

### Förslag till lag om inteckning i tomträtt.

I denna författning hafva, såsom förut antydts, de närmare föreskrifterna angående inteckning i tomträtt upptagits. Så vidt icke särskilda förhållanden synts böra påkalla undantag eller modifikation, har vid anordnandet af tomträttsinteckningen, likasom förut skett med afseende å intecknande af fartyg, förebilden af fastighetsinteckningen följts; äfven där öfverensstämmelse äger rum och där följaktligen en hänvisning kunnat vara nog, har för att bereda full öfverskådlighet ett särskildt stadgande i förslaget upptagits.

Redan förut är anmärkt, att det särskilda underlag, som i fråga om behörighet att medgifva inteckning i fast egendom är beredt genom lagfarten, i fråga om inteckning i tomträtt motsvaras af inskrifningen. Att under inga förhållanden dylik inteckning får meddelas, med mindre inskrifning till säkerhet för tomträttens bestånd meddelats, framgår redan af den allmänna bestämmelsen i 4 kap. 6 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom; i 3 § af förevarande förslag stadgas, att intet fång af tomträtt får erkännas såsom medförande befogenhet att medgifva inteckning, med mindre det i behörig ordning förut inskrifvits.

Hvad i öfrigt angår de skiljaktigheter från fastighetsinteckningen, förslagets bestämmelser innefatta, är i hufvudsak följande att erinra.

Inteckningsinstitutet är i fråga om tomträtt genomfördt allenast med viss begränsning. Lika litet som det funnits behöfligt att bereda möjlighet till intecknande af tomträtt för annat än fordran, lika litet har det för något fall synts behöfligt att tillåta inteckning för fordran utan tomträttshafvarens medgifvande; s. k. tvångsinteckning är här icke, såsom i fråga om fast egendom, tillåten. Att icke andel i tomträtt må intecknas och icke heller sär-

skilda tomträtter kunna blifva föremål för s. k. gemensamma inteckningar innefattar inskränkningar, som afse att bevara enkelhet och reda i panträttsförhållandena. Då andel i tomträtt icke kan särskildt för sig intecknas, följer däraf, att inteckningsrätten icke heller må särskildt göras gällande i sådan andel samt att meddelad inteckning icke kan delvis dödas i annan mån än såvidt angår viss del af förskrifna beloppet. I dessa afseenden likasom däri att inteckning må meddelas allenast för visst belopp i penningar öfverensstämmar förslaget med hvad som gäller i fråga om inteckning i fartyg. Med bestämmelsen att inteckning icke må meddelas i andel af tomträtt samt att inteckningen icke heller må göras gällande i sådan sammanhänger, att vid utmätning af andel i tomträtt inteckningen måste lämnas alldeles oberörd af realisationen. Faktiskt innebär detta, att inteckningen alltid gifver företräde framför dylik utmätning. I öfverensstämmelse med hvad i fråga om inteckning i fartyg är antaget, bör detta förhållande utsträckas att gälla äfven för utmätning af tomträtten i dess helhet, och detta har också iakttagits vid den förändring i 17 kap. handelsbalken, Beredningen för inordnande af tomträttsinteckningen i förmånsrättsordningen föreslagit, i det inteckningens förmånsrätt upptagits redan i 6 §. Med nödvändighet synes emellertid häraf föranledas, att, därest utmätning redan ägt rum, någon inteckning i tomträtten icke må meddelas. Stadgande härom, öfverensstämmande med hvad 9 § i lagen om inteckning i fartyg bestämmer, är upptaget i 5 § af förslaget.

Då tomträtt upphör att gälla, vare sig därför att den aftalade tiden gått till ända eller af annan grund t. ex. förverkande, har därmed inteckning, hvaraf tomträtten fortfarande är besvärad, förlorat sitt egentliga innehåll; föremålet för panträtten är borta. Att för sådant fall upptaga bestämmelse om rätt för tomtägaren att — i likhet med hvad förslaget stadgar för det fall att vid exekutiv försäljning af tomträtten intecknad fordran icke kunnat till fullo utgå — få inteckningen dödad utan inteckningshandlingens företeende har emellertid synts icke böra ifrågakomma. Jämlikt 13 § i förslaget till lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt har åt tomtägaren beredts utväg att, när tomträtten upphört att gälla, få detta i tomt-rättsprotokollet anmärkt. Denna anmärkning gör här samma tjänst som en särskild dödningsåtgärd. Förbises får emellertid icke, att, oaktadt tomträtten

upphört, inteckningen dock icke under alla förhållanden saknar betydelse. Är tomtägaren pliktig att gälda lösen, som omförmäles i 4 kap. 8 § af förslaget till lag om nyttjanderätt, skall nämligen — i öfverensstämmelse med hvad som enligt expropriationsförordningen gäller i fråga om inteckning, som på föranstaltande af den exproprierande blifvit dödad utan inteckningshandlingens företeende — löseskillingen mellan inteckningshafvarne fördelas efter den ordning, hvori de ägt förmånsrätt i själfva tomträtten med tillbehör.

När i fråga om fastighetsinteckning för rätt att utan fordringshandlingens företeende begära dödning af inteckning, som i anledning af fastighetens försäljning i den ordning utsökningslagen bestämmer är utan verkan, det villkor uppställles, att nye ägaren erhållit lagfart, kan i fråga om inteckning i tomträtt för dylikt fall icke uppställas liknande fordran, då inskrifningen icke såsom lagfarten är obligatorisk. Att emellertid här, såsom för motsvarande fall skett i lagen angående inteckning i fartyg, för ifrågavarande rättighet måste uppställas den fordran, att försäljningen skall hafva vunnit laga kraft, är uppenbart och har i förslagets 12 § iakttagits. Hvad förordningen angående inteckning i fast egendom innehåller angående rätt att efter fastighets exekutiva försäljning med afseende å inteckning för fordran, som kunnat till fullo gäldas af köpeskillingen, få detta i inteckningsprotokollet anmärkt, har icke i förslaget upptagits, då denna bestämmelse, som i fråga om fastighetsinteckning visat sig vara af ringa praktisk betydelse, vid ifrågavarande slag af inteckning helt visst komme att sakna all sådan.

I öfverensstämmelse med stadgande i förordningen angående inteckning i fast egendom (60 §) innehåller förslaget i 20 § den bestämmelsen, att, när efter klander tomträttshafvares fång förklarats ogiltigt, inteckning, som meddelats i tomträtten sedan den frångick rätte innehafvaren, skall vara ogill. Denna regel är underkastad modifikation allenast för det fall, som omförmäles i 5 § af förordningen den 27 november 1854 huru förhållas bör med egendom, som tillhört den, hvilken längre tid varit borta utan att låta höra af sig. Någon motsvarighet till hvad i fråga om fastighetsinteckning gäller därom att i visst fall talan ej må ske å sådan inteckning, när fastigheten återvinnes till rätte ägaren genom klander, som afses i jordabalken, finnes däremot icke i förslaget. Vål skulle i och för sig hinder icke möta mot upptagande

af likartade bestämmelser i fråga om tomträttsinteckning. Men då hvad i berörda hänseende gäller angående fastighetsinteckning tillkommit i samband med föreskrifterna angående tjuguårig häfd, samt Beredningen ansett sig ej böra ifrågasätta införande af dylika bestämmelser i fråga om tomträtt, har det ej heller kunnat ifrågakomma att söka bereda tomträttsinteckning motsvarande trygghet.

---

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

### 5 §.

Enligt 5 § i dess nuvarande lydelse har hyresvärd förmånsrätt i hyresgästens inom fastigheten befintliga gods för — utom sista tre månaders kost — huslega för sista året. Oafsedt att denna bestämmelse synes kunna gifva anledning till tvekan om dess rätta innebörd,\* torde hyresvärdens säkerhet därigenom icke vara i behörig mån tillgodosedd. I förslaget har förmånsrätt tillerkänts hyresvärden för hyra, som ej stått inne längre än ett år efter förfallodagen. Oftast har hyresgästen skyldighet att erlägga hyran i förskott för längre eller kortare tid. Där så ej är förhållandet, lär väl alltid hyresvärden i aftalet hafva betingat sig att åtminstone vid hvarje hyresårs slut bekomma hyran för året. Af något praktiskt behof påkalladt synes det därför icke vara att, för skyddande af andra borgenärers intressen, i vidare mån än i förslaget skett begränsa förmånsrätten i fråga om redan upplupen hyra. Förslaget torde i verkligheten nära sammanfalla med hvad Lagkommittén och äldre Lagberedningen i förslaget till handelsbalk upptagit, eller att förmånsrätt skulle tillkomma hyresvärden för sista och löpande årets hyra. Att hyresgästens borgenärer, därest de underlåta att inom viss tid begagna dem tillerkänd uppsägningsrätt, själfva blifva ansvariga för hyresaftalets fullgörande under den tid, aftalet i följd af underlåten uppsägning kommer att fortfara, och att hyresvärden således för hyrans utbekommande under sådan tid har ännu bättre säkerhet än den förmånsrätten erbjuder, framgår af 38 § konkurslagen enligt den lydelse, Beredningen för nämnda lagrum föreslagit.

\* Jfr K. Maj:ts dom den 14 oktober 1891 (N. J. A. s. 449).

Då enligt gällande lag och jämväl enligt Beredningens förslag jordägare, som utarrenderat sin fastighet, har förmånsrätt i arrendatorns å fastigheten befintliga egendom för husröteersättning, som arrendatorn skall gälda, har det synts Beredningen följdriktigt att äfven tillerkänna hyresvärd motsvarande förmånsrätt för hyresgästen åliggande ersättning för skada å den förhyrda lägenheten, därunder äfven inbegripes skada å hvad af fastigheten eljest upplåtits till begagnande af hyresgästen, såsom förstugor, trappor m. m. Är hyresgästen ersättningsskyldig för annan skada å den fastighet, inom hvilken lägenheten finnes, har förmånsrätt för sådan ersättning däremot icke ansetts kunna utan att träda andra borgenärs rätt för nära tilläggas hyresvärden.

## 6 §.

Af en jämförelse mellan 6 § i förevarande kapitel och 17 kap. 3 § jordabalken framgår, att en jordägare, som upplåtit sin fastighet på arrende, har vid arrendatorns konkurs ovillkorlig förmånsrätt i dennes å fastigheten befintliga lösören och byggnader för afrad för det arrendeår, under hvilket konkursen inträffat; står afrad inne för tre år, har jordägaren väl äfven därför förmånsrätt men endast under förutsättning att han visar det han ej förr kunnat utfå sin fordran. Erfarenheten har emellertid gifvit vid handen, att förmånsrätten för annat än löpande årets arrende är så godt som utan betydelse; med de fordringar i fråga om bevisningen, domstolarna uppställa, lär det sällan lyckas jordägaren att ådagalägga det förhållande, som förutsättes för den utsträckta förmånsrättens tillgodonjutande.\* Inträffar konkursen i början af ett arrendeår, måhända kort efter det arrendet för föregående år förfallit till betalning, kan sålunda jordägaren lätt komma att befinna sig i en synnerligen ogynnsam ställning. Till jordägarens betryggande synes alltså en ändring vara af nöden. Att tillerkänna honom ovillkorlig förmånsrätt för tre års arrende torde dock icke böra ifrågakomma; för hans säkerställande är sådant icke erforderligt, och om en dylik förmånsrätt någon gång verkligen kunde tagas i anspråk, skulle sådant göra alltför stort

\* Se K. Maj:ts domar den 17 maj 1888 (N. J. A. s. 144), den 3 juli 1891 (N. J. A. s. 277) och den 26 februari 1901 (N. J. A. s. 77).

intrång å andra borgenärers rätt. Beredningen har, likasom i fråga om hyra, ansett förmånsrätten böra omfatta arrende, som ej stått inne längre än ett år efter förfallodagen. Äfven i förhållandet mellan arrendator och jordägare äger det föreslagna stadgandet i 38 § konkurslagen tillämpning, i följd hvaraf arrendatorns borgenärer genom underlåten uppsägning ådraga sig ansvarighet för arrende, som under konkurstiden upplöper.

