk på den grävande. *Smålands och Blekinge handelskammare* anser det vara praktiskt taget ogörligt att bevisa vårdslöshet vid grannbyggnadens uppförande och förordar därför att bestämmelsen omformuleras så att rent objektiva skäl blir ensamt avgörande.

*Byggnadsentreprenörföreningen* uppmärksammar lagberedningens uttalande att en grävande, som genom underlåtenhet att vidta skyddsåtgärd vållar skada på grannfastighet, bör utge fullt skadestånd, även om åtgärden blivit behövlig till följd av det sätt på vilket grannen handhaft sin fastighet. Föreningen anser att lagberedningens uttalanden i detta avseende är alltför ensidiga. Befintliga fastigheter, som har bristfälliga grunder eller i övrigt orsakar extra kostnader får genom förslaget ett alltför starkt rättskydd. Effekten sägs bli att den fastighetsägare, som först genomför en nybyggnad i ett saneringsmoget kvarter, belastas med förhållandevis stora kostnader vid den egna grundläggningen. En sådan ordning är enligt föreningens mening otillfredsställande. Utvecklingen borde i stället premiera den som tar initiativet till att skapa tidsenlig bebyggelse. Föreningen är medveten om att en omfördelning av ifrågavarande kostnader i praktiken kan vara mycket svår att genomföra och strävar därför efter att få till stånd en sanering i block i större sammanhang.

Grannes kostnadsansvar enligt 8 § tredje stycket i förslaget förutsätter att arbetet inte sträcks nedanför »vanligt källardjup». Ett flertal remissinstanser framhåller att uttrycket vanligt källardjup är alltför obestämt och att det numera utmönstrats från byggnadslagstiftningen. *Byggnadsentreprenörföreningens* yttrande kan anses representativt. Föreningen uttalar, att normer saknas för att bestämma vad som avses med vanligt källardjup. Antalet källarvåningar ökar i samband med kravet på utnyttjande av tomtmarken. Det är, framhåller föreningen, inte ovanligt att fastigheter med olika antal källarvåningar uppförs jämsides eller som grannar i övrigt. Eftersom djupet varierar beroende på när en byggnad uppförts behöver den tidpunkt



fastställas som man avser, när uttrycket vanligt källardjup används. *Svea hovrätt* finner påkallat att uttrycket i fråga utbyts mot något begrepp, som mera tar sikte på förhållandena i det närmaste grannskapet. *Fastighetsägareförbundet* anser att ägaren av grannfastigheten bör vara skyldig att ersätta kostnader för vidtagna försiktighetsmått, om grävningen inte sträcks djupare än grunden till hans fastighet.

Bestämmelsen om strikt ansvar i 9 § i förslaget har kommenterats av *byggnadsentreprenörföreningen*. Föreningen anser väsentligt, att gränserna för det strikta ansvaret så nära som möjligt stämmer överens med rättspraxis. Tillgängliga rättsavgöranden sägs inte vara helt entydiga. Inom doktrinen synes dock enighet råda om att strikt ansvar inträder, då ingreppet i marken varit av osedvanligt ingripande beskaffenhet och just därigenom medfört särskild risk för skada på grannfastighet. Uttrycket »mer än vanligt ingripande beskaffenhet» i förslaget kommer enligt föreningens mening att vara svårtolkat. Tolkningsproblemen skulle minska om ingripandets art och omfattning sattes i relation till förhållandet på platsen där ingripandet sker. Föreningen tar därefter upp lagberedningens förslag att strikt ansvar skall kunna inträda, när arbetena oavsett deras omfattning medför särskild risk för omgivningen. Detta sägs innebära en klar skärpning av ansvaret, som inte med tydlighet har förankring i rättspraxis och som kommer att medföra ökad osäkerhet på området. Föreningen hyser särskilda farhågor för att lagförslagets utformning kan komma att stimulera en utveckling mot att basera antagandet om särskild risk för skada på att grannfastigheten är av bristfällig beskaffenhet. Detta skulle leda till att bristfälliga grannfastigheter i skadeståndsavseende försätts i ett förmånligare läge än mindre bristfälliga fastigheter.

*Stadsjuristen i Stockholm* och *byggnadsentreprenörföreningen* uppehåller sig båda vid frågan i vad mån sprängning bör betraktas som »annat särskilt arbete». Om skadeverkningarna är av samma art som de, vilka kan inträda vid grävning och alltså utgörs av ras eller sättningar, föreligger inte anledning till erinran mot att sprängningsarbete jämföras med grävning. Strikt ansvar på grund av bestämmelsen i 9 § i förslaget bör där-  
emot inte inträda vid skador på grund av kringflygande sten. Stadsjuristen tillägger att om strikt ansvar i dylikt fall anses böra utdömas bör detta häfta vid den farliga verksamhet, som utövas av den som utför sprängningen, och inte vid den fastighetsägare för vars räkning arbetet utförs.

*Fastighetsnämnden i Stockholm* yrkar att i lagen skall föreskrivas skyldighet för den grävande att underrätta granne om tillämnad åtgärd i eller i närheten av grannens tomtgräns. En sådan skyldighet skulle göra regeln om ställande av säkerhet effektiv och även ha betydelse vid tillämpningen av bestämmelsen om grannens kostnadsansvar.

**Departementschefen.** De i rättspraxis fastslagna grundsatserna, att den som verkställer grävning eller annat dylikt arbete på sin fastighet har att svara för skada på grannfastigheten till följd av bristande omsorg vid arbetets utförande samt att, om arbetet är av osedvanligt ingripande beskaffenhet och innebär särskild risk för skada på grannfastigheten, skadestånd utgår oberoende av visad försumlighet, har som regel godtagits av remissinstanserna såsom grundval för lagstiftningen på området. Departementsförslaget bygger på angivna grundsatser.

Grävarens — varmed jag avser den på vars mark arbetet utförs — skyldighet att söka hindra att skada uppkommer på angränsande mark tar sig främst uttryck i att han skall vidta de skyddsåtgärder som kan förutses vara behövliga till förekommande av skadan. I kravet på aktsamhet ligger emellertid också att arbetet i övrigt skall bedrivas med tillbörlig omsorg till undvikande av att omgivande mark skadas. Jag finner angeläget att denna generella aktsamhetsplikt kommer till klart uttryck i lagtexten genom att grävaren åläggs lämna ersättning för uppkommen skada inte endast, när denna förorsakats till följd av underlåtenhet att vidta nödig skyddsåtgärd utan också när skadan uppkommit genom bristande omsorg i annat hänseende vid arbetets utförande. I 3 § första stycket av departementsförslaget har ett tillägg av denna innebörd gjorts till den i 8 § första stycket av beredningens förslag upptagna regeln om skyldighet för grävaren att vidta erforderlig skyddsåtgärd.

Från sistnämnda skyldighet kan grävaren inte befria sig genom att överlåta arbetets utförande till annan (jfr 2 § i skadeståndskommitténs förslag till lag med vissa bestämmelser om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsansvar; SOU 1964: 31). Även i den mån skada eljest uppkommer till följd av bristande omsorg har enligt departementsförslaget, som också i detta avseende torde överensstämma med gällande rätt, den på vars fastighet arbetet utförs att bära ansvaret, oavsett vem försumligheten närmast kan tillräknas.

Jag har ej någon erinran mot den av lagberedningen föreslagna bestämmelsen, att skyddsåtgärd får underlåtas, när kostnaden för åtgärden uppenbarligen kommer att överstiga beloppet av den skada, som den avser att förebygga.

Om grannfastighets bristfälliga beskaffenhet medverkat till uppkomsten av en grävningsskada, torde visserligen enligt gällande rätt en benägenhet föreligga för att låta den grävande svara för skadan om denna skäligen kunnat förutses. Bristfälligheterna anses emellertid kunna föranleda, att det grannen tillkommande skadeståndet jämkas eller helt bortfaller. Lagberedningens förslag innebär i detta hänseende, att regeln om grävarens skadeståndsansvar vid underlåtenhet att vidta erforderlig skyddsåtgärd, blir fullt ut tillämplig också i det fall att grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet medverkat till skadan. Vidare läggs på grävaren att ombesörja de

särskilda skyddsåtgärder, som påkallas med hänsyn till bristfälligheterna. Grannen har emellertid att under vissa förutsättningar svara för kostnaden för sistnämnda åtgärder. Den anförda principiella konstruktionen av ansvarsfördelningen mellan grävare och granne, när den senare fastigheten är av bristfällig beskaffenhet, har i allmänhet gillats av remissinstanserna. Den torde därför böra läggas till grund för lagstiftningen i förevarande hänseende.

Frågan hur omfattningen av grannens skyldighet att bekosta de särskilda skyddsåtgärder, som påkallas av att hans fastighet är bristfällig, närmare skall avgränsas ställer sig emellertid mera tveksam. Enligt 1909 års jordabalksförslag skulle sådant kostnadsansvar åvila grannen endast om grävningen ej sträcktes djupare än grunden till dennes byggnad. I motiven till 1947 års förslag framhölls emellertid att en sådan regel ofta skulle verka slumpartad och att med hänsyn härtill en mera allmängiltig norm borde uppställas, enligt vilken ansvaret för grannen skulle inträda vid grävning, som inte gick djupare än normalt. Vid bestämmandet av denna norm fann lagberedningen en naturlig anknytning bl. a. i bestämmelsen i 62 § 3 mom. i den då gällande byggnadsstadgan enligt vilken den, som uppförde byggnad av mer än en vånings höjd i gräns mot annan fastighet, i regel skulle nedföra grundmur eller grundpelare i gränsen till vanligt källardjup. Gällande byggnadslagstiftning saknar emellertid direkt motsvarighet till nämnda regel. I 42 § byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 612) anges i stället, att byggnads grundkonstruktion och stomme samt övriga byggnadsdelar, som kan utsättas för belastning, skall ha betryggande bärförmåga, stadga och beständighet. Ett flertal remissinstanser menar att den av lagberedningen föreslagna normen »vanligt källardjup», med hänsyn till att den numera saknar anknytning i byggnadslagstiftningen, inte heller bör ingå i den nya jordabalken.

För min del anser jag starka skäl tala för att låta kostnadsansvar åvila grannen, så länge grävningen hålls inom ramen för vad som framstår som normalt. Den grävande har ett berättigat anspråk på att — med vidtagande av sedvanliga skyddsåtgärder till förhindrande av att skada uppstår på grannens mark — kunna utnyttja sin fastighet på ett normalt sätt. Om det i ett sådant fall krävs särskilda skyddsåtgärder till följd av bristfällighet hos grannfastigheten, synes grannen vara närmast att bära kostnaden härför. Det är betydelsefullt att den situation, där ansvar åvilar grannen, blir relativt klart avgränsad, så att kostnadsfördelningen i fråga om åtgärderna kan överblickas någorlunda säkert på förhand. Vad nu anförts ger stöd för att anknyta kostnadsansvaret till att grävningen inte går under ett visst djup.

Normen »vanligt källardjup» synes ha uteslutits från gällande byggnadsstadga av flera skäl. I motiven åberopas sålunda att det inte alltid är lätt att avgöra, vad som inom en viss stadsdel är att anse som »vanligt källar-

djup». Härtill medverkar tendensen å ena sidan att uppföra byggnader med allt flera källarvåningar och å andra sidan att beträffande mindre byggnader helt avstå från källare. Därutöver anföras olika skäl som talar mot att i författningsväg genom en generell regel låsa fast frågan hur djupt en byggnads grundkonstruktion bör föras ned.

Skälen för att inte bibehålla begreppet »vanligt källardjup» på byggnadslagstiftningens område var, såsom framgår av det anförda, delvis andra än de som gör sig gällande i förevarande sammanhang. I det stora flertalet fall torde svårigheterna inte vara alltför stora att fastslå vad som utgör »vanligt källardjup». Alternativen är normalt få, och betydande ledning torde stå att finna i den praxis, som byggnadsnämnderna utvecklar vid prövningen av ansökningar om byggnadslov. I enlighet med lagberedningens förslag föreslår jag därför, att grannes kostnadsansvar för de särskilda åtgärder, som påkallas av bristfälligheter i hans fastighet, anknyts till den omständigheten att arbetet inte sträcks nedanför vanligt källardjup.

När det gäller att i det enskilda fallet bestämma vad som skall anses utgöra vanligt källardjup, synes i första hand ledning böra hämtas utifrån förhållandena i grannskapet. Hänsyn synes emellertid också böra tas till vad som vid tiden för åtgärdens vidtagande framstår som det normala på orten. Det sist sagda torde få betydelse bl. a. när någon enhetlighet inte kan konstateras i grannskapet. Det synes vara angeläget att försiktighet iakttas, när det gäller att på grund av en pågående utveckling anta att en förskjutning skett i vad som ansetts utgöra vanligt källardjup inom ett visst område.

Lagberedningens förslag innebär en ytterligare begränsning i grannes ifrågavarande kostnadsansvar. Ansvaret förutsätter nämligen enligt förslaget att den bristfälliga beskaffenheten hos grannens fastighet beror på vårdslöshet vid uppförandet eller bristande underhåll. Skilda remissinstanser har kritiserat denna bestämmelse. Somliga har därvid vänt sig mot att grannes ansvarighet skulle alltför mycket inskränkas, med hänsyn till att grävaren endast sällan skulle kunna visa att grannfastighetens brister hänföra sig till vårdslöshet vid uppförandet eller bristande underhåll.

I detta sammanhang må emellertid understrykas, att spørsmålet angående grannes kostnadsansvar uppkommer endast, när särskild skyddsåtgärd förutses vara erforderlig. Ej sällan torde åtgärden bedömas vara påkallad just därför att grannfastigheten konstateras vara uppförd på ett sätt som inte är förenligt med normal aktsamhet. Beredningens förslag torde vara ägnat att stärka benägenheten hos parterna att på förhand träffa överenskommelse rörande erforderliga skyddsåtgärder samt om ersättningsskyldigheten för dessa. Visar grannen obenägenhet att påtaga sig kostnadsansvar för särskilda skyddsåtgärder, kan detta förhållande, i fall av inträffad skada, påverka prövningen huruvida grävaren missbedömt behovet av särskilda skyddsåtgärder eller eljest förfarit oaktsamt.

Andra instanser har menat att det ibland skulle vara oberättigat att ålägga grannen kostnadsansvar, när bristerna hos fastigheten beror på vårdslöshet vid uppförandet. Fastigheten är ofta ej längre i den vårdslöses ägo och den nye ägaren saknar kanske varje kännedom om bristerna, vilka till äventyrs ej kan konstateras annat än genom att grunden friläggs i samband med grävningen.

Det kan visserligen inte bestridas, att i vissa fall tillämpningen av den föreslagna regleringen kan få överraskande konsekvenser för den granne, som svävar i okunnighet om sin fastighets bristfälliga beskaffenhet. Det gäller dock att göra en rimlig avvägning mellan de berörda parternas motstridiga intressen. Om särskild skyddsåtgärd krävs till förebyggande av skada på grannens fastighet till följd av någon bristfällighet som beror på vårdslöshet vid uppförandet av fastigheten, synes grannen närmare att bära det ekonomiska ansvaret för åtgärden än grävaren, även om grannen är omedveten om bristen. Det är för övrigt att märka, att i förslaget grannens position stärkts i förhållande till vad som gäller f. n. Jag syftar här på regeln om att jämkning av skadestånd ej längre skall komma i fråga på grund av bristfällighet hos grannfastigheten.

Under hänvisning till det anförda finner jag mig kunna godta den av beredningen i 8 § tredje stycket (motsvarande 3 § tredje stycket i departementsförslaget) föreslagna bestämmelsen.

Förevarande paragrafer gäller den skada, som uppkommer på angränsande mark genom grävning eller annat sådant arbete. Grävning i tomtgräns föranleder vissa typiska risker för en grannfastighet, såsom exempelvis risk för ras eller annan markförskjutning. Med grävning jämställer förslaget andra arbeten, genom vilka annans mark utsätts för likartade risker. Sprängning torde ofta falla under begreppet »liknande arbete» men behöver inte alltid göra detta. Sålunda torde skada exempelvis på grund av kringflygande sprängsten ej vara hänförlig under de nu aktuella bestämmelserna.