Att den ändring, som i fråga om förmånsrätt för arrende sålunda ansetts vara af nöden, bör gälla jämväl lega för kreatur, redskap och annat, som jordägaren kan hafva lämnat arrendatorn, torde vara uppenbart. Bestämmelsen om jordägarens rätt i nämnda hänseende, nu upptagen i en särskild förordning af den 22 oktober 1867, har införts i 6 §. Men samma fixering och inskränkning af förmånsrätten synes böra äga rum beträffande samtliga de periodiska afgifter, som omförmälas i nämnda lagrum eller de särskilda författningar, hvilka ansluta sig därtill: förordningen den 20 juli 1855 angående lån för odlingsföretag och lagen den 22 maj 1891 i fråga om afgift på grund af lönereglering till prästerskapet; i lagen den 1 maj 1885 rörande bidrag till utflyttning vid laga skifte m. m. är redan förmånsrätten på dylikt sätt bestämd. Tillvaron af sådana tysta förmånsrätter är i och för sig menlig för den allmänna krediten, och de böra därför begränsas till hvad behovet oundgängligen kräver. Det synes äfven i dessa fall billigt att för åtnjutande af förmånsrätt uppställa det villkor, att fordringsägaren icke låtit sin förfallna fordran innestå mer än ett år.

Beredningen har vidare ansett ifrågavarande lagrum böra kompletteras därutinnan, att om arrendatorn ej erlagt jordägaren åliggande utskyld eller annan afgift, som arrendatorn haft skyldighet att gälda, jordägaren för sådan fordran hos arrendatorn skall äga förmånsrätt såsom i fråga om arrende stadgas; en dylik utskyld eller afgift har i förhållandet kontrahenterna emellan karaktären af arrendeafgift. Slutligen har Beredningen, i likhet med hvad redan äldre Lagberedningen föreslog, trott det företräde, som vid konkurrens mellan kronan och enskild räntetagare tillerkänts kronan, böra upphävas; stadgandet därom torde för öfrigt numera icke hafva någon egentlig betydelse.

I öfverensstämmelse med de synpunkter, ofvan uttalats, har ifrågavarande lagrum blifvit omarbetadt, därvid tillika iakttagits, att uttömmande

bestämmelser här lämnats och hänvisning till annat lagrum således ej förekommer samt att ordalagen afpassats efter nutida förhållanden.

I motiven till Beredningens förslag till lag om inteckning i tomträtt hafva angifvits de skäl, som föranleda att inteckning i tomträtt måste i hvarje fall erhålla företräde framför utmätning af tomträtten. Bestämmelserna om tomträttsinteckningens förmånsrätt lära alltså böra upptagas i förevarande kapitel före stadgandena om utmätning; och synas, då de i 4 och 6 §§ afsedda fordringar uppenbarligen böra sättas framför sådan intecknad fordran, bestämmelserna lämpligen kunna erhålla plats i ett nytt stycke i 6 §. För dessa bestämmelsers innehåll torde någon vidare redogörelse här ej behöfva lämnas. Beredningen vill endast erinra, att då den regel, som i fråga om fastighetsinteckning innehålles i 3 mom. af 17 kap. 9 §, icke här upptagits, detta, likasom i fråga om inteckning i fartyg, har sin grund i den olikhet, som enligt urarfvaförordningens stadganden är för handen i fråga om försäljning af fastighet och afhändande af tomträtt från boet. En ändring i nämnda förordning i syfte att därutinnan likställa tomträtt med fastighet har ej synts böra ifrågasättas.

Genom de ändrade bestämmelserna torde någon inskränkning icke böra ske i den förmånsrätt, som enligt äldre lag kan tillkomma en före lagens trädande i kraft uppkommen fordran; förbehåll i sådant afseende har intagits bland öfvergångsstadgandena. Det kan alltså inträffa att under den närmaste tiden efter lagens trädande i kraft förmånsrätt tillerkännes fordran å arrende eller annan afgäld, som stått inne mer än ett år; likaså kan för odlingslån, som lämnats innan lagen trädte i kraft, för en ganska lång tid framåt kronan göra gällande det företräde framför enskild räntetagare, som enligt nu gällande lag tillkommer kronan.



## Förslag till lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ utsökningslagen.

### 42 och 43 §§.

Såsom af 2 kap. 40 § och 3 kap. 28 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom framgår, har befogenheten att förordna om verkställighet af icke laga kraft ägande dom, hvarigenom arrendator eller hyresgäst fått sig ålagdt att aflytta eller hyresgäst berättigats att tillträda förhyrd lägenhet, enligt förslaget öfverflyttats till domstol. I öfverensstämmelse härmed har åt 42 § utsökningslagen gifvits sådan affattning att däri komma att innefattas allenast närmare föreskrifter angående själfva verkställigheten; därvid Beredningen, såsom redan vid 2 kap. 40 § i nämnda förslag antydts, funnit den pröfning, som i sådant hänseende bör förekomma, kunna öfverlämnas åt utmätningssmannen. Då uttrycket »brukare af annans jord» i 42 § enligt dess nuvarande lydelse, likasom i 158 §, icke lär afse annan än den, som på grund af legoaftal innehar jorden, torde den förändrade affattningen icke medföra inskränkning i lagrummets tillämpningsområde.

Ändringen i 43 § är endast redaktionell och föranledd af den föreslagna affattningen af 42 §.

### 100 och 105 §§.

Skall fast egendom, hvartill nyttjanderätt upplåtits eller från hvilken upplåtits rätt till servitut eller rätt till afkomst eller annan förmån, säljas exekutivt, kommer enligt nu gällande lag — 105 § utsökningslagen — rättigheten icke i betraktande vid försäljningen, såvida den ej är in-tecknad eller

fastigheten för densamma häftar enligt 11 kap. 2 § jordabalken. Är intetdera förhållandet, har rättighetens innehafvare ej anspråk på att åtgärder skola af auktionsförrättaren vidtagas i syfte att, om möjligt, rättigheten må bevaras. Fastigheten skall sålunda icke utropas med förbehåll om rättighetens bestånd; intet försök skall göras att få den bibehållen. Detta synes Beredningen icke vara riktigt. Ändamålet med det exekutiva förfarandet är allenast att bereda tillgång till gäldande af fordran, som på grund af pant- eller förmånsrätt skall utgå ur egendomen. Med den köpeskillning, som vinnes vid försäljningen, skola fordringar, för hvilka fastigheten häftar, gäldas, i den mån köpeskillningen förslår därtill och efter den förmånsrätt de sins emellan äga. Kan en köpeskillning, tillräckligt stor för att täcka samtliga fordringarna, erhållas, äfven om fastigheten utropas med förbehåll om rättighetens bestånd, synes det fullkomligt ändamålslost och oberättigadt att utan vidare uppoffra denna blott därför att den ej är intecknad eller ej åtnjuter ogulden köpeskillnings rätt; de rättsägare, till hvilka vid försäljningen hänsyn skall tagas, hafva däraf intet som helst intresse. Den ende, som skulle kunna förmenas hafva intresse af den ointecknade rättighetens uppoffrande, är den, från hvilken fastigheten säljes. Men detta intresse är icke legitimt, och om han själf upplåtit rättigheten, är han ju ock, i händelse den icke vid försäljningen bibehålles, i regel underkastad rättsägarens skadeståndsanspråk.

Hvad nu anförts har föranlett Beredningen att i sammanhang med utarbetande af förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom jämväl föreslå sådan ändring i 105 § utsökningslagen, att den där föreskrifna ordning för tillvaratagande af intecknad eller därmed likställd rättighet skall iakttagas äfven i fråga om ointecknad. Dock har härvid den begränsning funnits nödig, att vid den exekutiva auktionen hänsyn skall tagas allenast till sådan rättighet, som grundas å skriftlig handling. För att en från fastigheten upplåten rättighet skall kunna vid tvångsrealisation af fastigheten till sin verkliga betydelse bedömas är det nödvändigt att rättigheten är till sitt innehåll klart och noggrant bestämd. Utan skriftligt underlag är rättighetens omfattning oviss. Lösa uppgifter om rättighetens tillvaro och närmare beskaffenhet kunna ju icke tagas för goda; och en verklig utredning kan icke lämp-

ligen åvägabringas i sammanhang med det exekutiva förfarandet. Förut-sättning för att vid auktionen försök skall göras att bibehålla dylik rättighet är alltså att den handling, hvarå rättigheten grundas, är vid auktionen till-gänglig. Enligt 79 § åligger det utmätningssmannen att vid fastighetens ut-mätande affordra ägaren de handlingar, som kunna i sådant hänseende tjäna till upplysning. För det fall att utmätningen sker i den ordning 28 § omförmäler innefattar visserligen 79 § icke särskild föreskrift i sådant hänse-ende, men att äfven för detta fall utmätningssmannen har dylikt åliggande lärer följa af stadgandets innehåll i öfrigt. Men då utmätningens giltighet icke betingas af att denna föreskrift iakttages eller att alla dylika handlingar aflämnas, måste det ytterst ankomma på vederbörande rättsägare själfva att sörja för att dylik handling kommer auktionsförrättaren till handa. Detta skulle enligt förslaget gälla jämväl rättigheter, för hvilka fastigheten utan inteckning häftar på grund af stadgandet i 11 kap. 2 § jordabalken och som för när-varande skola utan anmälan iakttagas vid auktionen. Då emellertid äfven om dessa rättigheter gäller att auktionsförrättaren icke har tillfälle att ur gravationsbeviset om dem erhålla kunskap, synes en föreskrift, som ovillkor-ligt ålägger honom att iakttaga dem, i själfva verket icke vara behörig; i det afseende, hvarom här är fråga, är det utan betydelse om rättigheten åt-njuter omförmälda privilegierade ställning eller icke.

I enlighet härmed har också 100 § omarbetats, så att auktionskungörelsen icke endast skall innehålla att samtliga de rättsägare, hvilkas rätt beröres af auktionen, äga att därvid bevaka densamma, utan också att däri skall upptagas erinran att innehafvare af nyttjande-, servituts- eller afkomsträtt, där icke rät-tigheten är intecknad eller skall utan inteckning — såsom förhållandet är med servitut, tillkomna vid laga skifte eller ägostyckning samt enligt Beredningens förslag till lag om servitut och väl äfven enligt gällande rätt med servitut, tillkomna före den 1 januari 1876 — äga bestånd oansedt försäljningen, böra genom ingifvande af den handling, hvarå rättigheten grundas, göra det möjligt att rättigheten kan blifva vid auktionen beaktad. Tillika har, då jämväl nu ifrågavarande rättsägare bort åtnjuta förmånen att blifva om auktionen under-rättade, det ålagts auktionsförrättaren att genom särskildt kallelsebref gifva innehafvare af ointecknad nyttjande-, servituts- eller afkomsträtt underrättelse

om auktionen, såvida rättsägaren är känd och inom riket boende samt rättigheten är grundad på skriftlig handling.

Äro från fastighet, som skall säljas exekutivt, upplåtna flera intecknade rättigheter, som bestå jämte hvarandra, skall enligt nu gällande lag vid fastighetens utropande iakttagas, att, i fall de ej alla kunna vid försäljningen bevaras, de skola vid auktionen förbehållas efter den ordning, hvari de sins emellan äga förmånsrätt. Bestämmelser saknas däremot angående tillvägagångssättet för det fall att för rättigheterna sökts inteckning samma dag och således ingendera på grund af inteckningen har företräde. Vål stadgas i 50 § förordningen angående inteckning, att, då för särskilda upplåtelser sökts inteckning samma dag, den upplåtelse, som först gjordes, skall vara gällande. Men detta stadgande afser allenast att bestämma företrädet mellan flera upplåtelser, som *icke* kunna samtidigt bestå vid sidan af hvarandra. I praxis torde i oförmålda fall det vanliga förfaringssättet vara, att rättigheterna utan afseende å tiden, då upplåtelse skett, vid fastighetens utropande icke skiljas åt utan gemensamt och samtidigt förbehållas. Principiellt synes detta icke vara riktigt; äfven i förhållande till andra rättsägare i fastigheten bör den till tiden äldre upplåtelsen gifva företräde framför en senare. Åt denna grundsats, hvilken enligt förslaget skulle komma att äga tillämpning ej endast med afseende å samtidigt intecknade utan jämväl i fråga om alla icke intecknade rättigheter, har förslaget gifvit uttryck genom en tilläggsbestämmelse i 105 §.