Den i rättspraxis framvuxna principen, att grävaren åläggs ansvar för uppkommen skada oberoende av visad försumlighet när arbetet är av betydande omfattning, har sin grund i att arbeten av denna art regelmässigt är förenade med mycket betydande risk för omgivningen. Detta långtgående ansvar för grävaren bör åvila denne även om arbeten av den aktuella omfattningen skulle vara vanligen förekommande på viss ort eller inom visst område. Detta förhållande synes böra komma till uttryck i lagtexten. I departementsförslaget har därför det av lagberedningen förordade uttrycket »Är — — — arbete av mer än vanligt ingripande beskaffenhet» ersatts med uttrycket »Är — — — särskilt ingripande».

Under remissbehandlingen har kritik riktats mot att enligt beredningens förslag skadeståndsansvar oberoende av försumlighet skulle åvila grävaren redan på grund av arbetets riskabla natur och alltså oberoende av dess

omfattning. Det har antytts, att förslaget i detta avseende inte skulle ha stöd i gällande rätt. Farhågor har uttryckts för att med denna bestämning av förutsättningarna för det strikta ansvarets inträde sådant ansvar skulle komma att åvila grävaren också i den situationen att de med arbetet förbundna riskerna är hänförliga till grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet.

Härtill är för det första att säga, att det numera finns stöd i rättspraxis för att tillmäta den med grävningsarbetet förbundna risken en självständig betydelse, när det gäller att dra gränsen mellan det strikta ansvaret och culpaansvaret (NJA 1964 s. 523). Jag delar den åsikt som sålunda kommit till uttryck redan i gällande rätt och biträder därför beredningens förslag i förevarande hänseende.

Beträffande därefter den särskilt angivna situationen att riskerna med ett grävningsarbete är hänförliga till grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet må först framhållas att grannen i sådant fall enligt 3 § tredje stycket ofta får antas vara ersättningsskyldig för erforderliga skyddsåtgärder. Lagförslaget innebär ej att enbart de risker för skada på grund av bristerna hos grannfastigheten som till äventyrs kvarstår sedan sådana åtgärder vidtagits skall kunna föranleda att strikt ansvar kommer att åvila grävaren. Detta torde framgå redan därav att strikt ansvar förutsätter att arbetet är av sådan natur att särskild risk för omgivningen föreligger. I vissa fall kan det givetvis vara motiverat att vid bedömandet av de risker som är förenade med ett grävningsarbete som en faktor bland andra beakta bebyggelsens beskaffenhet.

I detta sammanhang torde böra framhållas, att skada som enligt vad förut anförts är hänförlig under den nu förevarande bestämmelsen skall ersättas av grävaren utan att det behöver styrkas att skadan uppkommit som en direkt följd av att arbetet varit av mycket ingripande beskaffenhet eller av den natur att det medfört särskild risk för omgivningen.

Jag anser det inte lämpligt att — såsom föreslagits i ett remissyttrande — i lag uttryckligen fastslå en skyldighet för grävaren att underrätta granne om tillämnad åtgärd i eller i närheten av dennes gräns.

Beträffande den närmare innebörden av uttrycket angränsande mark — som åsyftar såväl själva marken som byggnad eller annan anläggning på denna — bör framhållas att skador i anledning av ett grävningsarbete kan tänkas drabba fast egendom även på relativt långt håll från den fastighet inom vars område arbetet bedrivs. Grävningsreglerna bör därför inte ha någon lokalt begränsad räckvidd. Bestämmande för det lokala giltighetsområdet blir i stället hur långt verkningarna sträcker sig av den åtgärd, som det i det enskilda fallet är fråga om.

## 5 §.

Paragrafen, som överensstämmer med 10 § i lagberedningens förslag år 1960, uppftar bestämmelser om rätt i vissa fall för grävaren att på annans mark vidta skyddsåtgärd till förekommande av skada. En bestämmelse med i sak samma innehåll förekommer i 1947 års förslag.

**Gällande rätt.** Någon rätt att mot grannes bestridande vidta skyddsåtgärd på dennes mark föreligger inte enligt gällande rätt.

**1947 års förslag.** De skyddsåtgärder, som påkallas av grävning eller annat dylikt arbete, skall naturligtvis i allmänhet vidtas på den fastighet, där arbetet bedrivs. Stundom kan det emellertid på grund av lokala förhållanden eller andra omständigheter vara lämpligare eller t. o. m. nödvändigt att förlägga en skyddsåtgärd till en grannfastighet. Det bör därför vara tillåtet att för utförande av skyddsåtgärd ta annans mark i anspråk, detta vare sig åtgärden vidtas för egen eller annans fastighet. Såsom förutsättning bör gälla, att det behövs för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. En jämförelse bör härvid göras mellan föreliggande möjligheter att förlägga åtgärden till olika fastigheter. — Den fastighet, som skall skyddas genom åtgärden, kan vara antingen den, där grävningsarbetet bedrivs, eller den, på vilken skyddsåtgärden skall få vidtas, eller också en tredje fastighet i grannskapet. Om åtgärden skall äga rum just på den fastighet, som härigenom skall skyddas, har denna fastighets ägare ett omedelbart intresse av att lämna erforderligt tillträde för åtgärdens utförande. Skulle emellertid tillträde vägras, torde det — såsom tidigare framhållits — vara uppenbart, att den grävande är fri från ansvarighet för skada, som följer av att åtgärden inte kommit till stånd.

**Remissyttrandena.** *Fastighetsnämnden i Stockholm* anser att skyldighet bör föreskrivas att i förväg underrätta grannen. Nämnden uttalar vidare att ordvalet i den föreslagna bestämmelsen synes inkonsekvent. Sålunda sägs användandet av uttrycket »annans mark», »ägaren av marken» och »arbetet» innebära ett avsteg från den terminologi, som i övrigt förekommer i bestämmelserna om grävning.

**Departementschefen.** Att den grävande i ett sådant fall som avses i förevarande paragraf underrättas ägaren till den mark, som berörs av åtgärden, är enligt min mening självklart. Någon föreskrift härom torde därför inte behöva lagfästas. I anledning av påpekandet angående vissa uttrycks sätt i paragrafen har en redaktionell ändring vidtagits. I övrigt bygger paragrafen helt på lagberedningens förslag.

## 6 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i lagberedningens förslag, innehåller bestämmelser om skyldighet för grävaren att i vissa fall nedsätta skadeståndsansättning hos länsstyrelsen.

**Remissyttrandena.** Från många håll, såsom *Svea hovrätt*, *bankinspektionen*, *försäkringsinspektionen* och *bostadsstyrelsen*, efterlyses bestämmelser om skyldighet att hos länsstyrelsen nedsätta skadeståndsansättning till säkerhet för inteckningshavare.

**Departementschefen.** Skada på grund av grävning eller annat dylikt arbete eller skada och intrång på grund av sådan åtgärd, som avses i 5 §, torde i regel inte vara av den omfattningen, att innehavare av begränsade sakrätter i fastigheten lider något nämnvärt men, speciellt som skadan normalt är av sådan beskaffenhet att den avhjälpes. I särskilda fall kan dock förhållandena vara annorlunda. Byggnader i omgivningen kan drabbas av omfattande förstörelse. Reparation eller återuppförande av skadad byggnad kan kanske inte lämpligen ske eller kommer av annan anledning inte till stånd. Såsom anförts från flera håll under remissbehandlingen synes med hänsyn härtill motiverat att bereda rättsägarna visst skydd mot att deras säkerhet i fastigheten väsentligt minskas. I departementsförslaget har därför — med 6 § i beredningens förslag som förebild — föreskrivits, att ersättningsbelopp som utgår med stöd av bestämmelserna i 3 § första eller andra stycket eller 4 eller 5 § skall nedsättas hos länsstyrelsen samt fördelas och utbetalas enligt bestämmelserna om expropriationsersättning. Nedsättning skall dock ej behöva ske, om ersättningsbeloppet är utan väsentlig betydelse för sakrättsinnehavarna, vare sig detta beror på beloppets obetydlighet eller på rättigheternas förmånliga läge inom fastighetsvärdet. I sådana fall bör grävaren kunna utbetala beloppet direkt till den angränsande markens ägare, och samma befogenhet bör uppenbarligen tillkomma länsstyrelsen, om nedsättning skett.

## 7 §.

Paragrafen, som överensstämmer med 11 § i 1960 års förslag, upptar bestämmelser rörande byggnad eller annan anläggning, som uppförts över fastighetsgräns.

**Gällande rätt.** Enligt 39 § första stycket byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385), vilket stadgande endast avser tomtindelade områden, medges ägare av byggnad, som uppförts i sådant läge att den skjuter in på grannes tomt eller på gata eller annan allmän plats, att under vissa förutsättningar underlåta avträda den intagna marken, förrän byggnaden rivs eller brinner ned. Såsom förutsättning uppställs att ett nedrivande eller en förändring



av byggnaden skulle medföra märklig kostnad eller olägenhet för ägaren och att inkräktande på annans mark inte skett avsiktligt eller genom grov vårdslöshet eller att, om fastigheten övergått till ny ägare, denne i vart fall inte känt till saken vid förvärvet. Skjuter byggnaden in på annans tomt, har tomtägaren rätt till ersättning för intrånget, om han ej hellre vill avstå tomtdelen mot lösen. Tvist om ersättning eller lösen prövas av expropriationsdomstolen. Från tillämpningen av förevarande bestämmelser är undantagen trappa, som skjuter över gatulinje. Länsstyrelsen kan dock medge, att sådan trappa får kvarstå under viss tid eller tills vidare. Ifrågavarande paragraf i byggnadslagen innehåller också vissa bestämmelser rörande ändring av byggnad, som uppförts över tomtgräns.

I fråga om område, som inte är tomtindelad, saknas motsvarighet till de nämnda bestämmelserna.

**Lagberedningen.** Beredningen framhåller, att de berörda bestämmelserna i byggnadslagen väsentligen har en rent privaträttslig karaktär och behandlar ett betydelsefullt till grannelagsrätten hörande ämne, som bör upptas i nya jordabalken. Därvid bör frågan rörande byggnad som uppförs utöver fastighetsgräns regleras också beträffande område, som inte är tomtindelad. Däremot anser beredningen att övriga stadganden i 39 § byggnadslagen, alltså undantagsbestämmelsen angående trappa, som skjuter över gatulinje, samt reglerna rörande ändring av byggnad, som uppförts över tomtgräns, alltjämt bör stå kvar i byggnadslagen.

I första stycket av ifrågavarande paragraf i förslaget tar lagberedningen upp reglerna i 39 § byggnadslagen om befrielse från skyldighet att avträda mark utan annan saklig ändring än som betingas av att de föreslagna bestämmelserna skall ha allmängiltig omfattning. Uttrycket »grannens mark» är avsett att täcka också det fall att byggnaden skjuter in på gata eller annan allmän plats.

Beredningen behandlar därefter frågan, huruvida rätten att påkalla inlösen av intagen mark bör bibehållas eller om grannen endast skall kunna påfordra intrångsersättning. Det påpekas, att inlösen av intagen mark leder till en fastighetsbildning som försätter de i sådant hänseende bestämmande myndigheterna i en tvångssituation. Den inlösta marken saknar uppenbart varje förutsättning för existens såsom självständig fastighet. Det har också alltid förutsatts att den skall sammanläggas med den inlösandes fastighet samt att, om därför erfordras ändring i tomtindelningen, sådan skall genomföras. Fastighetsbildningskommittén har från sina utgångspunkter framhållit för beredningen att den nuvarande befogenheten att påkalla inlösen helst borde slopas helt, alltså även för byggnadslagens tillämpningsområde. Kommittén har därvid anfört att en sådan befogenhet klart strider mot principerna i numera gällande fastighetsbildningslagstiftning eftersom den kan föranleda från allmän synpunkt olämpliga ändringar i fastighets-

indelningen. Särskilt inom byggnadskvarter kunde även obetydliga ändringar få högst menliga konsekvenser. I viss utsträckning bereddes möjlighet åt grannar att i samförstånd framkalla en olämplig ändring av fastigheternas omfattning. Fastighetsbildningslagstiftningen erbjöd numera goda möjligheter för fastighetsägarna att med tillämpning av normala åtgärder för fastighetsbildning, tvångsvis eller efter överenskommelse, få till stånd en legalisering av sådana inkräktningar som inte leder till olämplig fastighetsindelning. I det lagförslag kommittén ämnade framlägga blev möjligheterna att med vanliga åtgärder komma till rätta med fall av inkräkting ännu större. Beredningen ansluter sig till anförda uppfattning och har därför inte föreslagit någon lösenrätt för grannen.

Självfallet är fastigheternas ägare oförhindrade att utom rätta träffa överenskommelse om inträngsersättning. En sådan överenskommelse blir emellertid inte bindande mot ny ägare. Vill någondera ägaren få ersättningen bestämd med bindande verkan, har han att därom väcka talan mot den andre. På grund härav och med hänsyn till att det vanligen är ovisst, hur länge den byggnad som skjuter över gränsen kommer att bibehållas, har beredningen — i anslutning till en allmän regel om grannens rätt till ersättning för det intrång som tillskyndas honom genom markens intagande och nyttjande — upptagit en bestämmelse om att sådan ersättning på därom förd talan må bestämmas att utgå på en gång eller med visst belopp för varje år intill dess marken avträds.

När det gäller inträngsersättning som skall utgå på en gång har beredningen i andra stycket upptagit vissa bestämmelser angående den tid inom vilken ersättningen skall erläggas samt påföljden av att ersättningen inte erläggs inom denna tid. Påföljden föreslås bestå i att grannen skall äga fordra att byggnaden tas bort. Häri ligger att grannen kan, med godkännande av betalning som sker för sent, avstå från anspråk på avhysning. Påföljden jämte tidpunkten för dess inträde bör enligt beredningens mening uttryckligen anges i den dom varigenom ersättningen fastställts. Åt rätten bör lämpligen överlämnas att med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet, särskilt den ersättningskyldiges behov av rimligt anstånd med ersättningens erläggande, fastställa inom vilken tid detta skall ske. På grund av vad nu sagts har beredningen i andra stycket föreskrivit att när ersättning, som skall utgå på en gång, fastställs, i domen tillika skall bestämmas viss tid, räknad från det domen vunnit laga kraft, inom vilken ersättningen skall erläggas vid påföljd att grannen eljest äger påfordra att byggnaden tas bort. I beredningens förslag upptas också en bestämmelse om skyldighet att hos länsstyrelsen nedsätta engångsersättning.

Beredningen tar slutligen upp spørsmålet om behörig domstol i mål, som rör tillämpningen av förevarande paragraf. Enligt beredningens åsikt torde — särskilt när möjligheten för den förfördelade grannen att påkalla

inlösen inte längre kommer att bibehållas — övervägande processuella skäl tala för att ifrågavarande spörsmål behandlas av allmän domstol. Tvisten inleds ofta genom att den förfördelade grannen väcker talan mot inkräk-taren med begäran om avhysning samt om ersättning för den tid denne obehörigen nyttjat marken. Sådan talan måste givetvis upptas av allmän domstol. Gör svaranden i målet invändning om att han enligt ifrågavarande bestämmelser vill behålla marken, torde även denna invändning böra ankomma på den allmänna domstolens prövning. Skulle nyssnämnda invändning finnas befogad, blir den förfördelades talan om avhysning ogillad och domstolen har att därefter behandla frågan om ersättning. I detta fall torde mellandom kunna ifrågakomma (17 kap. 5 § RB). Om den gällande rättens grundsats bibehölls, skulle den förfördelade grannen vara nödsakad att därefter väcka talan om ersättning vid expropriationsdomstolen.

**Remissyttrandena.** I yttranden över 1960 års jordabalksförslag uttalade *kommunal-tekniska föreningen* och *överlantmätaren i Örebro län* kritik mot förslaget att upphäva regeln om rätt att påkalla inlösen av intagen mark. I anledning av 1963 års remiss har bestämmelsen emellertid uttryckligen tillstyrkts i detta hänseende av *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen* samt i övrigt lämnats utan erinran.

*Stadsförbundet* och *stadsjuristen i Stockholm* menar att reglerna om rätt att bibehålla byggnad på intagen mark inte utan vidare bör göras tillämpliga på gatumark.

*Advokatsamfundet* ifrågasätter riktigheten av lagberedningens uttalande att en dom beträffande ersättning för intrång enligt 11 § i förslaget i motsats till godvilliga uppgörelser utom rätta alltid skulle vara bindande för nya ägare till fastigheterna. En ny fastighetsägare kan tänkas vara i god tro även om en dom föreligger och det är enligt samfundets mening svårt att förstå, varför han skulle vara mera bunden av en dom, som han inte känner till, än av en för honom obekant överenskommelse. Samfundet vill därför ifrågasätta, om man inte bör införa ett anteckningsförfarande jämte ett stadgande att domen sedan anteckning skett skall anses bindande för ny ägare. Det bör till och med övervägas, om man inte på motsvarande sätt bör göra godvilliga överenskommelser bindande. Samma synpunkter framförs av *bankinspektionen*.

Enligt *advokatsamfundets* mening bör möjlighet öppnas att jämka ersättning, som fastställts till visst årligt belopp.

**Departementschefen.** Bestämmelserna rörande byggnad, som uppförts över fastighetsgräns, torde ha sin huvudsakliga betydelse för byggnader från en tid när möjligheterna att entydigt bestämma gränsers rätta läge var mindre än nu och då byggnadsnämndernas kontrollverksamhet inte hade samma omfattning som nu. Att en på senare tid uppförd byggnad skjuter in

på grannfastighets område, hör uppenbarligen till sällsyntheterna och under alla förhållanden torde det i sådana undantagsfall gälla markområden av mycket ringa omfattning och betydelse. Med hänsyn härtill är det visserligen allttjämt motiverat att ha lagregler, som tillförsäkrar byggnadens ägare rätt att tills vidare bibehålla byggnaden i sitt ursprungliga läge, men det kan knappast anses erforderligt att därutöver i lag närmare reglera denna fråga.

Lagberedningen har i 11 § första stycket upptagit de nu i 39 § första stycket första punkten byggnadslagen förekommande bestämmelserna rörande byggnad, som uppförts över fastighetsgräns, utan annan saklig ändring än som följer av att reglerna gjorts tillämpliga också beträffande område som inte är tomtindelad. Häremot har jag inte något att invända. Beredningen föreslår vidare att rätten för grannen att påkalla att den intagna marken löses skall avskaffas. Härigenom garanteras att inkräkning på grannfastighet inte ger upphov till olämplig fastighetsbildning. I den mån den omständigheten att byggnad uppförts över fastighetsgräns bör få föranleda att gränsens sträckning ändras, kommer fastighetsbildningslagstiftningen att tillhandahålla tjänliga medel. Ej heller departementsförslaget upptar därför någon regel om lösningsrätt. Jag delar vidare beredningens uppfattning att det kan vara motiverat av praktiska skäl att hänföra mål om ersättning för intrång genom inkräkning till allmän domstol. I 11 § andra stycket har lagberedningen upptagit vissa föreskrifter angående bestämmande av ersättning, vilka jag av nyss anförda skäl anser överflödiga. I detta avseende sker en återgång till 1947 års jordabalksförslag.

Enligt beredningens förslag liksom i gällande rätt skall marken alltid avträdas, om anläggningen brinner ned. Detta måste uppfattas som ett exempel på fall, när skyldighet att avträda marken föreligger. I departementsförslaget har i stället angetts att anläggningen blir obrukbar. Härmed avses att anläggningen är i ett sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarligt att sätta den i stånd.

Av allmänna rättsgrundsatser följer, att — såsom lagberedningen antytt — domstols dom angående en rättighet av förevarande slag, vilken kan karakteriseras som ett legalt tvångsservitut, blir bindande mot ny ägare till någon av de berörda fastigheterna oberoende av god tro samt att en sådan bundenhet inte utan vidare kan uppnås genom en direkt överenskommelse mellan parterna. Lagberedningens uttalanden i detta avseende har föranlett att under remissbehandlingen framförts önskemål om införande av en ordning enligt vilken domar, varigenom intrångsersättning fastställs, skulle antecknas i fastighetsboken. Jag vill inte bestrida att skäl talar för att ge ökad publicitet åt belastningar på fast egendom av bl. a. förevarande slag. Detta gäller inte minst jorddelningsservituten. Frågan bör emellertid enligt min mening övervägas i ett annat sammanhang.

## 4 KAP.

**Köp, byte och gåva**

## ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Förevarande kapitel motsvarar 4 kap. i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Regleringen, som i stora delar saknar motsvarighet i gällande författningar, innebär i allt väsentligt ett lagfästade av gällande rätt sådan denna kommit till uttryck i rättspraxis och doktrin.

Kapitlet innehåller 32 paragrafer av vilka de 28 första behandlar köpet. I fråga om byte ges regler i 29 §, huvudsakligen i form av en hänvisning till vad som föreskrivs om köp. I 30—32 §§ ges några särregler om gåva, varjämte hänvisas till vissa av reglerna för köp.

Av de spörsmål som behandlas i kapitlet är det särskilt formkravet vid fastighetsköp som tilldragit sig uppmärksamhet under jordabalksarbetet. Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innebär i detta avseende en skärpning i förhållande till gällande rätt. De föreslagna formreglerna har mött viss kritik under remissbehandlingen.

*Inledande synpunkter på formkravet vid fastighetsköp*

**Departementschefen.** Köp av fast egendom har så långt tillbaka i tiden som man kan följa rättsutvecklingen för sin giltighet krävt att formregler iakttas. Sådana regler har varit en naturlig följd av den betydelse som särskilt i äldre tider tillmätts innehavet av fast egendom. Men också i vår tid anses allmänt att starka skäl talar för att inte låta helt formlösa överlåtelser gälla. I detta sammanhang brukar framhållas vikten av att äganderättsövergången blir helt klarlagd. Att så sker har betydelse inte endast för parterna själva utan också för tredje man, som kan beröras av överlåtelser. Härmed sammanhänger betydelsen av att fånget genom lagfarten erhåller publicitet. Lagfartsinstitutet förutsätter, att köpeavtalet tillkommer i viss form. Ett ofta framfört skäl för formkravet vid fastighetsköp är vidare att tvånget att iaktta viss form får den verkan att överlåtelserna sker först efter moget övervägande. Främst kan förhastade steg från säljarens sida förebyggas. Vittneskravet anses också medföra ett visst skydd mot förekomsten av materiella ogiltighetsanledningar såsom tvång och förfalskning. Med avseende på avtalets innehåll kan formkravet vidare sägas medföra en preciseringsfunktion. Eftersom köp av fast egendom ofta sker efter långvariga förhandlingar kan det vara betydelsefullt att köpevillkoren slutligen får en klar ut-

formning. I nära samband härmed står formens funktion som bevismedel om avtalets tillkomst och innehåll.

Bakom dessa motiv för ett formkrav ligger uppenbarligen tanken att den fasta egendomen utgör ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt. En sådan uppfattning torde inte vara helt förenlig med modernt betraktelsesätt. Den fasta egendomen är inte längre av samma dominerande ekonomiska betydelse som i äldre tider och man kan inte bortse från att tillgångar av lös egendoms natur, vilka kan vara minst lika ekonomiskt värdefulla, i princip kan omsättas formlöst. Även med beaktande härav måste de anförda skälen för ett formkrav fortfarande anses bärande, låt vara att flera av dem inte kan ges avgörande betydelse. Om en formregel sålunda alltså får anses vara av värde, är det dock klart att formkravet inte bör utformas på sådant sätt att fastighetsomsättningen onödigt tyngs. Vad man vinner genom ett formkrav får nog vägas mot det besvär som det innebär att iaktta formregeln.

För närvarande gäller den genom 1 kap. 2 § JB i 1734 års lag införda formregeln, att köp av fast egendom skall ske skriftligen med två vittnen och att i köpehandlingen skall utsättas de villkor på vilka köpet grundas. Det har allmänt antagits att bestämmelsen vid lagens tillkomst varit att uppfatta som en egentlig formföreskrift. Numera har emellertid också den åsikten framförts att stadgandet närmast haft till syfte att bestämma innehållet i och formen för den köpehandling som brukade läggas till grund för lagfart. Säkert är dock att regeln i praxis kom att uppfattas såsom en formregel. Särskilt under 1800-talet tolkades regeln mycket strängt. Under inflytande av de mer liberala tänkesätt som gjorde sig gällande mot slutet av 1800-talet kom rättspraxis att på flera viktiga punkter gå ifrån en sträng tolkning av formkravet. Denna utveckling mot en uppluckring av formkravet kan sägas ha fortsatt under innevarande sekel. Att man sålunda tvekat att upprätthålla ett strängt formkrav måste beaktas när man överväger vilka formkrav som bör uppställas i en ny jordabalk.

Viss betydelse för utvecklingen i praxis kan 1909 års jordabalksförslag antas ha haft. Enligt detta förslag skulle köpet slutas genom att säljaren utfärdade skriftlig handling, varigenom egendomen överläts till köparen. Om överlåtelsen gjordes beroende av köpeskillingens erläggande eller annat villkor, skulle detta utsättas i köpehandlingen. För ett giltigt köp räckte således att säljaren undertecknade handlingen och att överlåtelseförklaringen framgick av denna. Köparens underskrift erfordrades inte, ej heller vittnespåskrifter eller uppgift om köpeskillingen. Av köpevillkoren var det endast sådana varav köpets fullbordan eller bestånd gjorts beroende som skulle intas i köpehandlingen, övriga kunde avtalas muntligen.

Lagberedningens nu föreliggande förslag, som i allt väsentligt grundar sig på det år 1947 framlagda betänkandet, innebär en betydande skärpning av formkravet i förhållande till gällande rätt och innebär således ett steg i

rakt motsatt riktning jämfört med 1909 års förslag. I motiven fastslår beredningen, att det knappast torde råda någon tvekan om att köpeavtal rörande fast egendom bör kräva viss form för att bli giltiga. Beredningen är inte övertygad om att den utveckling mot en uppmjukning av de formkrav, som regeln i 1 kap. 2 § JB tidigare ansetts innebära, stämmer väl överens med de praktiska behov, som gör sig gällande inom det ekonomiska livet på förevarande område. I fortsättningen framhåller beredningen att kravet på viss avtalsform uppenbarligen står i nära samband med de ändamål som lagfartsinstitutet skall tillgodose. Om lagfarten tillerkänns ökad rättslig verkan blir det av särskild vikt att de avtal, som skall ligga till grund för inskrivningen, inte är behäftade med materiella brister.

Enligt beredningen bör den skriftliga formen inte bara utgöra förutsättning för lagfart utan liksom hittills vara ett oeftergivligt villkor för köpets giltighet. Beredningens förslag innebär att säljare och köpare samtidigt skall underteckna köpehandlingen i närvaro av två vittnen, ett av dem behörigt s. k. laga köpevittne. Formkravet avser avtalet i dess helhet. Villkor som ej intagits i köpehandlingen är således utan verkan.

Jordabalksutredningen, som ansåg det falla utom ramen för dess uppdrag att radikalt ompröva beredningens förslag till regelsystem rörande köpets form, tar i sitt förslag bort kravet på samtidig underskrift av säljare och köpare men bibehåller utformningen i övrigt, dock att det särskilda köpevittnets uppgifter klarläggs och som en följd härav ges den ändrade benämningen lagfartsvittne.

Enligt min mening kan det inte råda någon tvekan om att köp av fast egendom bör kräva skriftlig form för att vara giltigt. Något annat har heller inte gjorts gällande vid remissbehandlingen. De närmare problemen i övrigt vid utformningen av formkravet kan i princip hänföras till någon av tre huvudfrågor, nämligen parternas underskrifter, vittneskravet samt kravet på köpevillkorens skriftlighet.

### *Kravet på parternas underskrifter*

**Gällande rätt.** Bruket av dubbla köpehandlingar — köpekontrakt och köpebrev — har haft viss betydelse för frågan om parternas underskrifter. Upprättas köpekontrakt brukar det undertecknas av båda parterna. Ett köpebrev undertecknas i regel av säljaren ensam. Lagfart söks och beviljas ofta endast på köpebrevet. Rättspraxis har anslutit sig till ståndpunkten att giltigt köp kommer till stånd, oaktat köparen ej undertecknat någon handling. Naturligtvis fordras för giltigt köp att även köparen velat bli bunden. Köparens viljeförklaring omfattas dock inte av formkravet utan får vid behov styrkas på annat sätt. Part kan givetvis vid köp företrädas av behörigt ombud.

**Lagberedningen.** Beredningen är kritiskt inställd till att något krav på köparens underskrift ej upprätthålls i gällande rätt. Att säljaren underskrivit handlingen utvisar inte, framhåller beredningen, att också köparen velat bli bunden av köpet eller av varje i köpehandlingen intagen bestämmelse. Ett av formkravets viktigaste ändamål, tryggandet av bevisningen, blir alltså förfelat och köpets tillkomst får — om så blir nödvändigt — styrkas på samma sätt som om muntlig överenskommelse förelegat. Även med hänsyn till de ofta vittgående förpliktelser ett köp av fast egendom innebär för köparen, är det enligt beredningens mening lika påkallat att kräva köparens underskrift som säljarens. Eftersom ett sådant krav ej heller skulle innebära någon betungande skärpning av formkravet bör därför krävas, att köpehandlingen undertecknas också av köparen.

Syftet med formkravet för fastighetsköp — att uppnå trygghet i fastighetsomsättningen — fordrar vidare enligt lagberedningens mening att för giltigt köp uppställs krav på samtidig närvaro av kontrahenterna.

**Remissyttrandena över lagberedningens förslag.** Förslaget att också köparens underskrift på köpehandlingen skall krävas berörs inte av remissinstanserna. Ett stort antal av dem ställer sig däremot mer eller mindre negativa till kravet på samtidig underskrift av båda parter. Till denna grupp hörde bl. a. *bankföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, advokatsamfundet, vattenkraftföreningen* och ett flertal *handelskammare*. Såsom skäl åberopas främst de svårigheter som skulle uppkomma när parterna är bosatta på skilda håll. Att hänvisa parterna att i sådana fall använda sig av ombud anses inte vara tillfredsställande med hänsyn till den vikt som i allmänhet tillmäts en fastighetsaffär.

**Jordabalksutredningen.** Utredningen, som i anledning av remisskritiken omprövat lagberedningens förslag i frågan, anser uppenbart att samtidigthetskravet måste leda till komplikationer i praktiken. Särskilt i fråga om köpeavtal mellan kontrahenter på skilda orter vållas besvärligheter. Visserligen kan det inte förnekas, att samtidigthetskravet främjar intresset av att trygga bevisningen men fördelarna reduceras högst avsevärt av det faktum att ett upprätthållande av kravet i ökad utsträckning skulle föranleda transaktioner med anlitan av ombud. En sådan utveckling synes utredningen mindre tillfredsställande ur såväl enskild som samhällelig synvinkel.

Utredningen tar också upp frågan om ett slopande av samtidigthetskravet kan leda till komplikationer med hänsyn till principen om att utfästelse att sälja fast egendom är ogiltig. Denna fråga aktualiseras av att någon tid kan komma att förflyta mellan säljarens undertecknande och köparens. Att lagberedningens förslag kräver även köparens underskrift torde emellertid knappast betyda, säger utredningen, att det uppkommer ett i förhållande till gällande rätt ändrat läge. Också gällande rätt får anses förutsätta någon



form av aktivitet från köparens sida för att han skall bli bunden av köpet. Både med avseende på gällande rätt och lagberedningens förslag måste beaktas att säljaren inte till någon del är bunden innan köparen genom någon form av aktivitet accepterat säljarens i form av köpehandling givna anbud. Ej ens uppfattat som en utfästelse att sälja är säljarens anbud bindande före köparacceptens utfärdande. Med hänsyn härtill torde ett slopande av samtidigthetskravet ej heller från den nu diskuterade synpunkten medföra några betänkligheter.

Jordabalksutredningen föreslår alltså att kravet på båda kontrahenternas samtidigta undertecknande av köpehandlingen skall utgå.

**Remissyttrandena över jordabalksutredningens förslag.** Utredningens förslag att slopa kravet på parternas samtidigt närvaro vid köpslutet har hälsats med tillfredsställelse av ett mycket stort antal remissinstanser.