Då, i händelse fastighets ägare försättes i konkurs, fastigheten skall realiseras och då 51 § konkurslagen medgifver borgenärerna att verkställa realisationen jämväl i annan ordning än den för exekutiv försäljning fastställda, kunde det synas som borde också för sådan realisation gifvas bestämmelser, som vore för rättsägare i fastigheten lika betryggande som de i afseende å exekutiv försäljning nu meddelade. De rättigheter i fastigheten, hvilka före konkursen upplåtits, komma icke att i följd af denna omedelbart förfalla, om än deras utöfvande kan däraf hämmas.\* På grund af stadgandena i 2 kap. 28 § och 3 kap. 19 § i förslaget till lag om nyttjanderätt kommer, såvidt angår arrende- eller hyresrätt, där aftalet är skriftligt och tillträde skett, en försäljning

\* Jfr K. Maj:ts dom den 14 februari 1900 (N. J. A. s. 31).

under hand icke att inverka på legorättens bestånd. Hvad angår andra upplåtelser kunna visserligen borgenärerna genom en föryttring under hand utan förbehåll bringa dem att upphöra; men det lär vara otvifvelaktigt, att de därvid icke äga förfara utan att äfven till dylika rättigheter taga den hänsyn, omständigheterna kunna påkalla. Då borgenärerna alltid ytterst äro hänvisade att begära försäljning i den ordning utsökningslagen bestämmer, lär väl detta försäljningssätt i de fall, där ej öfverenskommelse med rättsägarna kan träffas eller det är tvifvelaktigt, om en dylik rättighet må kunna vid försäljning bibehållas, att af konkursförvaltningen anlitas. Vid dessa förhållanden har någon särskild föreskrift i förevarande hänseende icke upptagits i förslaget.

### 113 §.

Kan vid exekutiv försäljning af fast egendom, hvartill nyttjanderätt upplåtits, denna icke bibehållas, inträder såväl enligt nu gällande lag som enligt förslaget samma förhållande som då vid frivillig försäljning »köp bryter legostämman». Likasom i senare fallet beror det äfven vid exekutiv försäljning uteslutande på köparen, om nyttjanderätten fortfarande skall äga bestånd eller icke. Då emellertid Beredningen i 2 kap. 28 § och 3 kap. 19 § första stycket i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom af skäl, som där angifvits, meddelat föreskrift om skyldighet för köpare vid frivillig försäljning att inom viss tid uppsäga arrendator eller hyresgäst, som redan tillträdtt fastigheten, vid äfventyr att legoaftalet eljest varder mot köparen gällande, betingas häraf motsvarande bestämmelse i fråga om exekutiv försäljning. På grund häraf har Beredningen i 113 § utsökningslagen — med uteslutande af den där gjorda hänvisningen till 16 kap. jordabalken — intagit en dylik bestämmelse. Denna är till sin innebörd enahanda med den i förevarande afseende i nämnda förslag meddelade; men, under det vid frivillig öfverlåtelse föreskriften kommer till tillämpning allenast i fråga om legoaftal, som upprättats muntligen, skall hvad i förevarande lagrum stadgats af köparen iakttagas jämväl i det fall att legoaftalet föreligger i skriftlig form. Dessutom bör, vid det förhållande att köparen icke inträder i utöfning af äganderätten förr än han fullgjort sin betalningsskyldighet, den tid, inom hvilken uppsägning af legoaftalet må äga

rum, räknas först från tillträdesdagen. Då denna tid i förslaget satts till en månad, kommer emellertid med hänsyn till hvad som gäller angående tiden för betalningsskyldighetens fullgörande uppsägningstidens längd i det stora hela att sammanfalla med den i fråga om frivillig föryttring föreslagna. Angående tiden för afträdet, då uppsägning rätteligen sker, bör ock gälla hvad för dylikt fall föreslagits i fråga om afträde vid frivillig försäljning; och har i följd häraf i fråga om exekutiv försäljning hänvisats till de i sådant hänseende föreslagna bestämmelserna.

Enligt nu gällande lag äger efter egendomens försäljning gäldenären, därest han ej har annat hemvist att tillgå och han af sådan anledning får åt sig anvisade nödiga rum å egendomen, rätt att sitta i dem kvar, å landet tre månader och i stad till nästa fardag. Då i Beredningens förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom icke i fråga om fardagar bibehållits skillnaden mellan land och stad, har nämnda stadgande icke kunnat oförändradt kvarstå. En för land och stad gemensam bestämmelse angående tiden för kvarsittandet har i stället bort meddelas; och då gäldenärens rätt inskränker sig till att nyttja egendomen för bostadsändamål, har tiden för hans afflyttning ansetts böra sättas till nästa fardag för afträdande af förhyrd lägenhet.

Angående det förhållande, som inträder när arrende- eller hyresaftal på grund af förbehåll vid försäljningen skall gälla mot köparen, saknas för närvarande i lag hvarje bestämmelse, och lagtillämpningen är därför också synnerligt osäker. Beredningen har trott det vara angeläget att söka afhjälpa denna brist och därför i tillägg till 113 § upptagit föreskrifter i ämnet.

I afseende å dessa hänvisas till hvad i fråga om frivillig öfverlåtelse finnes utveckladt i motiven till 2 kap. 29—31 §§ i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom; endast i vissa hänseenden äro modifikationer påkallade i de för sådan öfverlåtelse gällande grundsatser. Äfven när fastigheten utmättningsvis försålts, inträder nye ägaren i upplåtarens rättigheter likasom förpliktelser; tidpunkten för detta inträde är emellertid här i öfverensstämmelse med lagens stadganden i öfrigt tillträdesdagen, icke dagen för auktionen. Äfven här är successionen begränsad till de rättigheter och förpliktelser, hvilka falla inom tiden efter tillträdet; de som tillkommit före samma dag öfvergå icke på nye ägaren. Vidkommande den rätt att

mot nye ägaren göra gällande fordringar hos förre ägaren eller med denne träffade uppgörelser, hvilken icke heller här kan utan obillighet betagas arrendator eller hyresgäst, gäller i hufvudsak enahanda begränsning som vid frivillig öfverlåtelse; endast så till vida har afvikelse skett att dels hänsyn här icke tages till den omständigheten, huruvida köparen vid auktionstillfället ägde kunskap om förhållandet eller icke, dels ock, hvad angår uppgörelser angående legoavgifter, som skolat förfalla först efter tillträdesdagen, såsom villkor för legotagarens rätt upptagits att uppgörelsen skett innan han fick kunskap om utmätningen eller öfverexekutors förordnande om försäljning. Att sistnämnda fordran måste uppställas för att legotagaren skall kunna anses hafva handlat i god tro lär icke vara underkastadt tvifvel; ett vidt fält skulle eljest vara öppet för bedrägliga transaktioner. Den, hvilken erhållit utmätning eller utverkat förordnande om exekutiv försäljning, har sålunda i sin makt att genom att om åtgärden underrätta legotagaren utesluta transaktioner, som inkräkta på blifvande köparens rätt, och såmedelst förebygga att osäkerhet i sådant hänseende verkar till nedbringande af köpesumman vid auktionen. Det skulle väl kunna ifrågasättas att, såsom vid frivillig öfverlåtelse, nye ägaren finge vidkännas äfven längre gående inskränkningar i sin rätt, därest han om förhållandet ägde kunskap när auktionen ägde rum; han kommer ju då icke att blifva underkastad annat än hvad han fullt kunnat beräkna, och han är i tillfälle att därefter rätta sitt bud. Af hänsyn till fastighetskrediten synes emellertid en häraf oberoende begränsning vara nödvändig; efterföljande inteckningar skulle eljest kunna blifva i hög grad lidande därigenom att dylika transaktioner komme att nedtrycka priset å egendomen, och tillvaron af äldre intecknade arrende- eller hyresaftal skulle alltid för inteckningshafvare med lägre rätt innebära en fara, hvilken denne svårigen kunde beräkna. Behovvet af en begränsning af risken är från denna synpunkt lika påtagligt som med afseende på spekulanter vid auktionen, hvilka sakna dylik kännedom. Begränsningen måste därför vara ovillkorlig.

För det fall att ett legoaftal, som skall gälla mot köparen, undergått förändring, om hvars fortfarande giltighet icke skett förbehåll vid auktionen, inträder rättsförhållandet i det läge, att å ena sidan köparen är obunden af

denna förändring men å andra sidan legotagaren icke bör kunna tvingas att underkasta sig aftalet utan iakttagande af förändringen. För detta fall böra de för frivillig försäljning gällande bestämmelser vinna tillämpning, och i öfverensstämmelse härmed har en hänvisning här upptagits. Då åt aftalet endast genom förbehåll kan beredas bindande verkan mot köparen, kan den omständigheten att denne ägt kännedom om en dylik modifikation icke för-  
anleda, att han däraf i någon mån bindes. Vidkommande slutligen legotagarens rätt att, oansedt äganderättens öfvergång, hålla sig till upplåtaren vid bristande fullgörande af aftalet från jordägarens sida, äga de vid 2 kap. 31 § anförda synpunkter tillämpning, och där gifna stadgande bör därför komma till användning jämväl i förevarande fall.

#### 158 §.

Närmaste syftet med den af Beredningen vidtagna förändringen af 158 § har varit att anpassa där upptagna föreskrifter efter de af Beredningen föreslagna nya bestämmelserna i fråga om arrende- och hyresaftal. Ifrågavarande § i dess nuvarande lydelse medgifver legogifvare att i exekutiv väg få legotagare skild från den upplåtna fastigheten dels när bestämd legotid är ute eller när, vid lega för obestämd tid, på grund af uppsägning fardag är inne, dels ock när i följd af underlåtenhet att erlagga lega skyldighet att afflytta inträdt. Sist anförda bestämmelse — hvilken icke förekom i det ursprungliga förslaget till utsökningslag utan tillades vid dess behandling i Riksdagen — är sålunda det enda fallet af kontraktsbrott, där ett omedelbart ingripande af exekutiv myndighet är medgifvet; i alla öfriga fall måste det allmänna rättegångsförfarandet anlitas. Såsom i det föregående anmärkts, kan denna utväg under nuvarande förhållanden icke anses motsvara hvad som skäligen kan fordras;\* och ehuru Beredningen genom att lämna domstol öppet att förordna om omedelbar verkställighet å dess beslut i dylika mål sökt möjliggöra en snabbare rättshjälp, synes det behöfligt att här bereda utväg att tillämpa äfven ett summariskt förfarande. Beredningen har därför trots den befogenhet, som nu vid legotagares underlåtenhet att erlagga lego-

\* Ofvan s. 90.



afgift tillkommer öfverexekutor, kunna utsträckas till hvarje fall då legorätten är förverkad, dock under förutsättning att fallet är klart, att det är *uppenbart* att legorätten är förverkad. Med denna begränsning synes den rätt, som sålunda inrymmes öfverexekutor, icke vara förenad med äfventyr för rättssäkerheten. Öfverexekutors pröfning omfattar alla de omständigheter, hvilka enligt de i 2 kap. 36 § och 3 kap. 23 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom innefattade bestämmelser äro på frågan inverkan; och då i händelse utredning i något af dessa hänseenden skulle erfordras, sådan icke i allmänhet kan förebringas hos öfverexekutor, kan denna utväg icke komma till användning i andra än alldeles otvifvelaktiga fall. Men för dylika skall den lämna behöflig hjälp. Att, i händelse öfverexekutor förordnar om vräkning af arrendator, han har att efter omständigheterna förelägga arrendatorn att genast afflytta eller låta därmed anstå till nästa fardag framgår af 2 kap. 39 § i nämnda förslag.