Det av utredningen bibehållna kravet på att båda parterna skall underteckna köpehandlingen kritiserats av *den nuvarande lagberedningen*, som anser att en återgång till gällande rätt bör övervägas. Beredningen anser att det ej är något väsentligt att vinna genom kravet på även köparens underskrift, än mindre genom kravet på att den skall bevittnas. Enligt beredningens mening vore det stötande om köp någon gång skulle anses ogiltigt därför att det upptäcktes något fel på köparens underskrift. Nuvarande ordning anses i sin enkelhet vara till fördel inte bara för menige man utan också för myndigheterna. När köparen är juridisk person behöver t. ex. behörighetshandlingar för dess företrädare ej företes för inskrivningsdomaren och har fysisk person som köpare företrätts av ombud behöver fullmakt inte inges.

En mera detaljbetonad fråga som också uppmärksammas av den nuvarande lagberedningen gäller innebörden av kravet på överlåtarens underskrift när fastigheten innehas med samäganderätt e. l. Beredningen anser oklart huruvida förslaget innebär att säljare till alla ideella andelar måste vara tillstädes samtidigt eller om det är tillräckligt, att varje säljare till viss andel skriver under med vittnen för sig. För egen del anser beredningen att den senare innebörden är mest konsekvent. Två eller flera säljare, t. ex. två makar, bör ej behöva skriva på köpehandlingen samtidigt. Lika litet synes kollektivt behöriga firmatecknare behöva underteckna handlingen samtidigt.

**Departementschefen.** Lagberedningens förslag om att också köparen skall underteckna köpehandlingen har med ett undantag inte uppmärksamrats av remissinstanserna. Detta kan förefalla förvånande med hänsyn till att gällande rätt här intar en annan ståndpunkt. I realiteten är det emellertid redan nu mycket vanligt att båda parterna undertecknar köpehandlingen. Så sker alltid i de fall där köpekontrakt upprättas. Den skärpning av form-

kravet som ligger i kravet på köparens underskrift är alltså av ganska begränsad omfattning och kan inte rimligen bli betungande för parterna. Vinsten med den föreslagna regeln är att bevisningen om köpets tillkomst tryggas, vilket är särskilt värdefullt med hänsyn till den ökade betydelse som lagfarten får enligt jordabalksförslaget.

Vid remissbehandlingen har det påpekats att kravet på köparens underskrift medför att inskrivningsdomaren måste kontrollera behörighetshandlingar också för köparen och att detta innebär ett merarbete. Denna anmärkning är givetvis riktig men mot denna olägenhet får vägas de fördelar förslaget medför. F. ö. är att märka att köparen mycket ofta önskar in-teckna sin fastighet och att detta ej sällan sker på samma inskrivningsdag som lagfart söks. Inskrivningsdomaren måste då redan enligt gällande rätt pröva köparens behörighet i in-teckningsärendet.

Mot bakgrund av det nu anförda har jag funnit övervägande skäl tala för en regel om att både säljaren och köparen skall underteckna köpehandlingen.

När man uppställer krav på underskrift av båda parterna uppkommer frågan om underskrifterna måste ske samtidigt. Lagberedningen ansåg att detta var nödvändigt och föreslog en uttrycklig regel härom. Detta förslag blev starkt kritiserat av remissinstanserna och i jordabalksutredningens förslag fick samtidighetskravet utgå. Jag vill helt ansluta mig till det resultat utredningen sålunda kommit till vid en avvägning mellan å ena sidan intresset av att ytterligare trygga bevisningen om köpets tillkomst och å andra sidan vikten av att inte genom tyngande formföreskrifter onödigtvis komplicera fastighetsöverlåtelserna.

Frågan om innebörden av kravet på överlåtarens underskrift blir aktuell när flera personer uppträder såsom säljare. Såsom den nuvarande lagberedningen anført måste det anses följdriktigt att i dessa fall inte kräva samtidig underskrift av säljarna. Två eller flera säljare som innehar fastighet med samäganderätt behöver alltså inte underteckna köpehandlingen samtidigt. Ej heller behöver kollektivt behöriga firmatecknare samtidigt underteckna handlingen. Sedan samtidighetskravet utmönstrats finner jag emellertid inte något förtydligande av lagtexten påkallat för dessa fall.

Om flera personer uppträder som säljare eller köpare är köpet inte giltigt förrän samtliga parter undertecknat köpehandlingen. Innan så skett har ju formkravet inte uppfyllts och köpet kan frånträdas av var och en av dem. Har endast en av flera säljare undertecknat köpehandlingen kunde det kanske ifrågasättas om inte köpet borde anses bindande i vart fall i fråga om denne säljares andel, förutsatt att han ägde fritt disponera över andelen. Ur formkravets synvinkel synes hinder inte heller möta för att anse köpet giltigt i en sådan begränsad omfattning. Emellertid torde begränsad giltighet inträda endast om de parter som undertecknat handlingen varit ense om att köpet i vart fall skulle upprätthållas i fråga om andelen. I själva

verket föreligger då ett självständigt köp, som uppfyller formkravet. Är det flera personer på köparsidan lär säljaren i princip inte vara skyldig avstå blott en andel i fastigheten. Låter han en av flera köpare överta hela fastigheten måste ett nytt köp anses slutet.

### *Vittneskravet*

**Gällande rätt.** Beträffande vittneskravet hävdades länge en tolkning enligt vilken bevittnandet var en nödvändig förutsättning för avtalets giltighet. Vittnena betraktades alltså som s. k. solennitetsvittnen. Denna stränga tolkning fick emellertid vika för den uppfattningen, att vittnesregeln innefattar en ovillkorlig föreskrift om sättet för bevisning i fall då någondera kontrahenten bestrider att köp kommit till stånd. Med denna uppfattning skulle vittnena alltså ha funktionen av exklusivt bevismedel, vilket innebär att avsaknaden av vittnen ej betager köpet dess giltighet om avtalets tillvaro erkänns. Om säljaren däremot bestrider att han undertecknat köpehandlingen, får bevisning ske endast genom köpevittnen. Det synes tveksamt om ens en så beskaffad vittnesregel numera upprätthålls. Inställningen i praxis torde i stället vara den att en obevittnad köpehandling godkänns, om köparen på annat sätt förmår motbevisa av säljaren gjorda invändningar om att handlingen inte innefattar en rättsligen giltig förklaring från säljarens sida, att fastigheten definitivt överläts på köparen.

Rörande vittnenas kvalifikationer saknas bestämmelser i JB men av lagen den 20 december 1946 (nr 805) med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar följer att som vittne ej får godkännas den med vilken rättshandlingen skall företas, ej heller den som är under femton år eller som på grund av sinnessjukdom, sinnesslöhet eller annan rubbning av själsverksamheten saknar insikt om betydelsen av vittnesunderskriften. Enligt lagen skall underskrift av vittne som sålunda ej är behörigt vara utan verkan.

När köp eller annat fång till fast egendom sluts genom ombud, måste ombudet enligt 10 kap. 1 § JB ha skriftlig fullmakt. Enligt den nu förhärskande uppfattningen behöver sådan fullmakt emellertid inte vara bevittnad.

I lagfartshänseende gäller enligt 5 § LF att avsaknad av köpevittnen medför avslag på ansökningen. Ansökan kan ej ens förklaras vilande i avbidan på att frågan om köpehandlingens giltighet prövas av domstol.

**Lagberedningen.** Vittneskravet ägnas stor uppmärksamhet av lagberedningen. Att en köpehandling skall vara bevittnad framstår för beredningen såsom självklart. Vittnesregeln anses befogad redan med hänsyn till behovet att i rättegång eller eljest kunna trygga bevisningen om att köp slutits på sätt köpehandlingen anger.

Vad angår den närmare utformningen av vittnesregeln uttalar beredningen att den nuvarande ordningen, sådan den framträder i rättspraxis, ej kan anses erbjuda erforderlig trygghet i fastighetsomsättningen. En återgång till den äldre principen skulle, sägs det, innebära en viss förbättring men inte vara tillräcklig. En strängare regel för avtalets bestyrkande anses påkallad inte minst med hänsyn till förslaget att utvidga lagfartens rättsverkningar. Vittnesregeln bör dessutom helst erhålla sådant innehåll att den tillika medför en garanti för lagfartspliktens fullgörande. Detta synes över huvud taget vara önskvärt för åstadkommande av ordning och reda i rättsförhållanden rörande fast egendom.

Mot bakgrund av nyss återgivna överväganden uttalar beredningen sin anslutning till ett av jordabalkskommissionen år 1921 framlagt förslag om en vittnesregel som bygger på medverkan av ett offentligt organ, närmare bestämt ett på visst sätt kvalificerat vittne. Till skillnad från jordabalkskommissionen, som ansåg tillräckligt att köpehandlingen bestyrktes av ett vittne — s. k. laga köpevittne — föreslår lagberedningen att regeln om två vittnen bibehålls. Det särskilda kvalifikationskravet begränsas dock till att avse endast ett av vittnena.

Syftet med de stränga formkraven för fastighetsköp — att uppnå trygghet i fastighetsomsättningen — fordrar enligt lagberedningens mening att för giltigt köp uppställs krav på samtidig närvaro av kontrahenter och vittnen.

Från regeln om att köpehandling skall bestyrkas av vittnen bör enligt beredningens mening undantas köpebrev, som utfärdas till bevis om att köpeskillingen erlagts eller att annat i köpekontraktet angivet villkor blivit uppfyllt. Undantag föreslås också för försäljning genom statlig myndighet.

Fullmakt att sälja fast egendom skall enligt beredningens förslag inte kräva bevittnande. Laga köpevittne bör emellertid ha att klarlägga behörighetsfrågan och eventuellt kräva komplettering av en företedd fullmakt. En bestämmelse om skriftlig form för fullmakt att sälja fast egendom skall enligt beredningens förslag upptas i 27 § avtalslagen.

Beredningen, som särskilt övervägt formerna för fastighetsköp på frivillig auktion, har inte funnit motiverat med någon särregel i fråga om vittneskravet för detta fall. Beträffande försäljning vid exekutiv auktion bör enligt beredningens mening, liksom för närvarande, gälla att köpehandlingen inte behöver vara bevittnad men de närmare reglerna om utfärdande av sådan köpehandling anses — liksom nu är fallet — böra meddelas i utsökningslagen.

Kravet på skriftlig form medför enligt beredningens mening, att köpet inte kan bringas att återgå bara genom en muntlig överenskommelse. Visserligen kan detta ske enligt gällande rätt men den föreslagna regeln om laga köpevittne torde bringa frågan i ett annat läge. Det kan inte anses fören-

ligt med grunderna för vittnesregeln att godkänna de metoder för annullering som hittills tillämpats. Särskilt skulle därigenom det med samma regel förbundna syftet att stärka lagfartskontrollen komma att förfelas. Avtalet bör därför kunna bringas att återgå endast i den ordning som föreskrivits för dess slutande.

**Remissyttrandena över lagberedningens förslag.** Förslaget om laga köpevittne har väckt kritik, bl. a. från *bankföreningen, landshypoteksombudsmansföreningen, sparbankernas bank, advokatsamfundet, kommunal-tekniska föreningen och vattenkraftföreningen*. De skäl som anförs är i stort sett följande.

Förhållandena på fastighetsmarknaden är inte sådana att de motiverar den av lagberedningen föreslagna konstruktionen.

Eftersom ett laga köpevittne rimligtvis inte bör få befogenhet att påverka sådana förhållanden som köpeskillningens storlek och liknande, skulle institutet för övrigt ej kunna motverka missförhållanden även om sådana existerade. — Fastigheter spelar inte längre samma roll i samhället som tidigare. De ekonomiska problem som avhandlas vid köp av annan egendom, t. ex. en affärsrörelse, är ofta större än de som står på spel vid en fastighetsöverlåtelse. — Om beredningen avsett att vittnena skulle göra en granskning för att hindra att köpet drabbas av ogiltighet kan hänvisas till att en sådan granskning också utförs av inskrivningsdomaren, som har större möjligheter än ett köpevittne att upptäcka fel eller oklarheter. — Att enbart för kontroll av lagfartsplikten belasta allmänheten med det besvär och de kostnader som ett anlåtande av laga köpevittne måste innebära är utslutet.

Beredningens förslag godtas av *bostadsstyrelsen, häradshövdingeföreningen, fastighetsmäklarnas riksförbund och magistraten i Malmö*.

Lagberedningens uttalande att vittneskravet medför att samma formkrav bör gälla för annullering som för slutande av köpeavtal har föranlett *bankföreningen och advokatsamfundet* att uttala, att ett sådant krav måste återspeglas i lagtexten

**Jordabalksutredningen.** Utredningen konstaterar att remisskritiken i fråga om institutet laga köpevittne till stor del kan härledas antingen ur en allmän villrådighet om vilka uppgifter som enligt lagberedningens förslag kommer att åligga laga köpevittne eller ur en tolkning, enligt vilken vittnet skulle ha tillagts vissa uppgifter ej enbart beträffande köpehandlingens formella tillkomst utan också i fråga om dess materiella innehåll. Enligt utredningens mening finns det fog för kritiken. Lagberedningens förslag kan inte anses ha på ett godtagbart sätt preciserat innebörden av institutet laga köpevittne.

När jordabalksutredningen efter nyssnämnda konstaterande sett som sin

uppgift att åstadkomma den erforderliga klarheten i fråga om laga köpevittnes rättsliga ställning har utredningen omedelbart tagit avstånd från tanken på att i vittnesfunktionen inlägga en plikt att granska den materiella innebörden i de köp med vilka vittnet tagit befattning. Vad som skulle vinnas med en granskningsplikt är ett främjande av allmän vederhäftighet i fastighetstransaktioner men utredningen anser det ej ens approximativt påvisat i vilken omfattning missförhållanden förekommer på fastighetsmarknaden. Redan den påräknade vinningen är därför osäker. Härtill kommer att en granskningsplikt av detta slag ställer mycket höga anspråk på vittnet och gör vittnets ställning mycket ömtålig. Uppgiften skulle dessutom stå i strid med hittills vedertagna grundsatser beträffande överlåtelse av fast egendom. Slutsatsen blir alltså att laga köpevitne enligt utredningens mening inte bör ha andra uppgifter än att dels bestyrka äktheten av avtalsparternas namnteckningar, dels till inskrivningsdomaren inrapportera de överlåtelser med vilka han tagit befattning.

Utredningen framhåller, att den föreslagna begränsningen av vittnesfunktionen inte utesluter att köpevittnesinstitutet på indirekt väg kan utöva en välgörande inverkan på de materiella sammanhangen. Den enda reella bevekelsegrunden till förmån för institutet är emellertid önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över att lagfartsskyldigheten fullgörs. Enligt utredningens bedömande kan det inte råda något tvivel om att värdet av en förbättrad lagfartskontroll är ett alldeles tillräckligt argument för anordningen med ett kvalificerat köpevitne. Utredningen säger sig våga påstå att det finns väsentliga brister på detta område.

Svaret på frågan vilken betydelse det har att lagfartsskyldigheten fullgörs och att detta sker i laga tid kan enligt utredningen ges genom en hänvisning till den roll jordabalksförslaget tillägger lagfarten. De viktigaste reglerna inryms i de kapitel som avhandlar företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning samt godtrosförvärv på grund av inskrivning och inskrivningens betydelse i vissa andra fall (21 och 22 kap. i utredningens förslag) men viktiga regler om rättsverkan av lagfart tas upp också i andra kapitel. Balkens regler kan helt allmänt sägas vila på förutsättningen att fastighetsböckerna så snabbt som möjligt skall uppvisa en korrekt bild av de rättsliga dispositionerna beträffande fast egendom och då inte minst beträffande överlåtelse.

Den erforderliga kontrollen över att lagfartsskyldigheten fullgörs skulle, framhåller utredningen, kunna tänkas etablerad på annat sätt än genom institutet laga köpevitne. Utredningen har emellertid inte kunnat skönja någon metod, som i enkelhet och effektivitet kan mäta sig med den som bygger på köpevittnes anmälningar av de överlåtelser, vid vilka vittnet medverkat.

För att minska de olägenheter för parterna i fastighetsaffärer, som kravet på ett kvalificerat vittne ofrånkomligen måste medföra, föreslår utred-

ningen att kretsen av sådana vittnen görs mycket vid. Utredningen säger sig därmed undanröja grundvalen för åtskilligt av den kritik som riktades mot lagberedningens förslag.

I fråga om benämningen på det kvalificerade köpevitnet anser utredningen att lagberedningens förslag ej är tillfredsställande. Som ersättning föreslås benämningen lagfartsvittne, vilken också anknyter till vittnets funktioner enligt utredningens förslag.

Flertalet av de experter, som biträdde utredningen, har i ett särskilt yttrande (SOU 1963: 55 s. 457) tagit avstånd från systemet med kvalificerade köpevitnen. Man konstaterar att lagfartsvitnet enligt utredningens förslag inte tilldelats andra uppgifter än att bestyrka äktheten av parternas namnteckningar samt att till inskrivningsdomaren anmäla de överlåtelsevarmed han befattat sig. Grunden till vittnets medverkan skulle vara önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande. Man framhåller att med det föreslagna systemet inte skulle uppnås några påtagliga förbättringar beträffande köpehandlingars materiella och formella innehåll. Inte heller skulle man uppnå att lagfart alltid söktes inom föreskriven tid. Den enda vinsten vore, sägs det, att en lagfartsansökan kunde framtingas något tidigare än vad som eljest skulle vara fallet, om köparen inte uppfyller sin lagfartsskyldighet. För att uppnå denna mycket begränsade fördel skulle anordnas en tämligen vidlyftig byråkratisk apparat. Det skulle skapas en kår av lagfartsvitnen, bestående av ett stort antal personer med olika yrkesutövning, vilka skulle komma att vid bevittnande av en köpehandling handla under tjänstemannaansvar med allt vad detta innebär. En stor mängd anmälningar skulle årligen expedieras med post till inskrivningsdomarna, hos vilka de skulle på något sätt ordnas eller registreras. Lagfartsvitnena skulle — i varje fall om de inte vore offentliga tjänstemän — erhålla visst arvode för sin medverkan, vilka betalningar måste kvitteras och bokföras.

I experternas yttrande konstateras att det föreslagna systemet skulle medföra åtskilligt arbete — inte minst för inskrivningsdomarna — och därjämte kostnader, säkerligen uppgående till miljonbelopp årligen. Därtill kommer det av utredningen själv påpekade besväret för kontrahenterna, något som inte skulle upphöra även om kretsen av lagfartsvitnen görs mycket vid. Man framhåller slutligen att den ökade betydelsen som lagfarten får enligt balken medför att det blir i köparens eget intresse att söka lagfart så tidigt som möjligt. Vanligen torde en köpare för närvarande dröja med att söka lagfart av det enkla skälet att han vill vänta så länge som möjligt med den utgift som lagfartsstämpeln innebär. Det synes därför enklare att framtinga att lagfart söks i tid genom en regel om förhöjning av stämpelskatten, varvid ökningen storlek görs beroende av längden av den tid som försummelsen omfattar.

Remissyttrandena över jordabalksutredningens förslag. Endast tre remissinstanser har förklarat sig inte ha någon erinran mot utredningens förslag om lagfartsvittne, nämligen *överlantmätaren i Kronobergs län, magistraten i Östersund och fullmäktige i riksbanken*. Nästan samtliga övriga remissinstanser ställer sig mer eller mindre avvisande.

Många remissinstanser ifrågasätter huruvida det numera kan göras gällande att lagfartsskyldigheten eftersätts i sådan utsträckning att särskilda åtgärder är motiverade från statens sida. Lagfartsfrågan har enligt *Svea hovrätts* mening kommit i ett nytt läge genom uppläggandet av de nya fastighetsböckerna och den ökade reda i fastighetsförhållandena som vunnits därmed. Hovrätten betecknar lagfartsvittnesinstitutet som en extraordinär åtgärd, vilken otvivelaktigt skulle innebära en mängd arbete och en mängd skrivelser av tvivelaktigt värde.

*Kammarkollegiet*, som anser att en undersökning bör kunna ge vissa upplysningar om det sätt varpå lagfartsplikten iakttas, framhåller att lagfarten har så stor praktisk betydelse att starka indicier måste förebringas för att man skall kunna anta — annat än möjligen för trakter med särskilda fastighetsförhållanden — att underlåtenhet att söka lagfart är vanlig. Även *advokatsamfundet* ställer sig tveksamt till utredningens påstående att »väsentliga brister» föreligger vad beträffar lagfartspliktens fullgörande.

Ett mycket stort antal remissinstanser har utan närmare kommentarer anslutit sig till de skäl som åberopats av de experter i utredningen, vilka reserverat sig mot utredningens förslag. Till denna grupp hör — förutom *Svea hovrätt* och *advokatsamfundet* — bl. a. *stadsdomareföreningen, sparbanksföreningen, sparbankernas bank, jordbrukets bank, jordbrukskassaförbundet, hypoteksorganisationerna, försäkringsbolagens riksförbund, fastighetsägareförbundet* och *vattenkraftföreningen*.

Åtskilliga kritiska synpunkter av mera detaljbetonad karaktär framförs av *den nuvarande lagberedningen*. Beredningen befarar att lagfartsvittnenas journaler kommer att tjäna som upplysningskälla för bl. a. utmätningsmän och att detta kan vålla arbete och bekymmer. Registreringen av inkomna anmälningar hos inskrivningsdomaren betecknas som en »otacksam uppgift utan större nytta». Även inskrivningsdomaren kan komma att besväras av förfrågningar från utmätningsmän och andra. Beredningen framhåller också, att gällande regler för konkurrens mellan olika överlåtelse- och upplåtelsebyggar på ansökan om lagfart eller inteckning, varvid man utgår från att tidigare ingenting officiellt är känt för inskrivningsdomaren. Denna fiktion anses ej kunna upprätthållas om officiella rapporter samlas hos inskrivningsdomaren.

I några yttranden är utgångspunkten för den kritiska inställningen närmast den att lagfartsvittnena tillagts så begränsade uppgifter att institutet knappast fyller någon funktion. Uttalanden av denna innebörd återfinns



hos bl. a. *bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Kronobergs län och häradsövdingeföreningen.*

Ett av stämpelutredningen framlagt förslag om förhöjning av stämpel-skatten i fall av för sent gjord ansökan om lagfart (SOU 1961: 37) utpekade av åtskilliga remissinstanser som ett alternativ till lösningen med ett kvalificerat köpevitne. *Svea hovrätt* ifrågasätter om det inte kan åläggas lokal skattemyndighet att lämna inskrivningsdomaren vissa underrättelser om förhållanden av intresse för kontrollen av att lagfartsskyldigheten fullgörs.

*Lantmäteristyrelsen* betonar starkt betydelsen av att fastighetsböckerna eller, med beredningens terminologi, grundböckerna snabbt, fullständigt och riktigt redovisar de föreliggande materiella rättsförhållandena. Styrelsen anför bl. a.

Självfallet måste ett grundbokssystem, som garanterar de antecknade rättsförvärvens materiella riktighet och tillerkänner de införda uppgifterna en mera fullständig grad av vitsord, bli mera kostnadskrävande och formbundet än ett system av den mera passiva typ, som föreligger enligt gällande rätt. En fullständig övergång till ett grundbokssystem av aktiv typ med utbyggd legalitetskontroll torde därför icke kunna komma i fråga för svensk rätts vidkommande. Däremot torde alla möjligheter till mera begränsade reformer i riktning mot ett stärkande av grundböckernas betydelse böra tillvaratas.

Det föreliggande lagförslaget innehåller också på flera punkter förslag av sådan innebörd, t. ex. de nya reglerna om godtrosvärv på grund av inskrivning (22 kap.), om hävd till fast egendom (20 kap. 2 §), om protokollsystemets avskaffande och grundboks vitsord i förhållande till de handlingar som legat till grund för verkställd inskrivning (23 kap. 8 §) samt om lagfartsvitne och sådant vittnes åligganden (4 kap. 1 och 3 §§). Enligt lantmäteristyrelsens mening finns det skäl att noga överväga om icke ytterligare åtgärder är tänkbara.

Konstruktionen med ett särskilt köpevitne som övervakare av att lagfartsplikten fullgörs måste enligt styrelsens mening bli betungande både för kontrahenterna i fastighetsaffärer och för de anmälningsskyldiga vittnena. Systemet skulle också medföra besvärande konsekvenser för lantmäteriet. Mot bakgrund av sin inställning till fastighetsböckernas uppgifter anser styrelsen att en närmare utredning bör övervägas. Frågekomplexet är enligt styrelsens mening av den betydelse, omfattning och svårighetsgrad att en utredning är motiverad. Styrelsen framlägger emellertid vissa förslag som syftar till en effektivare övervakning än den jordabalksutredningen föreslagit.

Ett av de förslag till lösningar som styrelsen framkastar innebär att ett köps giltighet görs beroende av att inskrivning sker inom viss tid. Som förebild åberopas bl. a. gällande lagstiftning om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Styrelsen framhåller att vissa olägenheter skulle vara förenade med en regel av detta slag men att de till en del skulle kunna undanröjas och att de i övrigt ej skulle vara av större betydelse.

Såsom en mindre långtgående regel anvisas möjligheten att göra köpets giltighet beroende av att någon av parterna hos inskrivningsdomaren anmäler att en överlåtelse skett. Denna skulle sedan ha att på vanligt sätt tillse att lagfartsplikten fullgörs.

Tankegångar av liknande innebörd som de lantmäteristyrelsen utvecklat framförs av rådmannen Arvidsson vid magistraten i Malmö, *lantmätareföreningen* och *lantbruksnämnden i Norrbottens län*.

Av särskilt intresse är att *häradshövdingeföreningen*, som i sitt yttrande över lagberedningens förslag anslöt sig till tanken på införandet av institutet laga köpevittne, avstyrker utredningens förslag om lagfartsvittne. Föreningen anför bl. a.

Föreningen, som finner utredningens klargörande av köpevittnets kompetens värdefullt, har icke något att invända mot det sätt på vilket denna formella kompetens i och för sig preciserats. Det må emellertid framhållas, att om institutet laga köpevittne införes, så kommer dessa köpevittnens faktiska uppgifter och betydelse icke alls att begränsas av deras lagliga kompetens. I stor utsträckning kommer köpevittnena att fungera som fastighetsmäklare eller åtminstone som rådgivare i fråga om köpevillkoren. Ofta kommer de även att anmodas förrätta erforderliga bouppteckningar och arvskiften samt skriva låne- och inteckningshandlingar. Det är dessa faktiska förhållanden man har att utgå ifrån, då man i olika hänseenden diskuterar köpevittnesinstitutet. Att endast räkna med köpevittnenas »exklusivt formella uppgifter» (SOU 1963: 55 s. 274) är enligt föreningens mening icke ett realistiskt betraktelsesätt, låt vara att köpevittnenas verkan på det materiella sammanhanget kan rent juridiskt sett betecknas som »överskottseffekter» (s. 272). Köpevittnenas faktiska möjligheter att förebygga uppkomsten av materiella oriktigheter, och omvänt risken för att olämpliga köpevittnen åstadkommer sådana oriktigheter utgör för föreningen, i motsats till utredningen, en högst reell bevekelsegrund till förmån för att ett kvalificerat vittne medverkar vid tillkomsten av överlåtelsehandlingen. Men då lägges betoning och allvar på kravet att köpevittnet skall vara kvalificerat. Vad nu anförts hindrar icke att föreningen delar utredningens åsikt att värdet av en förbättrad lagfartskontroll i och för sig är ett starkt argument för anordningen med ett kvalificerat köpevittne.

Enligt föreningens mening kan ifrågasättas om icke jordabalksutredningen genom sitt förslag så väsentligt avvikit från grundtankarna i 1947 och 1960 års förslag, att institutet laga köpevittne förlorat värde och mening. Med den av utredningen föreslagna ordningen kan, uttalar föreningen, inskrivningsdomaren omöjligen påläggas någon skyldighet att ex officio kontrollera, huruvida de personer som bevittnat ingivna köpehandlingar är behöriga lagfartsvittnen. Om utredningens förslag följs, kommer risken för att lagfart beviljas på ogiltiga fångeshandlingar att öka och någon som helst övervakning eller kontroll av att lagfartsvittnena fullgör sin anmälningskyldighet kan inte ske. Tjänstemannaansvaret skulle bli en ren fiktion.

Den av utredningen föreslagna ordningen skulle, anser föreningen, ej i

avsedd utsträckning förbättra lagfartskontrollen utan i stället innebära en irriterande ogiltighetsgrund. Förslaget bör därför ej genomföras. Lagfartskontrollen föreslås i stället skärpt genom en årlig jämförelse mellan fastighetslängd och fastighetsbok. Dessutom föreslås en skärpning av stämpelskatten vid underlåtenhet att söka lagfart i rätt tid.

**Departementschefen.** En av de mest uppmärksammade frågorna under arbetet på den nya jordabalken har varit förslaget om medverkan vid köpet av ett offentligt organ. Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innebär i detta hänseende en långt gående formalisering av köpet.

I rättstillämpningen anses kravet att köpeavtal skall vara bevitnat numera inte ha den innebörden att ett köpeavtal utan vittnen är obetingat ogiltigt. Enligt äldre rätt däremot hade frånvaron av vittnen sådan verkan. Vittnena ansågs vara s. k. solennitetsvittnen. Numera anses vittnena endast ha funktionen av bevismedel för den händelse köpeavtalets tillvaro bestrids. Eftersom en så beskaffad vittnesregel enligt lagberedningens mening inte kan anses erbjuda erforderlig trygghet i fastighetsomsättningen, har beredningen förordat en återgång till den äldre ordningen. På denna punkt har inte någon allvarlig remisskritik framkommit. Kritiken har nästan uteslutande ägnats den ytterligare skärpning av vittneskravet som förslaget om medverkan av ett kvalificerat vittne utgör.

Ett förslag om att ett av myndighet utsett köpevittne skall medverka vid köpehandlingens undertecknande och därefter anmäla överlåtelsen till den övervakande myndigheten, framlades första gången av jordabalkskommisionen år 1921. Tanken var att motverka en osund utveckling på fastighetsmarknaden och främja en statlig kontroll över fastighetsöverlåtelser samt att skapa förutsättningar för ett tillförlitligt fastighetsbokssystem.

Lagberedningens förslag bygger i princip på jordabalkskommisionens regler. Ett av vittnena vid fastighetsköp skall vara behörigt s. k. laga köpevittne. Vem som kan anlitas som sådant vittne anges i en följande paragraf under det att närmare föreskrifter om laga köpevittnes åligganden och rätt till ersättning förutsätts komma att meddelas av Kungl. Maj:t. En sträng regel för avtalets bestyrkande är enligt beredningens mening påkallad med hänsyn till den föreslagna utvidgningen av lagfartens rättsverkningar. Köpet bör slutas under former som verkligen är ägnade att förebygga att ogiltiga förvärv inskrivs. Formregeln bör samtidigt utformas så, att den blir en garanti för att lagfartsplikten fullgörs. I övrigt uttalar sig beredningen inte närmare om laga köpevittnets åligganden.

Vid remissbehandlingen av beredningens förslag framhöll flera instanser att osäkerhet rådde om laga köpevittnets uppgifter. Frågan ställdes om avsikten var att tilldela vittnet andra uppgifter än att bestyrka parternas namnteckningar och anmäla överlåtelsen till inskrivningsdomaren som ett led i övervakningen av lagfartsskyldighetens fullgörande. Man ifrågasatte

om några allvarliga missförhållanden verkligen existerar på fastighetsmarknaden, och menade att det i varje fall var ovisst om det föreslagna vittnesinstitutet skulle bidra till att skapa större ordning och trygghet. Dessutom framhölls att allmänheten skulle vållas besvär och kostnader genom en regel som innebar att man nödgades anlita ett laga köpevittne.

Jordabalksutredningen, som med anledning av remisskritiken omprövat beredningens förslag, vidhåller kravet på medverkan av ett kvalificerat vittne. Vittnets uppgifter bör enligt utredningens mening begränsas till bevittning av parternas underskrifter samt anmälan till inskrivningsdomaren att köp kommit till stånd. För att motverka de påtalade praktiska olägenheterna med vittnesinstitutet föreslår utredningen att kretsen av vittnen görs vidare än lagberedningen tänkt sig. Med hänsyn till vittnets uppgifter föreslås, att vittnet skall benämnas lagfartsvittne.

Flertalet av utredningens experter har anmält avvikande uppfattning. Önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över att lagfartsskyldigheten fullgörs är enligt deras mening ej nog för att anordna en tämligen vidlyftig byråkratisk apparat, som skulle bli kostsam och betungande. Denna uppfattning har vunnit stark anslutning i remissyttrandena. Man har ifrågasatt om det i någon större utsträckning förekommer att lagfart inte söks och har framhållit att lagfartsvittnet tilldelats så begränsade uppgifter, att det inte fyller någon väsentlig funktion. Bland mera speciella påpekanden kan nämnas att lantmäteristyrelsen ansett institutet medföra besvärande konsekvenser för lantmäteriet.