Vid den omarbetning af lagrummet, hvilken sålunda ägt rum, har det nu för vräkningsåtgärd i allmänhet stadgade villkoret att legotagaren »icke gitter visa sannolika skäl för sin rätt att kvarsitta» hänförs allenast till det fall att legotiden kontraktsevenligt är till ända; grundas begäran om vräkning å kontraktsbrott från legotagarens sida, måste utredningen utesluta antagande att legotagaren kan äga rätt att kvarsitta.

*Promulga-  
tionsbestäm-  
melser.*

I öfverensstämmelse med de grundsatser, som tillämpades då utsökningslagen infördes, har i förslaget intagits föreskrift att mål, som äro anhängiga då den nya lagen träder i kraft, skola behandlas efter äldre lag, med undantag, beträffande exekutiv försäljning af fast egendom, för det fall att dag för första auktionen ännu icke blifvit utsatt när de nya bestämmelserna träda i kraft. Dessa bestämmelser skola i sådant fall lända till efterrättelse.

Enär, på sätt nyss nämnts, tidpunkten för auktionskungörelsens utfärdande är den afgörande, kommer, så snart kungörelsen utfärdats efter den dag lagen träder i kraft, arrendator eller hyresgäst å den försålda egendomen i afseende å rätt att återropa fordran af eller uppgörelse med förre ägaren

att vara underkastad nya lagens bestämmelser, äfven om legoaftalet slutits under den tid äldre lag var gällande. Ehuru Beredningen i fråga om frivillig föryttring ansett de nya bestämmelserna angående rättsförhållandet mellan nye ägaren och legotagaren icke böra vinna tillämpning å äldre legoaftal, har en dylik inskränkning här icke funnits påkallad. Den exekutiva försäljningen sker i de borgenärers intresse, för hvilkas rätt fastigheten är underlag. Att i deras intresse underkasta legotagarens anspråk någon jämkning synes ingalunda obefogadt. Detta intresse kräfver ej blott att högsta möjliga köpeskilling må kunna ernås utan ock, på sätt ofvan utvecklats, att en utgångspunkt för köpeskillings bestämmande vid auktionen erbjudes spekulanterna. De bestämmelser, förslaget i sådant syfte upptager, synas därför böra vinna tillämpning äfven när legoförhållandet tillkommit före lagens trädande i kraft.

Äfven i det fall att den exekutiva försäljningen sker i enlighet med äldre lags bestämmelser synes dock — med tillämpning af samma grundsats som Beredningen antagit i fråga om förhållandet vid frivillig öfverlåtelse af fastighet — den nya lagen böra så till vida vinna tillämpning, att köparen, om han ej vill låta arrendator eller hyresgäst, hvars rätt ej vid försäljningen förbehållits, kvarsitta, har att verkställa uppsägning inom tid och vid påföljd, som stadgas i nya lagen. Detta gäller äfven för den händelse att på grund af försäljning, som skett före den dag nya lagen trädte i kraft, köparen redan före sagda dag ägt tillträda egendomen; dock bör i sådant fall uppsägnings-tiden räknas från nämnda dag.

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

Då i den afdelning af jordabalken, hvilken nu af Beredningen omarbetats, icke kunnat upptagas bestämmelserna angående inskrifningsväsendet, men af de föreslagna nya stadgandena om nyttjanderätt och om servitut vissa icke stå i öfverensstämmelse med hvad gällande inteckningsförordning innehåller, har för att upprätta sådan öfverensstämmelse ändring måst vidtagas i vissa §§ af nämnda förordning.

39 §.

Då af skäl, som angifvits i motiven till förslaget till lag om inskrifning af tomträtt m. m., Beredningen funnit det vara lämpligt att för den art af nyttjanderätt, hvilken benämnts tomträtt, använda en annan publikationsform än inteckning, har här skett förbehåll i afseende å dylik rätt och hänvisats till de därom i berörda lag meddelade särskilda föreskrifter.

46 §.

I denna § bestämmes den verkan publikationen af äganderättsförvärf och af nyttjanderätt till fast egendom medför vid fastställande af rättsförvärfvens inbördes företräde. Innebörden af stadgandet är att därigenom brytes den i 16 kap. 15 § jordabalken upptagna ovillkorliga regeln att »köp bryter legostämman», eller att i den utsträckning, som får gifvas nämnda regel,

äganderättsförvärfvet häfver äldre upplåtelser af nyttjanderätt. Medelst inteckning kan nyttjanderättshafvaren trygga sig mot tillämpning af sagda regel.

Så till vida är mot innehållet af förevarande bestämmelse intet att invända, som den gifver det rättsförvärf, hvilket *först* — eller enligt de i vårt publikationsförfarande följda grunder *å tidigare dag* — publicerats, företräde. Båda konkurrenterna hafva lika tillgång att vinna publikation; den som kommer först utesluter den andre. Huruvida härvid »god tro» hos den, som sålunda får sin rätt först publicerad, är villkor för att han skall få tillgodonjuta sitt företräde, är en fråga, som i detta sammanhang kan lämnas å sido.

Annorlunda ställer sig saken, när publikation af rättsförvärfven *samtidigt* sökes. Det måste i sådant fall vid bestämmande af företrädet ankomma därpå, huruvida af rättsförvärfven någotdera *i och för sig* har företräde framför det andra. Ty från publikationen kan ju i detta fall icke något företräde härledas. Där icke den materiella rätten mellan rättsförvärfven gjorde åtskillnad, måste företrädet bestämmas med hänsyn till prioriteten i rättens tillkomst, så att en äldre rätt alltid gällde framför en yngre. Men ägde förut det ena rättsförvärfvet företräde framför det andra, oaktadt detta vore äldre, är det svårt att inse, huru detta företräde skulle kunna anses förverkadt, då likväl båda samtidigt anmälades till publikation. Oaktadt 1875 års lagstiftning icke upphäfde regeln i 16 kap. 15 § jordabalken, införde den emellertid i förevarande § bestämmelsen, att om lagfart och inteckning sökas samma dag, nyttjanderätten är gällande, om upplåtelsen däraf är äldre än öfverlåtelsen af äganderätten.

Den sålunda gifna bestämmelsen var, såsom af den historiska öfversikten \* framgår, en nyhet. I förordningarna den 19 maj 1845 och den 21 december 1857 stadgades för ifrågavarande fall såsom allmän regel, att inteckningssökanden skulle vika för den, som förvärfvat äganderätten. \* Såväl Lagkommittén som äldre Lagberedningen hade emellertid såsom hufvudregel föreslagit samma stadgande, som nu gäller, och anföres i Lagkommitténs motiv, att denna och öfriga föreslagna regler angående kollision mellan upplåten nyttjanderätt och öfverlåten äganderätt härledts ur den princip, att företräde borde tilläggas den rättighet, som genom lagfart eller inteckning först gjordes kun-

\* Se bil. I s. 347.

nig, och, om detta skedde å samma tid, den, som var äldre. Vid motiveringen till nu gällande stadgande yttrade Lagbyrån, att då båda rättigheterna — äganderätten och nyttjanderätten — däri skiljande sig från panträtten, redan före offentliggörandet genom lagfart eller inteckning uppkommit såsom sakrätter genom det angående dem slutna aftalet, syntes enligt allmänna rättsregler tiden för aftalets tillkomst böra afgöra företrädet dem emellan i det fall, att de samtidigt hos rätten offentliggjordes, så mycket hellre som det omöjligen kunde på förhand såsom allmängiltig regel bestämmas, att den ena af dessa rättigheter skulle i verkligheten vara för innehafvaren af större eller mindre vikt än den andra. Vid 1875 års Riksdag, då nu gällande inteckningsförordning antogs, förordade dock Lagutskottet ett stadgande, som öfverensstämde med det förutvarande; och anförde utskottet såsom skäl härför, att denna § borde bringas i öfverensstämmelse med stadgandet i 16 kap. 15 § jordabalken, att köp bryter legostämman, samt att rättskänslan icke syntes fordra att vid bestämmandet af företrädesrätten mellan sakrätter af olika omfång och juridisk verkan tilldela dem alla lika rätt, utan det fast hellre torde vara väl grundadt att tillerkänna äganderätt, såsom den mest fullständiga sakrätt, företräde framför de öfriga. Emellertid blef vid behandlingen i Riksdagen Kungl. Maj:ts proposition i denna del godkänd, utan att för densamma anfördes andra skäl än de i Lagbyråns motiv angifna.

Beredningen har icke kunnat finna de grunder, som föranledde ifrågavarande lagändring, öfvertygande. Att låta prioriteten i rättsförvärfvet bestämma företrädet låter sig väl genomföra, när rättens uppkomst, såsom vid ett strängt genomfördt fastighetsbokssystem, är bunden vid publikationen; rättsförvärfvet och publikationen sammanfalla då. Men där såsom hos oss publikationen allenast afser att trygga en redan förvärfvad rätt, kan man icke undgå att fästa afseende vid det ena förvärfvets större betydelse framför det andra. Tillerkännes nu äganderättsförvärfvet företräde framför andra sakrättsliga förvärf, låter det sig icke gärna med bevarande af följdriktighet i lagstiftningen göra att utan hvarje anledning upphäfva detta företräde, när rättsförvärfven skola genom publikation tryggas. Då enligt gällande rätt en köpare, som vid första möjliga tillfälle söker lagfart, ändock är underkastad äfventyret att få stå tillbaka för en nyttjanderättshafvare, hvilken samtidigt

söker inteckning för en äldre upplåtelse, måste man fråga sig, hvilken den betydelse då är, som tillkommer det alltjämt kvarstående stadgandet i 16 kap. 15 § jordabalken, huruvida detta lagrum äger tillämpning i förhållandet mellan ny ägare och äldre nyttjanderättshafvare *innan* nye ägaren kunnat söka lagfart, och, om så är, hvarför det förlorar giltighet när denne i rätt tid anmäler sitt fång för lagfart och nyttjanderättshavaren samtidigt begär inteckning för sin rätt. Är den allmänna bestämmelsen om äganderättsförvärfvets företrädare i sig oriktig, bör den upphävas, är den välgrundad, måste den upprätthållas, intill dess nye ägaren genom försumlighet att söka lagfart själf föranleder att företrädet går förloradt. Den nu gällande ordningen innebär i själfva verket en fara för säkerheten i fastighetsomsättningen, hvilken icke får underskattas och som visat sig ingalunda vara att hänföra allenast till möjligheternas område.

Då Beredningen, af skäl som i annat sammanhang anförts,\* funnit sig böra, ehuru i väsentligt minskad utsträckning, bibehålla gällande lags bestämmelse om äganderättsförvärfvets företrädare, har detta företrädare också vid fall af samtidig publikation af rättsförvärfven bort upprätthållas. Beredningen har alltså i denna del funnit en återgång till förut gällande rätt påkallad och i öfverensstämmelse härmed föreslagit sådan ändring i förevarande §, att där samtidigt lagfart och inteckning sökas, i fråga om företrädet mellan äganderätten och nyttjanderätten det skall förblifva vid hvad den allmänna, i lagen om nyttjanderätt upptagna bestämmelsen gifver vid handen.

#### 47 §.

Ändras 46 § på sätt Beredningen föreslagit, följer däraf att äfven 47 §, som innefattar ett för konkurs gifvet undantagsstadgande från den i 46 § uppställda allmänna regeln, bör erhålla en därefter lämpad affattning. Då nämligen för det fall att inteckning för nyttjanderätt sökes samma dag, ny ägare söker lagfart, inteckningen enligt föreslagna lydelsen af 46 § ej vidare medför den verkan, att nyttjanderätten blir gällande mot nye ägaren, erfordras icke för detta fall någon undantagsbestämmelse i denna §.

\* Ofvan s. 74.