Det är givetvis av vikt att lagfartsplikten fullgörs. Särskilt blir detta förhållandet med hänsyn till den ökade betydelse som lagfarten tillmäts enligt jordabalksförslaget. Lagfartens rättsverkningar är emellertid väsentligen av sådan art att det ligger i köparens eget intresse att erhålla lagfart. En förbättrad lagfartskontroll i fråga om överlåtelser blir också av begränsad betydelse för fastighetsböckernas tillförlitlighet så länge inte en motsvarande kontroll ordnas för andra fång, främst sådana av familjerättslig karaktär.

Även med tillbörligt hänsynstagande till det önskvärda i en effektiv lagfartskontroll vid köp möter starka betänkligheter mot det föreslagna vittnesinstitutet. Parterna kommer att åsamkas inte obetydliga besvär och kostnader och det föreslagna formkravet måste anses bli ett i förhållande till den uppnådda fördelen alltför tyngande band på omsättningen. Därtill kommer den av lagberedningen hävdade konsekvensen att även annullering av köpeavtal måste ske med iakttagande av formkravet. Jag finner inte tillräckliga skäl föreligga att införa ett formkrav med en för rådande rättsuppfattning så främmande innebörd och verkan. Förslaget om medverkan vid köp av ett kvalificerat vittne har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Vid remissbehandlingen har vissa alternativ till instituten laga köpevitt-

ne och lagfartsvittne antytts. Vad som för fastighetsköpets vidkommande är av särskilt intresse är förslaget om en ogiltighetspåföljd vid försummelse att söka lagfart inom föreskriven tid. Om lagfartsskyldighetens fullgörande görs till ett formkrav, möter i och för sig inte hinder att låta en ogiltighetspåföljd inträda vid åsidosättande av denna skyldighet. En sådan anordning, som blir konsekvent genomförd i ett s. k. notariatsystem enligt vilket köpet kommer till stånd inför den registrerande myndigheten, möter emellertid starka betänkligheter, särskilt med hänsyn till att den radikalt bryter med svensk rättstradition på detta område. Vissa andra tänkbara möjligheter att kontrollera att lagfartsskyldigheten fullgörs eller att förmå köpare att i tid söka lagfart kommer att behandlas i kapitlet om lagfart (20 kap.).

Genom att kravet på medverkan vid fastighetsköpet av ett kvalificerat vittne inte medtagits i departementsförslaget kommer frågan om vittneskravet i ett nytt läge. Med det syfte institutet laga köpevittne (lagfartsvittne) skulle fullfölja var det nödvändigt att göra vittnena till solennitetsvittnen, dvs. köpets giltighet måste göras beroende av att den i lag föreskrivna vittnesformen anlitas. I den nya situationen har man att mer förutsättningslöst ställa sig frågan om vittnen över huvud taget skall krävas på köpehandlingen och, om en sådan lösning dock väljs, vilken innebörd som bör ges åt vittneskravet.

Man kan fråga sig vilken betydelse det får om vittneskravet behålls utan att vittnena uppfattas som solennitetsvittnen. Kravet på vittnen blir då inte någon formföreskrift vars åsidosättande kan leda till köpets ogiltighet, utan vittnena får såsom i nu gällande praxis närmast en bevisfunktion. Om en sådan vittnesregel inte förses med några modifikationer, kan den i princip inte sägas innebära mera än en rekommendation åt parterna att genom vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst. Denna vittnenas funktion som bevismedel nås emellertid också med en regel om solennitetsvittnen. Förutom att vittnenas medverkan då utgör en ovillkorlig form för köpets giltighet, säkras naturligtvis bevisningen angående köpet. Den avgörande skillnaden i vittnenas funktion ligger i stället däri, att solennitetsvittnena skall fullgöra något av de syften som motiverar en formföreskrift och som brukar framhållas som skäl för formkravet vid fastighetsköp. I detta sammanhang har man pekat på dels garantin att överlåtelsen tillkommer efter moget övervägande — att parterna nödgas anskaffa vittnespåskrifter skulle alltså få dem att ytterligare besinna sig — dels skyddet mot förekomsten av materiella ogiltighetsanledningar, främst tvång och förfalskning.

Det kan ha sitt intresse att här något granska vissa andra fall där ett vittneskrav är föreskrivet.

Testamentsvittnen är i gällande rätt solennitetsvittnen. Här gör sig de nyss antydda syftena med en formföreskrift gällande. Viktigare synes dock vara att ett testamente skall bli verksamt först efter testators död, varför

säkran det av bevisningen angående testamentets tillkomst kräver särskilt beaktande. Den som utfärdat handlingen kan ju inte längre själv höras.

I fråga om andra rättshandlingar för vilka krav på bevitning uppställs i gällande rätt är innebörden av vittneskravet ofta oklar. I den mån en solennitetsregel allttjämt upprätthålls, synes man i praxis, i vart fall när det gäller vittnespåskrifternas tillkomst, inte ställa särskilt stränga krav. I brist på belysande rättsfall är det dock svårt att säga vilken betydelse man tillmäter vittnena i olika fall.

Äktenskapsförordet är en av de rättshandlingar beträffande vilka innebörden av vittneskravet är osäker. Familjerättskommittén kommer in på frågan i sitt betänkande Äktenskapsrätt (SOU 1964: 34—35). Kommittén föreslår en skärpning av vittneskravet för äktenskapsförord. Förslaget innebär att notarius publicus skall medverka vid förordets upprättande. Kommittén tycker sig ha funnit att utvecklingen i rättspraxis i betydande mån har reducerat formkravets funktion att förebygga förhastade steg och obehöriga påtryckningar. Någon motsvarande skärpning av formkravet vid arvskifte och bodelning har kommittén däremot ej funnit skäl att föreslå. Vid dessa rättshandlingar är parterna enligt kommitténs mening på ett helt annat sätt än i fråga om äktenskapsförord inställda på att tillvarata sina intressen, och formkravet har därför ej samma funktion att fylla.

Vad familjerättskommittén sålunda anfört om vittneskravets funktion vid å ena sidan äktenskapsförord och å andra sidan arvskifte och bodelning äger enligt min mening tillämpning också i andra fall. Vittneskravet vid gåva från annan än make och vid köp behöver t. ex. inte bedömas på samma sätt som vid äktenskapsförord. Vid såväl äktenskapsförord som testamente finns dessutom regler som automatiskt blir tillämpliga om rättshandlingen drabbas av ogiltighet, i förra fallet giftermålsbalkens regler om makars egendom och i det senare reglerna i ärvdabalken om arv eller, vid partiell ogiltighet, om testamentes tolkning. Annorlunda ställer sig vittneskravet vid bodelning och arvskifte.

Dessa antydningar om innebörden av vittneskravet beträffande skilda rättshandlingar torde visa att det inte är nödvändigt att ge ett lagstadgat vittneskrav samma innebörd över hela linjen. För vissa rättshandlingar kan det av olika skäl vara motiverat att konsekvent upprätthålla vittneskravet som en förutsättning för rättshandlingens giltighet. Till denna kategori hör testamente och äktenskapsförord. Beträffande andra rättshandlingar åter kan det te sig mindre lämpligt med en sådan sträng regel, därför att man vill undvika att av rent formella skäl underkänna en rättshandling som materiellt sett är oklanderlig. Utvecklingen i rättspraxis ger enligt min uppfattning starkt stöd för att fastighetsköpet bör hänföras till denna senare kategori, om krav på vittnen över huvud taget uppställs. Anledningen till att praxis frångått uppfattningen av vittnena vid fastighetsköp som solennitetsvittnen, är nämligen att man velat undvika det stötande i

att en part, som ostridigt undertecknat köpehandlingen och inte rest annan invändning mot köpet, äger göra gällande en brist i bevittnandet för att komma ifrån avtalet.

En regel om solennitetsvittnen har en avgjord förtjänst: den är klar och entydig. Utan vittnen är köpet obetingat ogiltigt. När regeln övergavs var det i första hand i sådana fall när mot köpet åberopades att ett av vittnena varit jävigt. De i äldre rätt mycket omfattande vittnesjäven har numera upphört och efterträts av föreskrifterna i lagen med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar. Numera är därför risken för vittnesjäv inte så påtaglig. Kvar står dock obenägenheten i praxis att godta enbart en invändning om brist i formen.

En regel om solennitetsvittnen får sin största betydelse om man, såsom i lagberedningens förslag, kräver samtidig underskrift av parter och vittnen. Vittnena kan då bäst fylla de syften som är förbundna med ett formkrav. Lagberedningens förslag medger emellertid att parterna också kan vidkännas sina underskrifter i närvaro av två vittnen. Redan häri ligger en försvagning av regeln, i vart fall i vad avser möjligheten för vittnena att motverka vissa materiella ogiltighetsanledningar. Sedan kravet på samtidighet utgått kan man fråga sig om vittnena i praktiken kommer att få annan uppgift vid köpet än den som jordabalksutredningen angett för lagfartsvittnet, nämligen att bestyrka parternas namnteckningar. Frågan är om man för detta ändamål behöver en regel om solennitetsvittnen.

I lagberedningens förslag finns inte någon uttrycklig föreskrift om verkan av att köpehandling ej blivit vederbörligen bevittnad. Av lagfartskapitlet framgår emellertid att ansökan om lagfart skall avslås om fångeshandlingen ej är så upprättad som lag föreskriver. Även enligt gällande rätt skall lagfartsansökan avslås om fångeshandlingen ej blivit bevittnad. Härav följer dock inte att köpet behöver vara ogiltigt. Att särskilda regler gäller för att lagfart skall meddelas är naturligt med hänsyn till den summariska prövningen hos inskrivningsdomaren. Man kan därför inte säga att lagfarandet kräver att vittneskravet görs till en formföreskrift.

Sammanfattningsvis finner jag övervägande skäl tala för att en regel om solennitetsvittnen inte bör tas upp i balken. Att en köpehandling inte bestyrkts av vittnen bör alltså enligt min mening ej medföra att köpet obetingat blir ogiltigt. Inte heller anser jag att vittnena bör vara ett exklusivt bevismedel för den händelse köpets tillvaro bestrids. En regel av denna innebörd kan förväntas bli ännu svårare att upprätthålla i praxis än en regel om solennitetsvittnen och strider för övrigt mot den för rättegångsförfarandet enligt nya rättegångsbalken grundläggande principen om fri bevisföring.

Jag är emellertid inte heller beredd att föreslå att kravet på vittnen vid fastighetsköp helt avskaffas. Ett skäl härtill är att en sådan åtgärd skulle föra med sig att man borde ompröva ett stort antal andra fall i vilka i lagstiftningen uppställs krav på vittnen. Tiden är troligen ännu inte mogen

för ett ställningstagande av detta slag. Under alla förhållanden förutsätter en omprövning av vittneskravet för skilda rättshandlingar överväganden som inte lämpligen kan ske i detta sammanhang.

En vittnesregel bör därför fortfarande finnas, men den bör utformas som en bevisvittnesregel. Den bör närmast innebära en anmaning till parterna att genom vittnen sörja för bevisning angående köpets tillkomst. Vad vittnena skall bestyrka är äktheten av parts underskrift. Frånvaron av vittnespåskrifter skall i och för sig inte medföra att köpet blir ogiltigt. Uppstår tvist, skall bevisning om köpets tillkomst fritt få föras.

Även om en obevittnad köpehandling anses fullt giltig, kan det vara motiverat att kräva bevittning som förutsättning för att lagfart skall få beviljas. Den summariska prövningen hos inskrivningsdomaren kräver nämligen enkla regler och det måste anses mindre lämpligt att inskrivningsdomaren skall behöva ingå på prövning av en obevittnad köpehandlings giltighet. Det bör vara äktheten hos säljarens underskrift som på detta sätt skall styrkas i lagfartsärendet. Någon anledning att fordra att också köparens underskrift bevittnats kan jag däremot inte finna. I regel torde köparen själv eller ombud för honom söka lagfart. Har köparens underskrift tillkommit på obehörigt sätt och lagfart meddelats för honom, innebär ju detta inte alls samma risker för köparen som säljaren löper i den omvända situationen.

Det kan ha sitt intresse att konstatera att införandet av en vittnesregel med den nu antydda innebörden — där den praktiska betydelsen av att bevittning sker visar sig vid lagfarandet av köpet — innebär en tillbakagång till 1909 års jordabalksförslag.

I enlighet med dessa överväganden föreslår jag att i detta kapitel tas upp en regel att säljarens underskrift på köpehandlingen bör vara styrkt av två vittnen. Med hänsyn till att vittnesregeln inte utgör en ovillkorlig föreskrift har den fått sin plats i en särskild paragraf (2 §).

Eftersom departementsförslaget alltså förutsätter att ett köp är giltigt även om vittneskravet inte iakttagits, bör ansökan om lagfart på en obevittnad köpehandling inte avslås utan i stället förklaras vilande. Förfarandet bör därefter bli det, att inskrivningsdomaren förelägger säljaren att inom viss tid väcka talan mot köparen om ogiltighetsförklaring av köpet. Väcker inte säljaren talan, har inskrivningsdomaren att efter tidens utgång meddela lagfart på köpet. Väcker han talan, får ansökan vara vilande i avbidan på utgången av tvisten. De skäl som talar för en sådan anordning kommer jag att närmare utveckla vid 20 kap. i departementsförslaget. I 2 § andra stycket i förevarande kapitel har upptagits en hänvisning till lagfartskapitlet.



### *Formkravet beträffande köpevillkor*

**Gällande rätt.** Kravet på skriftlig form gäller i princip avtalet i dess helhet, alltså även köpevillkoren. Köpehandlingen skall följaktligen innehålla inte bara villkor som är av betydelse för äganderättens övergång utan alla de villkor som parterna enat sig om. Ett dylikt totalt formkrav har emellertid visat sig svårt att upprätthålla i praxis. Som exempel kan nämnas att muntligt avtal om annan köpeskilling än den i köpehandlingen angivna godtagits (NJA 1921 s. 636). Genom muntlig överenskommelse har också byggnad på försåld fastighet med bindande verkan kunnat undantas vid överlåtelse av fastigheten (SvJT 1940 rf. s. 55 och 1948 s. 656). Förbehåll angående beståndet av till tredje man upplåten begränsad sakrätt och åtagande från säljarens sida att utföra vissa arbetsprestationer på fastigheten har vidare ansetts bindande, fastän förbehållet eller åtagandet inte intagits i köpehandlingen (NJA 1914 s. 70 och 1936 A 207). Även i andra situationer synes tveksamt om kravet på skriftlighet i praxis iakttas så strängt som borde följa av ett totalt formkrav (se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 116).

**Lagberedningen.** Efter att ha konstaterat att den skriftliga formen inte bara bör utgöra förutsättning för vinnande av lagfart utan liksom hittills vara ett oefftergivligt villkor för köpets giltighet anför beredningen.

Ett särskilt spörsmål är huruvida skriftlighetskravet — såsom i 1909 års förslag — bör inskränkas till att avse själva överlåtelseförklaringen och de utfästelser som äro av betydelse för äganderättens övergång, medan andra med köpet sammanhängande åtaganden skola kunna ske muntligen. Det kan förefalla alltför strängt att underkänna giltigheten av ett muntligt köpevillkor, när detta i det särskilda fallet kunnat styrkas i rättegång. Å andra sidan är det av vikt att kontrahenternas rättigheter och skyldigheter bli så klart fixerade som möjligt. I fastighetsköpets natur ligger att avtalet ofta föregås av långvariga överläggningar rörande kontrahenternas åtaganden i samband med köpet; den skriftliga formen är påkallad för att fastslå den slutliga innebörden av de olika köpevillkoren och göra parternas mellanhavanden otvetydiga. Ett dylikt formkrav, som beträffande det allmänna varuutbytet skulle te sig onödigt tyngande, är i fråga om fastighetshandeln med dess mindre rörliga karaktär förenat med väsentliga fördelar. Därtill kommer, att det med hänsyn till den fasta egendomens nationalekonomiska betydelse är från allmän synpunkt av intresse, att de olika köpevillkoren äro tillgängliga och synbara. Beredningen har därför icke ansett skäl föreligga att frånga den nu tillämpade regeln att avtalet i dess helhet skall upprättas i skriftlig form utan föreslår att köpevillkor, som ej intages i köpehandlingen, skall vara utan verkan.