Men äfven af annan anledning är en förändring af §:n påkallad. Enligt dess nuvarande lydelse skall innehafvare af nyttjanderätt, som ej sökt in-teckning innan egendomen afträdes till konkurs, där egendomen går till försäljning vika för nye ägaren, ändå att in-teckning för nyttjanderätten sökes innan nye ägaren söker lagfart. Den rätt förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom tillägger arrendator eller hyresgäst, som på grund af skriftligt aftal finnes å en fastighet, att vid egendomens för-yttring kvarsitta, gäller äfven vid försäljning under konkurs, där ej denna sker i den ordning, utsök-ningslagen bestämmer. Med afseende härå har åt stadgandet gifvits en af-fattning, som allenast utmärker, att en nyttjanderättshafvare icke genom en efter det egendomen afträds till konkurs gjord ansökan om in-teckning för nyttjanderätten förskaffar sig ökad säkerhet mot den, som af konkursboet för-värfvar fastigheten.

## 48 §.

Enligt nuvarande lydelsen af denna § är ett vid öfverlåtelse af ägande-rätt gjordt förbehåll om beståndet af nyttjanderätt gällande mot nye ägaren, äfven om denne söker lagfart å fånget innan in-teckning sökes för nyttjande-rätten. Då enligt Beredningens förslag arrende- eller hyresaftal under visst villkor skall utan särskildt förbehåll gälla mot ny ägare och ett förbehåll alltså här är utan ändamål, bör nyttjanderätten i dylikt fall också vara oberörd af lagfarten. Då vidare enligt förslaget till ändring af 105 § utsök-ningslagen vid exekutiv försäljning under visst villkor fastigheten skall ut-ropas med förbehåll om beståndet af nyttjanderätt, som ej är in-tecknad, bör också ett dylikt förbehåll bibehålla giltighet mot köparen, oansedt att han söker lagfart förr än in-teckning för nyttjanderätten sökes. I öfverensstäm-melse härmed är §:n affattad.

## 49 §.

Enligt denna § tillkommer innehafvare af nyttjanderätt, som blifvit vid frivillig öfverlåtelse af fastighet förbehållen, samma förmåusrätt, som i 11

kap. 2 § jordabalken stadgats för den, som har fordran å ogulden köpeskillning. Då på sätt nyss anförts enligt Beredningens förslag arrendator eller hyresgäst under viss förutsättning äger utan dylikt förbehåll njuta sin rätt till godo mot ny ägare, bör han också i fråga om rätten att genom inteckning bereda sig säkerhet ställas lika fördelaktigt, som om ett, här obehöfligt, förbehåll blifvit uttryckligen gjordt. Och då det förbehåll för beståndet af ointecknad nyttjanderätt, som enligt Beredningens förslag kan ske vid exekutiv försäljning af fastighet, har mot köparen alldeles samma karaktär af köpevillkor som ett vid frivillig försäljning gjordt dylikt förbehåll, bör åt detsamma äfven i förevarande hänseende tilläggas samma verkan. Dessa båda fall hafva därför likställts med det nu i §:n afsedda, och §:ns lydelse har därefter jämkats.

#### 50 §.

Med föreslagna nya lydelsen af denna § afses ej någon ändring i sak. Då i 1 kap. 5 § af förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom upptagits den allmänna regeln angående företrädet vid kollision mellan flera nyttjanderätter, har här endast skolat angifvas, huru inteckning inverkar till rubbning af nämnda regel.

#### 53 §.

Den i andra stycket af denna § i dess nuvarande lydelse gifna bestämmelse innebär att nyttjanderättshafvare, hvars rätt blifvit vid öfverlåtelse af fastigheten förbehållen, därest han underlåter att inom den i 48 § angifna tid söka inteckning, går förlustig den rätt till skadestånd, hvilken eljest, i händelse rättigheten vid senare förändring i äganderätten frångår honom, kan lagligen tillkomma honom mot upplåtaren. Samma förmån med afseende å rätten att erhålla inteckning, som på grund af förbehåll vid öfverlåtelsen gällande lag tilllägger nyttjanderättshafvare, skulle enligt Beredningens förslag tillkomma nyttjanderättshafvare i vissa andra, i 48 § angifna fall; och det är vid sådant förhållande påtagligt att äfven i dessa underlåtenhet att begagna förmånen bör draga med sig enahanda påföljd i fråga om skadeståndsrätten. I enlighet härmed är §:ns affattning jämkad.



Då Beredningen föreslagit att i särskild lag upptaga bestämmelser om servitut, bör uppenbarligen hvad 55 § nu innehåller till närmare angifvande af hvad med servitutsaftal bör förstås här uteslutas och bestämmelsen i nämnda lag därutinnan tjäna till ledning.

Vid kollision mellan äganderätt och servitutsrätt lär — likasom enligt gällande rätt — frågan om företrädet bära bedömas på samma sätt som vid kollision mellan äganderätt och nyttjanderätt. Beredningen har därför åt 56 § gifvit en mot den föreslagna lydelsen af 46 § svarande ändrad affattning.

På sätt Beredningen i annat sammanhang\* sökt visa, torde kollision mellan flera servitut kunna förekomma lika väl som mellan servitut och nyttjanderätt. Enligt de allmänna grunderna för vår inteckningslagstiftning bör det servitut, för hvilket inteckning först sökes, äga företräde, och har Beredningen därför genom att åt 57 § första stycket gifva förändrad lydelse gjort den för nyttjanderätt gällande regeln tillämplig äfven med afseende å servitut.

Enligt förslaget till lag om servitut skola de i 1 kap. 4 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom upptagna bestämmelser om rätt för nyttjanderättshafvare att njuta skadestånd af upplåtaren, därest nyttjanderätten kommer att upphöra i följd af fastighetens öfvergång till ny ägare, äga motsvarande tillämpning beträffande servitut. Bestämmelserna i 53 § att innehafvare af nyttjanderätt ej har förmånsrätt i egendomen för sådant skadestånd, såvida det icke är såsom fordran till bestämdt belopp särskildt intecknad, och att rätten till skadestånd i vissa fall förverkas, bära vid sådant förhållande och då det icke synes finnas anledning att härutinnan göra åtskillnad mellan nyttjanderätt och servitut också vinna tillämpning å servitutet, och en hänvisning i sådant syfte har därför upptagits i 57 § andra stycket.

---

\* Ofvan s. 281.

## Förslag till lag om ändrad lydelse af 2, 38 och 90 §§ konkurslagen.

### 2 §.

Såväl enligt nu gällande lag — 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken — som enligt Beredningens förslag till lag om ändrad lydelse af dessa lagrum äger den, som åt annan till nyttjande upplåtit hus eller jord, för vissa fordringar företrädesrätt till betalning ur nyttjanderättshafvaren tillhörig, å fastigheten befintlig löseegendom. Att sådan egendom där finnes att tillgå är därför i händelse af nyttjanderättshafvarens obestånd af vikt för upplåtaren. I gällande rätt synes emellertid icke vara tillräckligt sörjdt för att icke upplåtaren må oförskyllt gå miste om den säkerhet, nämnda företrädesrätt är afsedd att bereda honom. I fråga om hyresvärds fordran lämnar väl den retentionsrätt, som tillkommer denne, utväg att vid utmätning för annans fordran göra företrädet gällande. Men vid arrende är icke enligt gällande rätt dylik befohgenhet jordägaren medgifven, och den retentionsrätt, förslaget inrymmer honom, kan endast vid arrendatorns afflyttning utöfvas. Såvida icke jordägarens fordran är utmätningssgill, måste han därför finna sig i att se den egendom, hvori han äger förmånsrätt, undandragas honom och användas till betäckande af en fordran, som äger sämre rätt. Till förekommande här af synes det billigt, att åt jordägaren inrymmes enahanda rätt att begära gäldenär i konkurs, som för närvarande, enligt stadgandet i 2 § 2 mom. konkurslagen, tillkommer innehafvare af fordran, för hvilken förlagsinteckning är meddelad. Alldeles likartade skäl synas böra därtill föranleda. Bestämmelse härom har därför intagits i sagda lagrum.

Emellertid är legogifvarens rätt icke heller härigenom tillräckligt be-  
tryggad. De tillgångar, hvori han har förmånsrätt, kan legotagaren undan-

draga honom genom s. k. lösöreköp. Enligt gällande rätt äger ett dylikt köp — därvid det medgifves säljaren att fortfarande innehafva de försålda föremålen — utan vidare giltighet vid konkurs.

Beredningen har i förslag till ändrad lydelse af vissa bestämmelser i lösöreköpsförordningen upptagit stadganden, enligt hvilka äfven i fråga om konkurs lösöreköpet skulle för sin giltighet vara beroende af att vissa formaliteter förut iakttagits. För att sätta en borgenär, hvilken äger förmånsrätt i den sålunda föryttrade egendomen, i tillfälle att begagna sin företrädesrätt till betalning är det emellertid nödvändigt, att han äger befogenhet att framtvinga konkurs. En sådan befogenhet är därför tillagd legogifvaren under förutsättning att han icke i den öfriga egendom, däri han har förmånsrätt, äger tillräcklig säkerhet för sin fordran. Då i detta fall retentionsrätten är utan verkan, gäller denna befogenhet äfven för hyresvärd. Med afseende å förhållandenas likartade natur har den här legogifvare tillerkända befogenhet ansetts böra tillkomma jämväl innehafvare af förlagsinteckning.

### 38 §.

Gällande konkurslag bestämmer icke i vidare mån huru konkurs inverkar på ännu icke fullgjorda ömsesidiga aftal, däri konkursgäldenären är part, än såvidt angår aflämnande af varor, hvilka gäldenären köpt men ännu icke betalt. I sammanhang med ordnandet af lagstiftningen om arrende och hyra har det varit nödvändigt att i fråga om dessa rättsförhållanden meddela bestämmelser jämväl i nämnda hänseende, och har det syntts lämpligast att upptaga dessa i 2 och 3 kap. af förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom samt i konkurslagen endast hänvisa till hvad sålunda stadgats.

Nämnda bestämmelser medföra i händelse af arrendators eller hyresgästs konkurs rätt såväl för dennes borgenärer som under vissa förutsättningar för jordägaren eller hyresvärden att efter uppsägning frånträda arrende- eller hyresaftalet. Intill dess uppsägning sker, förblifver emellertid rättsförhållandet orubbadt. Då det skulle vara obilligt och stridande mot den i afseende å varuköp redan antagna grundsats, om konkursboet skulle äga att alltjämt göra sig aftalet till godo men hänvisa upplåtaren till att efter bevakning i

konkursen söka utfä den betingade motprestationen, har i konkurslagen intagits en föreskrift i syfte att på rimligt sätt reglera detta förhållande. En viss tid måste alltid åtgå för att bestämma om boets afveckling, och det synes därför vara riktigt att de intill en viss tidpunkt efter konkursens början upplöpande arrende- och hyresafgifter behandlas såsom en gäldenärens skuld, hvilken skall efter bevakning i konkursen gäldas. Men om aftalet icke uppsäges inom den tid, som bör anslås till att förbereda afvecklingen, utan konkursboet fortsätter att bruka den arrenderade fastigheten eller att nyttja den förhyrda lägenheten, är det i sin ordning att konkursboet såsom sådant också inträder i rättsförhållandet och ansvarar för aftalets fullgörande från den tidpunkt, då legoaftalet skolat upphöra att gälla, därest konkursboet i rätt tid begagnat sin uppsägningsrätt. Huru långt rådrum skäligen bör lämnas borgenärerna att öfverväga, huruvida de vilja begagna sig af uppsägningsrätten eller åtaga sig nämnda ansvarighet, kan naturligtvis vara föremål för olika meningar; den tid af en månad efter inställelsedagen, förslaget utsätter, torde finnas för ändamålet fullt tillräcklig. Att borgenärerna icke genom underlåtenhet att inom sagda tid uppsäga aftalet för sig afskära möjligheten att senare frånträda aftalet framgår af 2 kap. 33 § och 3 kap. 21 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom; allt fortfarande äro de oförhindrade att verkställa uppsägning och såmedelst begränsa den tid, för hvilken de hafva att ansvara för aftalets fullgörande.

#### 90 §.

I denna § har gjorts ett tillägg i syfte att i det afseende, §:n omför-  
mäl, likställa den, som har inteckning i tomträtt, med öfriga intecknings-  
hafvare.

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

Med det syfte, som ligger till grund för ifrågavarande förordning, synes visserligen instämma, att påföljden af underlåtenhet att iakttaga de i 1 § omförmälda föreskrifter bör inträda icke blott vid utmätning för säljarens skuld utan äfven då han försättes i konkurs. Enligt stadgad praxis anses emellertid förordningen icke tillämplig vid konkurs. Närmast af anledning, som framhållits vid förslaget till lag om ändrad lydelse af 2 § 2 mom. konkurslagen, har Beredningen trott det icke böra underlåtas att söka åvåga-bringa sådan ändring i sagda förordning, att nämnda syfte må kunna i möjligaste mån uppnås. Beredningen har därför föreslagit, att iakttagande af ofvannämnda föreskrifter skall utgöra villkor jämväl för godsets fredande från att tagas i anspråk af säljarens konkursbo. Härvid synes man dock icke böra stanna. Icke utan fog synes kunna anmärkas, att förordningen icke lämnar säljarens borgenärer verksamt skydd mot obehörigt förfarande från säljarens sida. Vål måste, för att de sålda lösörena skola fredas från utmätning, afhandlingen hafva genomgått hela den i förordningen föreskrifna behandling, men sedan afhandlingen uppvisats hos öfverståthållareämbetet eller vid vederbörlig domstol, är godset fredadt, hur tidigt därefter utmätningsförfarande än må inledas. Det synes dock, som borde under alla förhållanden efter sista ledet i det stadgade publikationsförfarandet någon tid lämnas de borgenärer, som genom försäljningsåtgärden finna sin rätt äfventyrad, att göra denna gällande. Af sådan anledning har Beredningen i 3 § intagit det stadgande att, därest utmätning eller konkurs inträffar inom viss tid efter afhandlingens

uppvisande, afhandlingen är utan verkan. Nämnda tid har synts lämpligen böra bestämmas till trettio dagar eller samma tidrymd som enligt konkurslagen i allmänhet, när anledning till yrkande om återgång af aftal förekommer, erfordras för att icke dylik återgång skall kunna påyrkas. Af hvad sålunda föreslagits följer, att de i samma § meddelade föreskrifter rörande jäf mot en behörigen upprättad och behandlad lösöreköpsafhandling komma att äga tillämpning allenast då jäfvet göres vid utmätningstillfälle, som inträffar efter utgången af de trettio dagarna. Därjämte har det funnits nödigt att meddela särskild föreskrift angående den ordning, hvori vid konkurs klander af sådan lösöreköpsafhandling må äga rum; och hafva härvid samma regler synts böra gälla, som i 37 § konkurslagen äro gifna för talan om återvinning af egendom till konkursbo.

---

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

Den i förevarande lagrum vidtagna förändring åsyftar allenast att i det hänseende, som där afses, likställa borgenär, som har inteckning i tomträtt, med innehafvare af inteckning i fastighet eller i fartyg.

---

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

Den i detta lagrum vidtagna ändring betingas däraf, att hvad §:n bestämmer angående tid för afträdande af vattenverk m. m. hänför sig till de i jordabalken af 1734 års lag upptagna men i Beredningens förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom icke bibehållna stadganden angående fardag för afträdande af legd fastighet. I berörda förslag har, utan hänsyn till skillnaden mellan land och stad, fardagen bestämts olika vid arrende och vid hyra; och då enligt sakens natur hvad i sådant hänseende föreslagits för arrende torde lämpa sig bäst jämväl i fråga om det afträdande, hvarom här är fråga, har tiden därför ansetts böra bestämmas i öfverensstämmelse med hvad som skall i allmänhet gälla vid uppsägning af arrendeaftal.

---



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

Såsom redan vid 4 kap. 4 § i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom anmärkts, föranleder där införda stadgande angående hänförande af byggnad eller annan anläggning såsom tillbehör till tomträtt ändring i förevarande §. Är tomträttshafvaren själf ägare af byggnad eller annan anläggning å tomtten, följer redan af §:ns första stycke i dess nuvarande lydelse, att anläggningen icke skall hänföras till tomtten. Men med afseende å det fall, då anläggningen äges af tomtägaren, har till samma stycke bort fogas ett tillägg innefattande för sådant fall enahanda undantag från den allmänna regeln i 2 § af ifrågavarande lag, som redan är med afseende å ett annat förhållande stadgadt i andra stycket af 4 §. Undantaget bör dock naturligtvis icke sträcka sig längre, än som betingas af det stadgande, hvilket föranledt detsamma; innehåller tomträttsaftalet förbehåll att äganderätten till anläggning, hvarom nu är fråga, skall tillkomma tomtens ägare, skall anläggningen icke utgöra tillbehör till tomträtten, och den allmänna regeln länder därför då till efterrättelse.

---

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

Ändringarna i förevarande förordning hafva vidtagits i anledning af Beredningens förslag till lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt äfvensom till lag om inteckning i tomträtt. Såsom redan i annat sammanhang anmärkts, hafva ärenden angående inskrifning och inteckning ansetts böra införas i samma protokoll, hvilket i följd häraf kunnat betecknas såsom »tomträttsprotokollet».

---



**BILAGOR.**



*Bilaga I.***Historisk öfversikt af den svenska lagstiftningen angående lega af jord och hus.**

Redan under de tidigaste skedena af den svenska rättsutvecklingen har helt naturligt jorden till följd af sin stora sociala och ekonomiska betydelse utgjort ett af de viktigaste föremålen för rättslig omvårdnad. I första hand hafva väl förhållandena ordnats med afseende å äganderätten, men rättsregler hafva tidigt kräfts jämväl för de fall, då jordägaren icke kunde eller ej ville själf bruka sin jord. Den omständigheten att en stor del af den odlade jorden tidigt kom under kyrkan har säkerligen ej oväsentligt bidragit till uppkomsten och utvecklingen af jordlegan. Redan i landskapslagarna lämnas sålunda mer eller mindre utförliga bestämmelser angående rättsförhållandet mellan jordens ägare och brukaren. Däremot dröjde det längre, innan upplåtelser af jord för annat ändamål än jordbruk i mera afsevärd mån blefvo föremål för lagstiftning. I landskaps- och landslagarna omtalas sålunda vid sidan af egentlig jordbrukslega endast upplåtelse af skogsmark (ållonskog) för boskapsskötsel. Om än man af vissa antydningar i landskapslagarna kan sluta till att upplåtelse af hus till bostad förekom äfven utan sammanhang med upplåtelse af jord — nämligen till daglönare, så kallade hussätismän (inhyssmän) — blef det dock först efter uppkomsten af stadssamhällen en uppgift för lagstiftningen att träffa bestämmelser angående upplåtelse af egentliga bostadslägenheter. De båda hufvudarterna af nyttjanderätt till fast egendom, jordbrukslega och hushyra, kunna därför sägas hafva under

de århundraden, den svenska rätten varit delad i landsrätt och stadsrätt, tillhört hvar sitt af dessa rättsområden.

Med den följande framställningen afses hufvudsakligen att lämna en redogörelse för den ståndpunkt, som den svenska rätten tid efter annan intill 1734 års lags tillkomst intagit med afseende å nämnda båda hufvudarter af nyttjanderätt. Sagda lag utgör emellertid ingalunda i allo slutpunkten för lagstiftningsarbetet på förevarande område. Sålunda har efter 1734, bland annat, en omfattande lagstiftning kommit till stånd i fråga om upplåtelse af särskilda delar af själfständiga jordlägenheter, därvid dock jordbruksändamålet icke utgjort den enda eller ens den mest framträdande synpunkten. Lika så har genom nyare lagstiftning möjlighet beredts till tryggande af upplåten nyttjanderätt mot ägarens förfoganden öfver fastigheten. Framställningen omfattar jämväl hvad sålunda i ett eller annat afseende åtgjorts på ifrågavarande område.

Den svenska jordlegorätten var från början byggd på nationell grund. Landskapslagarnas bestämmelser om detta aftal utvisa föga spår af utländskt inflytande. Däremot vann under landslagarnas tid utländsk rättsåskådning insteg. Utländska föredömen med afseende på allmänna stats- och finansrättsliga begrepp, adelsprivilegier och dylikt vunno under denna tid efterföljd i Sverige och blefvo i mycket bestämmande för den jordbruksidkande befolkningens ekonomiska och sociala villkor. Möjligheten för enskilde att mot lega upplåta jord blef, såsom senare skall visas, i regel begränsad till jordägare af frälseståndet. Legotagaren tillhörde däremot i de flesta fall allmogens klass. Sålunda voro parterna vid jordlegoaftalet icke likställda i socialt och ekonomiskt afseende. Detta har i sin ordning återverkat på deras privaträttsliga ställning till hvarandra. Utländskt inflytande har ock gjort sig gällande på den svenska hyreslagstiftningens område. I detta afseende må blott anmärkas, att de äldsta stadslagarnas bestämmelser om hyresaftalet rönt betydande inverkan af lagstiftningen i de tyska hansestäderna.

#### Jordlegoaftalet.

Framställningen af jordlegoaftalets historia bör naturligen följa den svenska rättsutvecklingens hufvudperioder. Utgångspunkten blirver alltså

*landskapslagarnas* rättssystem. Mellan detta och de rättsregler, som sedermera vunno stadfästelse genom *landslagarna*, förefinnes dock ej någon mer djupgående skillnad. Landslagarna utgjorde, som bekant, mer en sammanfattning och utveckling af hvad som förut gällt i de olika landsdelarna än en verklig nybildning. Det har därför syntts lämpligt att i omedelbart sammanhang med redogörelse för landskapslagarnas ståndpunkt i vissa frågor angifva landslagarnas ställning till dessa. Under tiden mellan *Kristofers landslag* och 1734 års lag, då ofvan berörda utländska inflytande hufvudsakligen gjorde sig gällande, framträder däremot en väsentligen förändrad uppfattning i vissa stycken af jordlegorätten. För dessa förändringar redogöres i ett sammanhang.

Inledningsvis må erinras, hurusom under ingen af nämnda perioder jordägaren varit hänvisad uteslutande till en enda form för upplåtelse. Sålunda kunde både enligt landskapslagarna och enligt landslagarna upplåtelsen komma till stånd antingen under form af *landbole* eller såsom ett *bolagsförhållande*, hvilken senare form för jordupplåtelse är att anse såsom upprinnelsen till senare tiders hälftenbruk. Under 1600-talet utbildade sig så småningom vid sidan af landbolegan och hälftenbruket det så kallade *arrendet*, hvilket i vissa hänseenden gaf brukaren en förmånligare ställning än han hade såsom landbo.

*Landskapslagarnas* bestämmelser rörande det egentliga jordlegoaftalet — till skillnad från bolagsaftalet — voro till sina hufvuddrag följande. Då den äldsta rätten i allmänhet icke känner helt och hållet formlösa aftal, är det naturligt, att äfven angående sättet för ingående af jordlegoaftal särskilda föreskrifter voro meddelade. Landbon hade att, till bekräftelse å aftalet, till jordägaren erlægga viss städja, vanligen kallad *gipt*. Denna städja var åtminstone under den tidigare medeltiden ett villkor för aftalets giltighet. Städjan var därjämte ett uttryck för det ekonomiska värde, som legoaftalet och dess upprätthållande hade för landbon. Därest jordägaren ej ville vidblifva aftalet, skulle städjan helt eller delvis återbäras. Efter hand försvagades dock städjans rättsliga betydelse. Aftalet torde så småningom under landslagarnas tid hafva till sin giltighet blifvit oberoende af städjan, ehuru denna i regel äfven under nämnda tid fortfor att utgå. Källorna gifva äfven



anledning till antagande att aftalet plägat ingås med vittnen. Då i händelse af tvist angående aftalet bevisningen i vissa fall skulle åstadkommas genom vittnens utsagor, var vittnens närvaro vid aftalets slutande af stor vikt, om än aftalets giltighet icke var beroende däraf.