En föreskrift om att köpevillkoren skall uttömmande anges i köpehandlingen får dock enligt beredningen ej tolkas så bokstavligen att omständigheter i samband med köpet, vilka inte framgår av handlingen, saknar all

betydelse. Beredningen anser emellertid att några bestämmelser i detta ämne ej bör meddelas. I stället bör det överlämnas åt domstolarna att liksom hittills pröva i vad mån fastighetsköpets formbundenhet inverkar vid tillämpningen av allmänna grundsatser om avtal.

**Remissyttrandena.** *Industriförbundet* anser att bestämmelsen att köpevillkor, som ej intagits i köpehandlingen, skall vara utan verkan är för sträng.

**Departementschefen.** I detta avsnitt skall behandlas frågan huruvida formkravet vid fastighetsköp bör gälla samtliga köpevillkor om vilka parterna enat sig eller om det bör begränsas till vissa villkor av särskild betydelse i sammanhanget, exempelvis överlåtelseförklaringen och villkor som är av betydelse för äganderättens övergång. Beredningens förslag innebär i princip att samtliga villkor skall tas med i köpehandlingen och att villkor som utelämnas blir utan verkan. Beredningen synes ha utgått från att ett sådant totalt formkrav överensstämmer med gällande rätt.

Såsom framgår av den nyss lämnade redogörelsen för gällande rätt torde beredningen inte ha stöd i rättspraxis för sin uppfattning. Sedan beredningens betänkande från år 1947 framlades har nu berörda problem rönt en ingående behandling i numera juris professorn Lennart Vahléns år 1951 framlagda avhandling, »Formkravet vid fastighetsköp». Vahlén säger sig ha funnit att det varit svårt att i rättstillämpningen strängt hålla fast vid en princip om fastighetsköpets totala formbundenhet. Formkravet omfattar således enligt härskande tolkning i rättspraxis inte alla avtalsbestämmelser i egentlig mening och inte heller alla i anslutning till köpet ingångna biavtal. Man torde enligt Vahlén med någon säkerhet kunna säga att formkravet fortfarande upprätthålls bara i fråga om de med hänsyn till lagfarten viktigaste momenten i säljarens överlåtelseförklaring och beträffande utfästelser från säljarens sida angående fastighetens storlek och beskaffenhet m. m. Omvänt kan med säkerhet sägas att formkravet för närvarande inte anses omfatta sidoavtal om äganderätt till lös egendom, avtal om annan köpeskillning än den i köpehandlingen upptagna, förbehåll om beståndet av tidigare upplåten nyttjanderätt och vissa avtal om återgång av köp. I några fall har man enligt Vahlén gått ännu längre i uppgivandet av formkravet.

När det gäller att söka förklaringen till att ett totalt formkrav sålunda inte upprätthållits i senare rättspraxis, kan man peka på flera faktorer av större eller mindre betydelse. Den fria bevisprövningen och därmed en ganska fri tolkning av köpehandlingar kan ha haft ett inflytande i riktning mot att domstolarna känt sig mindre bundna av köpehandlingarnas lydelse. Härtill kommer en tydlig benägenhet hos domstolarna att lägga ökad vikt vid billighetssynpunkter. När ett formlöst biavtal i det särskilda fallet blivit behörigen styrkt har domstolarna på senare tid tydligen som regel inte velat

tillmäta de allmänna fördelarna av formkravets upprätthållande större betydelse än nackdelarna i det enskilda fallet för endera parten av att det formlösa sidoavtalet underkänns.

När det nu gäller att ta ställning till formkravets innebörd finner jag det svårt att bortse från den antydda utvecklingen i rättspraxis. Det möter onakligen betänkligheter att uppställa ett formkrav som redan i nuvarande praxis visat sig svårt att upprätthålla. Vad lagberedningen anfört om önskvärdheten av att parternas rättigheter och skyldigheter fixeras och att den slutliga innebörden av köpevillkoren klart fastslås är givetvis ett beaktansvärt skäl för en total formbundenhet. Det är emellertid långt ifrån alltid som köpevillkoren ens med en sådan lagregel erhåller den otvetydiga avfattning som framstår som formkravets mål. Det kan vidare i dagens läge ifrågasättas om handeln med fastigheter så markant skiljer sig från övrig omsättning att ett totalt formkrav skulle vara motiverat. Många mera värdefulla komplicerade objekt som utgör lös egendom kan omsättas formlöst. I den mån en fastighet ingår i en dylik överlåtelse kan köpehandlingen — trots att fastigheten kanske representerar en mycket ringa del av värdet — till följd av ett totalt formkrav komma att belastas med alla villkor för överlåtelsen. En sådan följd av formkravet måste anses tyngande. Det kan vidare i fråga om många köpevillkor knappast påstås att det från allmän synpunkt skulle vara av intresse att de alltid får inflyta i köpehandlingen.

Mot denna bakgrund kan ett krav på att alla köpevillkor skall tas in i köpehandlingen enligt min mening inte uppställas. Jag vill dock inte gå till den motsatta ytterlighet, som närmast representeras av 1909 års jordabalksförslag. Enligt detta förslag begränsades formkravet till överlåtelseförklaringen och de villkor som är av betydelse för äganderättens övergång. En medelväg bör sökas. I lagtexten bör uppräknas vilka köpevillkor som måste tas in i köpehandlingen för att bli giltiga. De delar av avtalsinnehållet som på detta sätt skall omfattas av formkravet bör då vara av sådan betydelse för äganderättsövergången eller lagfarten eller eljest från allmän synpunkt att kravet på skriftlighet är motiverat. Ett så konstruerat formkrav bör kunna upprätthållas med större stränghet och konsekvens än ett totalt formkrav.

Vad köpehandlingen bör innehålla är i första hand de uppgifter som anses utgöra minimikraven, köpets typklausuler. Hit brukar räknas uppgift om parterna, fastigheten och köpeskillingen samt säljarens överlåtelseförklaring. Dessa uppgifter bör alltså krävas för att ett giltigt köp över huvud taget skall anses ha kommit till stånd. Övriga köpevillkor som, i den mån parterna avtalat därom, bör intas i köpehandlingen är främst sådana som kan medföra att köpet hävs, dvs. villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende. Vidare kommer säljarens ansvar för konkreta fel — som jag närmare ämnar utveckla i anslutning till reglerna om fel i försåld fastighet — att såsom i gällande rätt vara beroende av att säl-

jaren lämnat garanti eller gjort utfästelse angående fastighetens beskaffenhet i visst hänseende. Visar sig fastigheten inte hålla måttet äger köparen häva köpet. Vikten av att hävningsförbehåll kommer till klart uttryck i köpehandlingen motiverar att också en av säljaren lämnad garanti eller utfästelse omfattas av formkravet.

Ett av säljaren uppställt förbehåll att han ej skall stå hemul är av betydelse inte bara i förhållandet parterna emellan. Genom förbehållet blir säljaren fri från hemulsansvar även i förhållande till blivande köpare av fastigheten. Från bevissynpunkt synes det därför lämpligt att förbehållet tas in i köpehandlingen.

En särskild typ av köpevillkor som till följd av kravet på skriftlighet bör ges publicitet är sådana förbehåll som i något hänseende inskränker köparens rätt att förfoga över fastigheten, vare sig genom överlåtelse eller genom upplåtelse av begränsade sakrätter. De regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning som jag kommer att föreslå torde medföra att ett sådant förbehåll lätt blir verkningslöst om det inte tagits in i köpehandlingen och antecknats i fastighetsboken (jfr 18: 8). Det synes därför lämpligt att förbehållet, såsom i gällande rätt, för sin giltighet görs beroende av att det tas med i köpehandlingen.

Den omfattning som sålunda i departementsförslaget getts åt kravet på köpevillkorens skriftlighet torde i stort sett täcka de fall, där formkravet upprätthållits i nuvarande praxis. Det torde vara av värde för parterna att i lagtexten finna angivet vilka villkor som oundgängligen måste tas in i köpehandlingen. Ovissheten om formkravets omfattning bör därför med denna utformning bli mindre än för närvarande.

Att andra villkor än de sålunda i lag uppräknade ej nödvändigtvis behöver tas in i köpehandlingen medför naturligtvis inte att det är helt utan betydelse om så sker. Köpehandlingen blir helt naturligt oftast det viktigaste beviset om vad som avtalats. Det kan följaktligen fortfarande vara av värde för parterna att andra villkor än de särskilt angivna inflyter i köpehandlingen.

### *Formkravet vid bruket av dubbla köpehandlingar*

**Inledning.** För att ett giltigt köp skall föreligga måste en köpehandling ha upprättats som uppfyller formkravet. Vilken formell utformning innehållet i handlingen getts eller hur denna betecknats är utan betydelse, bara minimikraven för köp är uppfyllda. Framgår ej annat av handlingen än att säljaren definitivt avhänt sig fastigheten till köparen, kan denne få lagfart på sitt förvärv och därmed full förfoganderätt över fastigheten. Om köparens rätt till fastigheten enligt handlingen gjorts beroende av visst villkor, erfordras inte enbart på grund därav att ytterligare någon köpehandling upprättas. Köparen har att på annat sätt i lagfartsärendet styrka att vill-

koret uppfyllts. Intet hindrar emellertid parterna från att upprätta ytterligare en fångeshandling, vari det ifrågavarande villkoret inte längre tas upp. Detta får den betydelsen att köparen då kan få lagfart på fastigheten genom att förete enbart den sist upprättade handlingen. Det nu beskrivna förfarandet görs ofta obligatoriskt på så sätt att i köpehandlingen föreskrivs, att ytterligare köpehandling skall upprättas när visst villkor uppfyllts. Detta bruk av dubbla köpehandlingar förekommer f. n. vanligen i den formen att parterna först skriver en såsom köpekontrakt betecknad handling, som innehåller alla avtalsvillkoren, samt att säljaren därefter — när köpeskillingen erlagts eller annat villkor uppfyllts — utfärdar den för lagfarten erforderliga handlingen, som i regel kallas köpebrev. Köpebrevet brukar vanligen innehålla — förutom uppgift om fastigheten, parternas namn och köpeskillingen — säljarens kvittering av köpeskillingen samt förklaring att fastigheten överläts på köparen.

Bruket av dubbla köpehandlingar synes ha varit ganska vanligt förekommande sedan slutet av 1700-talet. Rent praktiskt har det den betydelsen att säljaren genom möjligheten att innehålla köpebrevet kan förmå köparen att fullgöra sina åtaganden enligt kontraktet. Oftast avhänder sig säljaren fastigheten definitivt först genom utfärdandet av köpebrevet. Med företeende av köpekontraktet kan köparen endast erhålla vilande lagfart. Eftersom skyldigheten att söka lagfart enligt gällande rätt anses inträda först när köpet blivit fullbordat, har köpebrevet kommit att utgöra det i praktiken viktigaste dokumentet i lagfartsärendet. Köpebrevet uppfyller ju vanligen formkravet enligt gällande rätt, där som tidigare nämnts enbart säljarens underskrift krävs på fångeshandlingen. Om köpebrevet inte hänvisar till någon tidigare köpehandling, kan lagfart därför meddelas på grundval av köpebrevet. Köpebrevet utgör emellertid i enlighet med sitt vanliga innehåll bara ett bevis om att köpeskillingen erlagts. Säljaren torde därför enligt gällande rätt i princip vara oförhindrad att göra gällande annat i den grundläggande fångeshandlingen intaget hävningsförbehåll, fastän köparen fått lagfart på ett därefter utfärdat köpebrev.

Även om det nu beskrivna förfarandet är mycket vanligt finns det fall där enbart en handling upprättas och benämns köpebrev. Att en såsom köpebrev betecknad handling lagts till grund för lagfarten betyder alltså inte med nödvändighet att parterna också har upprättat ett köpekontrakt eller annan sådan handling. Förfarandet med en enda köpehandling som får köpebrevets form och innehåll torde vara mycket vanligt vid okomplicerade fastighetsöverlåtelse.

**Lagberedningen.** Beredningen anser att regeln om att också köparen skall underteckna köpehandlingen bör modifieras med hänsyn till rådande sedvänja att upprätta dubbla köpehandlingar. Redan genom köpekontraktet sker en bindande överlåtelse. Köpebrevet har i realiteten närmast karaktär

ren av kvitto på köpeskillingen eller bevis om att ett i kontraktet upptaget villkor blivit fullgjort. Beredningen anser det därför vara ett opåkallat ingrepp i en gammal sedvänja att för framtiden fordra köparens underskrift också på köpebrevet. Detta skulle ibland kunna leda till obilliga resultat. För köpets giltighet bör det därför vara tillräckligt att enbart köpekontraktet underskrivs av båda kontrahenterna. Samma skäl som talar för att inte fordra köparens underskrift på köpebrevet, anser beredningen också tala för att slopa kravet på bevittning av köpebrevet.

Skyldigheten att söka lagfart på fånet skall enligt beredningens förslag i princip inträda redan vid köpekontraktets upprättande. Även om köpet gjorts beroende av köpeskillingens erläggande skall lagfartsskyldigheten — i motsats till gällande rätt — räknas från kontraktets och inte från köpebrevets dag.

Lagberedningen ger i 4 kap. ytterligare två regler som angår köpebrev. I 5 § ges en tolkningsregel för fall när det i köpehandlingen föreskrivs, att särskilt köpebrev skall utfärdas. En sådan föreskrift skall anses innebära att köpeskillingens erläggande gjorts till villkor för överlåtelsen. I 6 § uppmärksammas det fall att överlåtelsen enligt köpehandlingen är beroende av villkor och att särskilt köpebrev utfärdas. Köparens rätt skall då ej vidare bero av villkoret, om det inte upptagits i köpebrevet. Önskar säljaren att köpets fullbordan eller bestånd fortfarande skall bero av något i köpekontraktet intaget villkor, måste han alltså upprepa villkoret i köpebrevet eller genom tydlig hänvisning däri till kontraktets bestämmelser låta förstå att villkoret fortfarande skall gälla.

**Departementschefen.** Bruket att upprätta dubbla handlingar — vanligen köpekontrakt och köpebrev — fyller väsentligen det syftet att säljaren genom möjligheten att innehålla köpebrevet kan förhindra att köparen erhåller lagfart och fritt får förfoga över fastigheten, innan han erlagt köpeskillingen eller fullgjort annat åtagande enligt kontraktet. Trots att köpekontraktet rättsligt sett utgör den grundläggande handlingen torde kontrahenterna ofta i köpebrevet se mera än bara ett kvitto på köpeskillingen eller ett erkännande av att visst villkor uppfyllts. Det lär t. ex. inte vara ovanligt att formbrist föreligger i fråga om köpekontraktet, medan däremot köpebrevet i regel torde ha upprättats med iakttagande av formkravet. Parterna lägger stor vikt vid att säljaren genom utfärdande av köpebrevet definitivt avhänder sig fastigheten och köpebrevet får som jag redan framhållit ofta ensamt utgöra fångeshandling i lagfartsärendet.

Med den skärpning av formkravet vid fastighetsköp som lagberedningen föreslår har beredningen anledning att särskilt överväga räckvidden av formkravet vid bruket av dubbla köpehandlingar. Eftersom beredningen emellertid i lagfartsfrågan stannar för att låta skyldigheten att söka lagfart inträda redan när köpekontrakt upprättats, är det naturligt att bered-

ningen inte vill låta formkravet obetingat gälla också köpebrevet. Att köpebrevet skall utfärdas t. ex. under medverkan av ett kvalificerat vittne är under sådana förhållanden enbart betungande. Vittnet har ju enligt beredningens konstruktion redan medverkat vid upprättandet av kontraktet och anmält överlåtelsen till inskrivningsdomaren. Vanligen bör köparen redan ha sökt lagfart med företeende av kontraktet och fått ansökan härom förklarad vilande vid den tidpunkt då säljaren har att utfärda köpebrev. Genom köpebrevet erkänner säljaren bara att köpeskillingen erlagts eller annat villkor för köpet uppfyllts. Både kravet på köparens underskrift och vittneskravet bör därför enligt beredningens mening helt kunna efterges i fråga om köpebrevet. När det åter gäller köpevillkoren är det väl förenligt med köpebrevets nyss angivna funktion att villkor varav förvärvet är beroende måste tas upp också i köpebrevet, om förvärvet fortfarande skall bero av villkoret.