Såvidt landskapslagarna utvisa, ingicks på den tid, till hvilken dessa hänföra sig, aftalet i regel för viss tid. Åtskilliga af lagarna bestämma dennas längd. Så fastställes densamma i *Östgötalagen* till sex och i *Svealagarna* till åtta år. Detta bör dock icke så förstås, som skulle ett aftal för en längre eller för en kortare tid varit ställt utom lagens helgd. Säkerligen stå nämnda tidsbestämmelser endast såsom uttryck för en fast sedvänja inom de landsdelar, för hvilka ifrågavarande lagar gällde. I en af *Svealagarna* (*Hälsingelagen*) saknas hvarje bestämmelse om legotiden. Att häraf bör dragas den slutsatsen, att aftalet kunde slutas för obestämd tid, visar nämnda lags föreskrift om rätt för jordägaren eller landbon att »då de ej längre åsämjas» uppsäga aftalet. Det ligger i sakens natur, att, vare sig aftalet afsåg bestämd eller, såsom enligt *Hälsingelagen*, obestämd tid, legotiden under inga förhållanden understeg ett år. Af uttalanden i *Skånelagen* finner man, att i Skåne jorden plägade utlegas för ett år i sänder, och af vissa bestämmelser i vår äldsta lag — *äldre Västgötalagen* — har man ansett sig kunna sluta, att detsamma gällde såsom regel i Västergötland. Särskildt må påpekas, att ingen af lagarna omtalar upplåtelse för legotagarens lifstid. Att lifstidsstädja redan tidigt förekommit framgår emellertid af urkunder från 1200- och 1300-talen. Denna form af jordlega synes särskildt hafva kommit till användning vid upplåtelse af kyrkogods. Likasom annorstädes har det äfven i Sverige under medeltiden förekommit, att den, som donerade jord till kyrkliga ändamål, förbehöll sig att mot årlig lega under sin återstående lifstid få besitta och bruka jorden.

Båda *landslagarna* fastställa viss tid för legoaftalets bestånd (sex år). Detta oaktadt torde dock ej kunna antagas, att hinder nu mer än förut mött för fri öfverenskommelse om tiden för aftalets bestånd. Enligt *landslagarna* skulle landbo, som vid legotidens slut ville lämna gården, viss tid förut »säga jordäganden jorden åter». Skedde uppsägning efter midfastan men före Thome-dag, skulle landbon aflämna trädgård eller utgifva ersättning för det för-

summade arbetet. Om uppsägning skedde först efter Thomedag, var landbon skyldig att skaffa annan i sitt ställe eller ock själf svara för det följande årets afrad och den tunga, som med brukningsrätten var förenad. Den laga tiden för uppsägning, hvilken i *Kristofers landslag* endast angifves med orden »före midfastan», förlades i praxis till föregående Thomedag. Huruvida jordägaren med afseende å laga uppsägningstid varit bunden af samma regler som landbon, då legotiden var bestämd, framgår icke af landslagarna. Genom praxis har likställighet i detta afseende efter hand uppkommit. I det hela har dock landbons ställning under första hälften af 1400-talet väsentligen försämrats. Huru ogynnsam landbons ställning blifvit, framgår måhända tydligast däraf, att det ansetts nödigt att i *Kristofers landslag* uttryckligen angifva, att jordägaren ej hade våld att mot landbons vilja kvarhålla honom å gården, då flyttningstiden var inne.

Landbons hufvudsakligaste skyldigheter voro att i rätt tid utgifva afrad samt att ägna tillbörlig vård åt den legda jorden med hvad därtill hörde. Afraden utgick antingen i penningar eller i naturalster eller i bådadera. Det ålåg honom ock att i jordägarens ställe fullgöra vissa skyldigheter mot det allmänna äfvensom att uppfylla de förpliktelser, som grundade sig på grannelagsförhållande. I förra afseendet förekom, bland annat, skyldighet att vid kyrkobyggnad bidra med dagsverken; i senare hänseendet ålåg det alla, som brukade jord inom samma hägnad (värnalagh), att i fall af behof hjälpa hvarandra. Endast i en af landskapslagarna — *Östgötalagen* — förekomma bestämmelser om dagsverksskyldighet i betydelsen af verkligt vederlag för landbons brukningsrätt. Om landbons åligganden med hänseende till jordens häfd innehålla lagarna föga. De äldre medeltidslagarnas allmänna uttalanden gå i den riktning, att landbon icke får ödelägga fastigheten, eller att han är skyldig att vederbörligen underhålla densamma. I yngre handskrifter af *Magnus Erikssons landslag* säges, att landbon skall återställa jorden med åbyggnad och gärdesgårdar i så godt skick som han mottog densamma. Här och hvar inlåta sig dock lagarna närmare på landbons skyldigheter i förevarande hänseende, såsom då *Östgötalagen* förbjuder honom att från gården föra hö eller gödsel, eller då *Hälsingelagen* ålägger honom, vid äfventyr af höga böter, att icke låta åker ligga obrukad. Hvad husen å legd jord be-

träffar, synes det på landskapslagarnas tid hafva varit regel, att legoaftalet icke i och för sig medförde skyldighet för jordägaren att lämna densamma bebyggd med nödiga hus, men att, å andra sidan, landbon icke hade åliggande att bygga åt jordägaren. För husen fick alltså landbon i de fall, då jorden icke redan vid upplåtelsen var bebyggd, sörja såsom för annan sin enskilda angelägenhet. Han hade dock ej rätt att vid legotidens slut bortföra husen, med mindre jordägaren förklarade sig ej vilja lösa dem. Särdeles utförliga bestämmelser angående lösningsrätt innehåller *Skånelagen*. Likasom i så mycket annat intager *Östgötalagen* äfven i förevarande ämne en undantagsställning. Den ålägger nämligen i kategoriska ordalag landbon att å gården alltid hafva tre särskildt angifna hus (lada, sädesbod och stall för nötkreatur). Byggnadsskyldighet i vanlig mening innebär detta dock icke, ty lagen gifver uttryckligen jordägaren ingen annan rätt till berörda hus än lösningsrätt — en rättighet, som lika uttryckligt fränkännes honom i fråga om andra af landbon möjligen uppförda byggnader. Lämnades gården af jordägaren bebyggd, hade landbon, enligt hvad åtskilliga af lagarna särskildt uttala, underhållsskyldighet, som skulle fullgöras vid äfventyr af böter. Bestämmelser om syn saknas likväl helt och hållet.

*Kristofers landslag* utgår uppenbarligen från den förutsättningen att jorden af ägaren öfverlämnades bebyggd med nödiga hus. Dessa skulle, enligt uttryckligt stadgande, underhållas af landbon. Viktigare är, att ej mindre verklig byggnadsskyldighet än äfven skyldighet att förbättra gården ingick i landbons förpliktelser enligt sagda lag. Det heter härom, att landbon skulle »åter antvarda jordäganden godset bättre och ej värre, och färdigare både med husom och gårdom (= gärdesgårdar), och bygga åtminstone hvar år till en half mark af nyo». En anmärkningsvärd olikhet mellan de båda landslagarna är, att *Magnus Erikssons landslag* uttryckligen berättigar landbo att till annan utlega »allt det han hafver legt», medan däremot *Kristofers landslag* iakttager tystnad i detta afseende.

Ett ämne, hvaråt landskapslagarna ägna synnerlig uppmärksamhet, är möjligheten för jordägaren eller landbon att frånträda aftalet före legotidens utgång. Lagarna ställa väl jordägaren och landbon olika härutinnan. Men skillnaden hänför sig mindre till förutsättningarna för uppsägningsrätt än

till de ekonomiska verkningarna af skedd uppsägning. Med hänseende till sagda förutsättningar kunna nämligen lagarna i stort sedt sägas hafva delat ungefär lika åt jordägare och landbo. Vissa af lagarna gäfvo jordägaren oinskränkt uppsägningsrätt, andra åter gjorde rätten beroende af att jordägaren själf behöfde sin jord. På samma sätt kunde i vissa landskap landbon utan vidare fränsäga sig legan, medan i andra åter såsom villkor härför fordrades, att han för fattigdom ej kunde upprätthålla legan eller att han erbjöd jordägaren annan antaglig landbo i stället. Bröt jordägaren aftalet, skulle han i regel återbära den på återstoden af legotiden belöpande andelen af städjan äfvensom ersätta landbon för brukning och sådd, hvaraf denne ej fick nytta — påföljder, som ju i själfva verket icke kunde sägas innebära någon uppoffring för jordägaren. Var det däremot landbon, som frånträdde aftalet, ägde han ej anspråk på återbekommande af städja eller på ersättning, som nyss nämnts. Enligt några landskapslagar skulle uppsägningen, om aftalet häfdes af landbon, ske med vissa formaliteter (inför »grannar», »påtinget»). Efter uppsägningen upphörde aftalet att gälla å viss, för olika delar af landet olika bestämd fardag.

De regler, som sålunda gällde beträffande *upplåtarens* rätt att frånträda aftalet, torde få anses hafva varit bestämmande jämväl för den rätt, som tillkom *ny ägare* af den utlegda fastigheten. Angående den verkan, som fastighetens försäljning (bortbytande) utöfvade å legoaftalets bestånd, uttrycka sig lagarna visserligen något olika. I det hela torde dock lagarnas allmänna ståndpunkt kunna angifvas så, att köpet icke i och för sig haft något inflytande på aftalets bestånd, utan detta varit beroende på, huruvida köparen uppsade aftalet eller icke. Men härmed är dock icke afgjort, huruvida köparens ifrågavarande bestämmanderätt var oinskränkt eller på något sätt begränsad. Förut är nämnt, att *upplåtarens* rätt att frånträda aftalet icke var densamma enligt alla lagarna. Frågan är då, om landbon till följd af köpet kom i sämre rättsställning än förut, med andra ord, om köparen hade uppsägningsrätt i fall, där upplåtaren icke skulle haft sådan rätt. Något stöd för att så var förhållandet kan svårligen hämtas ur lagarna. Fastmer lär det få anses, att lagarnas uttalanden om köpets rättsverkan i förevarande hänseende innebära endast en tillämpning för visst fall af den allmänna

principen angående jordägarens rätt att i förtid häfva ett jordlegoafstal. I öfverensstämmelse härmed har man att tolka det stadgande i *Södermannalagen*, som åberopats såsom bevis för att enligt denna lag landbo var helt och hållet oberörd af köpet. Stadgandet lyder: »Nu kan mader jord, the giptad är, i skipti eller köpe fa, da skal ther gipt fore landboa sta.» Säkerligen innebar detta stadgande ej annat än att, om legan komme att bestå mot köparen, landbon ej var skyldig att utgifva ny städja — en tolkning, som bäst stämmer med den betydelse, hvori ordet *gipt* oftast förekommer (städjepenning). Landbons rätt att kvarsitta bedömdes däremot efter *Södermannalagens* allmänna regel att jordägaren ägde häfva aftalet allenast då han själf kom i behof af jorden. En *bättre* rätt än landbon hade *före* köpet kunde han uppenbarligen icke hafva *efter* köpet. Därest aftalet bröts i följd af köp, skulle säljaren återbära städja och köparen ersätta landbon för brukning och sådd.

I detta sammanhang må nämnas, att hvarken jordägarens eller landbons död synes hafva i och för sig utöfvat någon inverkan på aftalets bestånd. Denna grundsats lider dock inskränkning så till vida, som i *Västgötalagen* föreskrifves, att vid gift landbos död två tredjedelar af gården blifva fria från legan och vid hustruns död en tredjedel. Slutligen är att märka, att, såvidt lagarna gifva vid handen, landbon icke genom underlåtenhet att fullgöra sina på aftalet grundade skyldigheter ansågs hafva förverkat sin legorätt. Ett undantag härifrån gör dock *Upplandslagen* för det fall att landbon oaktadt lagsökning tredskades att erlagga afrad.