Vissa av skälen för lagberedningens ståndpunkt finns inte kvar beroende på olika ställningstaganden i departementsförslaget. Kravet på kvalificerat köpevittne och regeln om vittnets skyldighet att underrätta inskrivningsdomaren har sålunda utgått. Och som jag närmare kommer att utveckla i anslutning till lagfartskapitlet har skyldigheten att söka lagfart knutits till den tidpunkt när köpet blivit definitivt. I den nya situation som uppkommit kan det diskuteras att helt förbjuda bruket att upprätta dubbla köpehandlingar. Säljarens intresse att hindra att köparen får lagfart innan han erlagt köpeskillingen eller fullgjort andra åtaganden kan tillgodoses på annat sätt. Men sedvänjan med de dubbla köpehandlingarna har blivit så utbredd och fått sådan fasthet att den enligt min mening fortfarande bör tillåtas. Inte heller bör dubbla köpehandlingar göras obligatoriska. Liksom hittills bör lagfart kunna erhållas även om bara en köpehandling föreligger och detta oavsett om handlingen betecknats som köpekontrakt eller köpebrev eller på annat sätt. Det är självklart att denna handling måste uppfylla formkraven. En praktisk konsekvens av denna ståndpunkt är att lagfart kan erhållas på endast en köpehandling även när dubbla — eller flera — handlingar upprättats. Men en förutsättning härför är, utom att handlingen uppfyller formkravet, att den inte hänvisar till annan handling på sådant sätt att den andra handlingen blir att anse som en bilaga. Det vanligaste fallet blir sannolikt liksom hittills att lagfart söks med företeende av enbart köpebrevet. Den lättnad som ett sådant förfarande innebär såväl för parterna som för inskrivningsmyndigheten är uppenbar.

Om lagfart söks på köpebrevet och köpekontraktet innehåller villkor varav förvärvet gjorts beroende samt avsikten är att förvärvet skall bero av villkoret även efter köpebrevets utfärdande, måste villkoret inflyta också i köpebrevet. Part skulle annars kunna göra villkoret gällande utan hinder av meddelad lagfart. Vad övriga köpevillkor beträffar synes något allmänt intresse inte kräva att de måste tas upp även i köpebrevet. Några av dem blir

emellertid i praktiken utan verkan om de inte antecknas i fastighetsboken, t. ex. villkor som inskränker köparens rätt att förfoga över fastigheten. I dessa fall ligger det i säljarens intresse att antingen ta in det i köpebrevet eller genom hänvisning i detta till köpekontraktet liksom enligt gällande rätt uppnå att kontraktet företes i lagfartsärendet.

## SPECIALMOTIVERING

### *Köpets form och villkor vid köp*

#### 1—6 §§.

I beredningens och utredningens förslag behandlas formkravet vid fastighetsköp i de tre första paragraferna under rubriken »Om köpets form». Här efter följer ett antal paragrafer, som innehåller bestämmelser om sådana villkor i köpeavtalet varav förvärvets fullbordan eller bestånd skall vara beroende (4—6 §§) samt om s. k. legala villkor (7—9 §§). Som gemensam rubrik används »Om villkorligt köp». Genom bestämmelserna om legala villkor har köp av område av fastighet eller andel däri gjorts beroende av att fastighetsbildning enligt köpeavtalet kommer till stånd. Som framgår redan av beteckningen utgör dessa villkor inte avtalsvillkor i egentlig bemärkelse utan vissa generellt gällande förutsättningar för köpets bestånd. Eftersom det från systematisk synpunkt syntts lämpligare att såsom villkorligt köp rubricera endast avtalsmässigt villkorat köp, har i departementsförslaget de legala villkoren upptagits under den särskilda rubriken »Köp av del av fastighet».

Kravet på skriftlig form har, som jag redan anfört, getts en annan innebörd i departementsförslaget än i beredningens och utredningens förslag. Bl. a. har skriftlighetskravet begränsats till vissa angivna typer av villkor. Redan vid behandlingen av formkravet måste därför villkoren uppmärksammas och skillnad göras mellan olika villkor allteftersom de måste tas in i köpehandlingen eller kan avtalas muntligen. Under sådana förhållanden har det förefallit naturligt att sammanföra bestämmelserna om formkravet med villkorsreglerna under en gemensam rubrik, som fått lydelsen »Köpets form och villkor vid köp».

#### 1 §.

I paragrafen anges vilka minimikrav som gäller för att ett giltigt köp skall anses ha kommit till stånd.

**Departementschefen.** Som jag nyss anförde föreslås inte i departementsförslaget att köp av fast egendom i sin helhet skall vara underkastat kravet på skriftlig form. I stället har den metoden valts att i lagtexten anges vilka



delar av avtalsinnehållet som skall omfattas av formkravet. I förevarande paragraf ges de grundläggande bestämmelserna härom.

I första stycket föreskrivs skriftlig form för köpet. Vidare uppställs kravet att båda parterna skall underteckna köpehandlingen. Dessutom anges de minimikrav på en köpehandling som jag enligt det förut anförda funnit böra uppställas. Säljarens viljeförklaring — att han överlåter fastigheten till köparen — bör komma till klart uttryck. Detsamma gäller vem som är säljare resp. köpare, vilken fasta egendom som köpet omfattar samt köpeskillingen. Dessa uppgifter är av betydelse för lagfarten. Köpeskillingen kan därvid komma att ligga till grund för stämpelbeskattningen, nämligen om den överstiger taxeringsvärdet eller det värde som inskrivningsdomaren fastställer för egendomen om den inte åsatts taxeringsvärde. I regel erbjuder väl bestämmandet av köpeskillings belopp inte några svårigheter. Ibland kan det dock råda tvekan, såsom när köparen utfäst sig att erlægga visst ytterligare belopp under något mer eller mindre osäkert framtida villkor. Det lär t. ex. förekomma att köpare av mark för bostadsbebyggelse får förbinda sig att erlægga ytterligare belopp för den händelse han låter bebygga fastigheten utöver en viss angiven grad. Dessa och liknande spörsmål vid bestämmande av köpeskillings storlek är emellertid närmast av skatterättslig natur. Någon anledning att i balken ta upp en regel om att köpeskillingen skall vara bestämd på visst sätt finner jag inte föreligga.

I beredningens förslag finns inte någon bestämmelse i förevarande kapitel som reglerar verkan av att formkravet åsidosatts i vidare mån än att det föreskrivs att köpevillkor som inte intagits i köpehandlingen skall vara utan verkan. Av lagfartskapitlet följer däremot att ansökan om lagfart skall avslås om fångeshandlingen inte är så upprättad som lag föreskriver. Med anledning av de ändringar i fråga om formkravet som vidtagits i departementsförslaget har jag funnit det önskvärt att i andra stycket ta upp en uttrycklig bestämmelse av innebörd att köp, som inte uppfyller de i första stycket angivna bestämmelserna, är ogiltigt.

Om inte minimikraven är helt uppfyllda föreligger inte något giltigt köp. Har någon av de i första stycket angivna uppgifterna tillkommit för skens skull, torde uppgiften inte vara bindande i förhållandet parterna emellan och vad som avtalats muntligen eller på annat sätt i ett biavtal lär inte heller kunna intolkas i köpehandlingen. I sådant fall saknar köpehandlingen en typklausul och köpet är då ogiltigt. Läget torde vara detsamma i gällande rätt såvitt avser uppgift i biavtal att annan person skall vara den verkliga köparen eller att försäljningen skall avse en annan fastighet än den uppgivna. När det gäller uppgift om köpeskillingen har man emellertid i praxis godtagit sidoöverenskommelse om annan köpeskillning än den som angetts i köpehandlingen. Här har alltså köpet fått gälla trots att formkravet inte kan anses vara uppfyllt. Någon skillnad har ej gjorts beroende på om biavtalet upptagit högre eller lägre köpeskillning än den i köpehandlingen

uppgivna. Är den verkliga köpeskillingen högre kan avsikten vara att undgå full lagfartsstämpel eller undvika realisationsvinstbeskattning hos säljaren. Är köpeskillingen lägre kan meningen t. ex. vara att vilseleda arrendator, som äger förköpsrätt till den försålda fastigheten, eller staten, som vid avslag på köparens ansökan om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen kan förpliktas lösa fastigheten. Vare sig den verkliga köpeskillingen är högre eller lägre torde avsikten vara att i något avseende vilseleda tredje man eller myndighet.

Enligt min mening talar starka skäl för att man bör upprätthålla formkravet med stränghet i fråga om alla typklausuler och alltså även när det gäller uppgift om köpeskillingen. Har denna uppgift lämnats för skens skull bör alltså köpet på talan av part kunna förklaras ogiltigt. En annan fråga är hur rättsförhållandet kommer att gestalta sig om köparen överlåtit fastigheten vidare till någon som äger åberopa 34 § avtalslagen till skydd för sitt förvärv. Denna fråga får lösas i rättstillämpningen.

För köpets giltighet krävs det — men är också tillräckligt — att en enda köpehandling upprättats som uppfyller formkravet. Upprättar parterna mer än en köpehandling rörande samma förvärv, skall formkravet gälla också den eller de ytterligare handlingarna. Föreskrift härom har upptagits i paragrafens tredje stycke, som också direkt utsäger att sådan handling är utan verkan som köpehandling om den inte uppfyller formkravet. Bestämmelserna får betydelse vid det vanliga förfarandet då efter köpekontraktets upprättande särskilt köpebrev utfärdas. I tredje stycket hänvisas endast till bestämmelserna i första stycket. Om formkravet inte iakttagits beträffande köpebrevet blir naturligtvis köpet inte enbart på grund härav ogiltigt, eftersom det förutsätts att köpekontraktet är formenligt upprättat. Att formkravet iakttagits också i fråga om köpebrevet eller annan ytterligare köpehandling får emellertid betydelse när det gäller möjligheten att erhålla lagfart på den senare handlingen samt vid tillämpningen av de viktiga reglerna i 6 §. Ett köpebrev kan självfallet tjäna som bevis i enlighet med sitt innehåll, t. ex. som kvitto på köpeskillingen, även om det inte undertecknats av köparen och därför inte fyller formkravet för en fångeshandling.

## 2 §.

I paragrafen regleras vittneskravet vid köp.

**Departementschefen.** Som jag redan närmare har utvecklat skall anlitan- det av vittnen vid fastighetsköp inte utgöra någon ovillkorlig formföreskrift, vars åsidosättande medför att köpet blir ogiltigt. Föreskriften om vittnen bör i stället utformas som en rekommendation åt parterna att genom två vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst. Vad vittnena närmast skall styrka är säljarens underskrift. Eftersom det för att lagfart ome-

delbart skall kunna meddelas på köpet krävs att denna vittnesföreskrift iakttagits, har det synts motiverat att ta upp föreskriften i fråga redan i samband med formkravet. Följderna av att vittneskravet inte iakttagits framgår av lagfartskapitlet (20 kap.), dit hänvisning görs i paragrafen.

I beredningens förslag har från vittneskravet undantagits det fall att försäljning sker genom statlig myndighet. Redan i gällande rätt har praxis intagit den ståndpunkten att fångeshandling som på tjänstens vägnar utfärdas för offentlig myndighet inte behöver vara bevittnad. Beredningen anser att en sådan försäljning måste anses tillkommen under så betryggande former att det är överflödigt att kräva bevittning. Det föreslagna undantaget avser försäljning och inte inköp genom statlig myndighet, något som väckt kritik under remissbehandlingen. Att underskrift av statlig myndighet såsom köpare inte behöver bevittnas följer nu redan av bestämmelserna i denna paragraf. En regel som säger att bevittning inte heller krävs när myndigheten uppträder som säljare har tagits upp i lagfartskapitlet.

### 3 §.

I paragrafen anges de köpevillkor som inte räknas till de s. k. minimi-kraven men ändå ansetts böra omfattas av formkravet.

**Departementschefen.** Innebörden av formkravet enligt departementsförslaget och skälen för att begränsa kravet på skriftlig form till bl. a. de i förevarande paragraf uppräknade villkoren torde ha framgått av vad jag tidigare anfört. I vissa av de följande paragraferna kommer jag att närmare beröra de villkor som anges i denna paragraf, nämligen villkor som innebär att frågan om förvärvets fullbordan eller bestånd uppskjuts (punkt 1) vid 4 §, utfästelser (punkt 2) vid 20 §, förbehåll varigenom säljaren friskrivit sig från hemulsansvar (punkt 3) vid 22 § samt förbehåll som i olika avseenden inskränker köparens förfoganderätt (punkt 4) vid 4 §.

Om köpehandlingen saknar en i 1 § första stycket angiven typklausul, är hela köpet som nämnts ogiltigt. Har ett villkor som anges i förevarande paragraf inte intagits i köpehandlingen, blir däremot endast villkoret utan verkan.

Förslaget avser inte någon ändring i sådana bestämmelser i lag eller författning, som innebär att visst villkor skall tas in i köpehandlingen. Som exempel på sådana villkor kan nämnas förbehåll om återköpsrätt enligt 1 § i 1924 års lag om återköpsrätt till fast egendom samt sådana förbehåll som enligt förvärvslagstiftningen för visst fall skall anges i köpebrev som utfärdas i anledning av exekutiv auktion, nämligen enligt 7 § lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag samt 12 § jordförvärvslagen.

## 4 §.

Paragrafen motsvarar 4 § i förslagen. I första stycket ges huvudregeln om villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende och i andra stycket behandlas vissa speciella sådana villkor, bl. a. förbehåll varigenom förvärvet gjorts beroende av att köpeskillingen erläggs.

Gällande rätt. Enligt 1 kap. 2 § JB må säljare ej i andra fall än särskilt är stadgat »i köpe- eller skiftesavhandling om jord och fastighet hädanefter förbehålla sig eller andra, att, emot någon i samma avhandling bestämd penningesumma, eller andra villkor, få framdeles vinna egendomen åter. Sker det, vare utan verkan, och lagfart å sådant köp eller skifte icke tillåten.» Undantaget för fall varom särskilt är stadgat infördes i samband med 1924 års lagstiftning om återköpsrätt. I övrigt härstammar regeln från år 1810. Förbudet mot sådana förbehåll varom här talas — en vid tiden för bestämmelsens tillkomst vanlig typ av familje- och släktförbehåll, som fullföljde samma syfte som bördsrätten — var ett led i strävandena att frigöra jordäganderätten från tryckande band. Genom en förordning den 6 februari 1849 stadgades att förbehåll som härstammade från tiden före 1810 års lagstiftning skulle intecknas före 1850 års utgång, vid äventyr att förbehållet annars förlorade sin kraft och verkan.

Sådana återköpsförbehåll varom talas i 1 kap. 2 § JB har i svensk teori och praxis brukat betecknas såsom resolutiva villkor. Villkor av detta slag har ansetts förbjudna. En annan kategori av villkor har betecknats som suspensiva. Dylika villkor har ansetts tillåtna. Till suspensiva villkor brukar hänföras villkor som håller frågan om äganderättsövergången svävande. Resolutiva villkor är sådana som bringar den redan skedd rättsändringen att återgå. Det har emellertid visat sig synnerligen vanskligt att dra en bestämd gräns mellan de båda kategorierna.

Enligt rådande uppfattning innebär den omständigheten att visst villkor är otillåtet, att endast villkoret är ogiltigt, medan avtalet i övrigt står fast.

Regeln i 1 kap. 2 § JB avser bara förbehåll av säljaren. Något förbud mot villkor som köparen uppställt i sitt intresse finns inte i gällande rätt.

När ett villkorligt köp återgår, skall enligt allmänna rättsgrundsatser en avveckling ske av kontrahenternas inbördes rättsförhållanden. Om köparen redan tillträtt fastigheten, skall han återlämna den till säljaren och har denne helt eller delvis uppburit betalning, är han skyldig att till köparen återställa vad han mottagit. Eventuella förskjutningar i egendomens värde efter avtalets ingående torde inte beaktas vid avvecklingen. Gällande rätt innehåller dock ingen som helst reglering av återbäringsprincipens närmare innebörd.

Av allmänna rättsgrundsatser följer också att återgång av köp i vissa fall kan föranleda skadeståndsskyldighet för endera parten.