Hvad landslagarna innehålla rörande legoaftals\* upphörande i förtid innebär föga nytt. Dock bär äfven härutinnan *Kristofers landslag* vittne om en efter hand inträdd försämring i landbons rättsliga ställning. Landbos rätt att i förtid uppsäga aftalet omnämnes nu icke längre. Kristofers landslag införde ock den nyhet, att landbo, som häftade i skuld till jordägaren och vid legotidens slut utan dennes samtycke afflyttade, ådrog sig böter. Enligt båda landslagarna kunde upplåtaren när som helst uppsäga aftalet och återtaga fastigheten mot återbärande af hela städjan. Landslagarna yttra intet om det fall att legd jord såldes. Den naturliga slutsatsen häraf är, att köparen hade samma rätt att uppsäga, som han skulle haft, om han själf varit upplåtare; dock hade, därest köparen häfde aftalet, landbon för återfäende af

städja att hålla sig, icke till honom utan till upplåtaren. Inträffade under legostämman dödsfall å endera sidan, fick sådant, enligt uttryckligt stadgande i båda landslagarna, ej verka rubbning i legoförhållandet.

Såsom ofvan antydts, blef redan i den äldsta tiden jord äfven på det sätt upplåten till annan, att denne af ägaren upptogs såsom *bolagsman*. Dessa sammanslöto sig för jordens brukande till ett bolag, i hvilket den ene insatte jorden, den andre, utom sitt arbete, de för brukningen erforderliga lösören. Brukningen skedde på gemensamt äfventyr: »ökades boet, ökades det för bägge, försämrades det, försämrades det för bägge» uttrycka sig lagarna. På grund af aftalets natur förekom ej utgörande af afrad, ej heller städja. Jords brukande under bolag omtalas äfven i landslagarna, dock utan att dessa lämna närmare upplysningar angående det genom bolagsaftalet uppkomna rättsförhållandet. Efter hand fick emellertid detta — »hallnebruket», såsom det började kallas — genom landssed sitt närmare bestämda innehåll. Jordägaren och hallnebrukaren tillsläppte hvardera halfva utsädet; den senare brukade jorden med »sitt folk och afvel»; hvardera fick sin hälft af hö och säd; ingendera fick bortföra sin andel af fodret; i skatt och tunga deltog de lika; hallnebrukaren hade icke nybyggnadsskyldighet men väl skyldighet att underhålla husen.

Den förskjutning till sämre ställning för landbon, hvarom *Kristofers landslag* vittnar, fortgick mer än två århundraden framåt. Härtill bidrog väsentligen den omständigheten att landborna och jordägarna allt mer kommo att skilja sig från hvarandra med hänseende till ställning i samhället. Detta förhållande åter sammanhängde med den under femtonde och sextonde århundradena framträdande uppfattningen att, utom kronan och kyrkan, endast ägare af frälsejord kunde upplåta jord till landbor.

Redan i *Kristofers landslag* upptogs ett förbud för skattebonde att köpa mer jord än han själf kunde bruka. Detta förbud upprepades och utvecklades närmare i särskilda författningar under 1400- och 1500-talen (1459, 1474, 1483, 1563). Förbudet hade sin grund däri, att allmogens skattskyldighet till kronan var bestämd efter bondetal, d. v. s. efter antalet »fullsuttna» bönder, icke efter jordatal eller antalet hemman. Om under sådana förhållanden en skattebonde medgifvits rätt att i sin hand förena flera hemman,

skulle kronans inkomst därigenom omedelbart hafva minskats. I samma mån den personliga skatten under loppet af 1500-talet genom jordeböckers införande förvandlades till en på själfva jorden hvilande ränta, upphörde visserligen giltigheten af det statsintresse, som ursprungligen legat till grund för förbudet. Men så länge förbudet gällde, verkade det naturligen därhän, att landbolega af skattejord blef jämförelsevis sällsynt. Härtill kommer, att statens finansiella intresse från en annan synpunkt omedelbart lade hinder i vägen för skattejords utlegande. Skattejordens afkastning kunde nämligen under denna tids utvecklade jordbruk icke — jämte beredande af nödtorftig bärgning åt brukaren — på en gång lämna skälig afrad åt jordägaren och fylla statens behof af ökade inkomster. Redan tidigt (1437) finner man, att kronan omedelbart söker begränsa skattebondens rätt till afraden. Det stadgas nämligen, att endast hälften af den afrad, som en bondes landbo lämnade, skulle tillfalla bonden själf, medan den andra hälften borde erläggas till kronan såsom skatt. År 1541 bestämdes, att skattebonde, som utlegt sin jord, endast skulle få behålla tredje- eller fjärdedelen af afraden, hvilken del skulle användas till hemmanets underhåll och förbättring. Slutligen förbjöd man 1551 skattebonde helt och hållet att uppbära afrad af landbo, »efter Sveriges lag icke medgifver, att bonde bör skatta bonde». Här föreligger den kända förväxlingen mellan skatt och afrad, som var rådande i Sverige under större delen af landslagarnas period. Denna förväxling får naturligtvis icke uppfattas blott såsom ett teoretiskt misstag. Den är fastmer ett uttryck för det sakförhållande, att största delen af skattejordens afkastning, sedan brukarens nödtorftiga bärgning blifvit tillgodosedd, togs i anspråk af statens skattebehof. Det är tydligt, att skattejord icke under sådana förhållanden kunde bereda jordägaren någon afsevärd inkomst genom att till landbo utlegas. Äfven om ofvan berörda förbud under tidernas lopp fallit i glömska, måste det jämförelsevis sällan hafva förekommit, att skattejord uppläts till landbo. Jordräntan, som vid utlegning skulle hafva utgjort jordägarens inkomstkälla, utgick till största delen såsom skatt till kronan. Af enskilde jordägare voro därför i regel endast frälsemän i tillfälle att utlega sin jord till landbo. Äfven sedan genom en Kungl. resolution af år 1719 allmogens rätt att disponera och förvalta sin egendom äfven genom att upplåta den mot lega blifvit uttryck-

ligen erkänd, har man att räkna med det sakförhållande, att enskild jordägare, som upplåtit sin jord mot lega, i regel var en frälseman. Den ståndsskillnad, som sålunda vanligen fanns mellan jordägare och landbo, utgör den väsentliga grundvalen för den sedvanerätt och den lagstiftning, genom hvilka landbolegan utbildades under den yngre landslagens tid.

Det var under 1500- och 1600-talen företrädesvis i två hänseenden som förhållandena sålunda utvecklade sig i en för landbon ofördelaktig riktning: dels ålades honom en betungande dagsverksskyldighet, dels skärptes jordägarnes fordringar med afseende å jordens häfd och bebyggande. Att dagsverksskyldighet öfverhufvud kunnat få användning såsom vederlag för brukningsrätt, har haft till sin naturliga förutsättning det förhållandet att frälsemännen under eget bruk hade större gårdar (s. k. sätesgårdar) än de med egna tjänstehjon och torpare kunde bruka. I sin sträfvan för dagsverksskyldighetens utbredning och skärpning voro otvifvelaktigt frälsemännen i ej ringa grad påverkade af de i Skåne och öfriga danska provinser gällande stränga bestämmelserna om arbetsskyldighet (hofveri). Landbornas skyldighet att häfda och bebygga jorden blef föremål för stadganden uti åtskilliga tid efter annan utfärdade specialförfattningar, tills omsider genom *1681 års husesynsordning* hithörande förhållanden blefvo ordnade. Det hufvudsakliga innehållet i denna författning är följande. Legdt hemman skulle af landbon mottagas efter syn, förrättad af tvenne nämndemän eller »andra trovärdiga dannemän». Såsom föremål för synen angifver författningen hus, hägnad, humlegård, trädgård, kvarndammar och annat, som hörde till hemmanet. Under legotiden skulle det åligga landbon att bygga »laga och nödiga hus», hvilka till antal och beskaffenhet utförligt beskrivas. Till grund för denna byggnadsskyldighet lades årsberäkning. Landbon blef vidare skyldig att årligen lägga vissa alnar nytt tak, upprätta vissa famnar ny gärdesgård och att gräfva nya diken. I afseende å jordens häfd förpliktades han att hvarje år, om tillfälle därtill gafs, verkställa nyodling. Husesyn skulle hållas minst hvar tredje år. Förbud stadgades för landbon att till annan upplåta jorden eller del däraf. Försummade han att fullgöra sina skyldigheter, drabbades han af böter. Därtill kom, att, om han i tre år tredskades att fullgöra sin byggnadsskyldighet eller göra »annan märkelig förbättring», han kunde vråkas. Å



andra sidan är att märka, att landbo, som behörigen fullgjorde sina skyldigheter, var tillförsäkrad rätt att till legostämmans slut sitta kvar, hvadan han icke längre skulle, såsom förut, behöfva underkasta sig att flytta, för den händelse husbonden ville återtaga jorden. Detta stadgande uppfattades emellertid icke så, att landbon, därest fastigheten under legotiden såldes, kunde göra anspråk på att mot köparens vilja få sitta kvar. *Abrahamsson* anser det vara en själfklar sak att »köp bröt legostämman».

Husesynsordningens för brukaren oförmånliga bestämmelser ägde icke tillämplighet å hallnebruk, ej heller å det särskilda slag af jordlegoaftal, som under benämningen arrende uppkommit under förra hälften af 1600-talet och hvars föremål utgjordes af »större jordagods». Redan 1636 omtalas arrende af frälsemäns sätesgårdar. Arrendatorns rättigheter och skyldigheter bestämdes genom kontrakt och, där detta ej var uttömmande, genom landssed. Enligt stadgad sådan ålåg det visserligen arrendatorn, bland annat, att »gärdesgårdar och diken underhålla och af nyo göra», men ej »något af nyo att bygga eller förbättra utan betalning» (*Abrahamsson*). Om arrendet gäller för öfrigt, att vid detsamma jordägaren i förhållande till legotagaren ej intog den husbondeställning, som i viss mån varit och äfven enligt 1734 års lag är kännetecknande för landboförhållandet.

I 1734 års lags jordabalk omtalas endast två af de i det föregående angifna slagen af jordlegoaftal, landboaftalet och arrendet. Om hallnebruket nämnes intet särskildt, och i fråga om arrendet innehåller lagen allenast en hänvisning till det aftal, som därom upprättas (16 kap. 6 § jordabalken). Hvad landboförhållandet beträffar, innebära bestämmelserna därom — fördelade på jordabalken och byggningsbalken — föga nytt. Den ofvanberörda ståndsskillnaden mellan parterna vid landbolegan har inverkat på hithörande stadganden jämväl i 1734 års lag, ehuru enligt lagen det otvifvelaktigt står äfven skattebonde fritt att utlega sin jord. En verklig nyhet är emellertid, att lifstidsstädjan, som under 1600-talet, säkerligen genom inverkan af dansk rätt, blifvit ganska vanlig, numera erhållit helgd af lag. Den i 16 kap. 5 § jordabalken intagna föreskriften om skyldighet jämväl för jordägare att i behörig tid före legostämmans utgång uppsäga aftalet utgör endast en bekräftelse af äldre praxis. En återgång till äldre rätt utgör stadgandet i 16 kap. 15 §

jordabalken angående rätt för jordägaren att före legotidens slut återtaga utlegd jord, därest han själf kommer i behof af densamma. Detta villkor gäller emellertid blott för upplåtaren; köpare af utlegd fastighet tillerkännes nämligen ovillkorlig uppsägningsrätt. En nyhet i förhållande till *Kristofers landslag* är det uttryckliga stadgandet i 16 kap. 6 § jordabalken, som medgifver landbo rätt att i sitt ställe sätta annan åbo. Bestämmelse härom fanns dock, såsom ofvan anmärkts, i den äldre landslagen. De i byggningsbalken förekommande bestämmelser om jordlega hafva sin närmaste källa i 1681 års husesynsordning.

Efter 1734 har jordlegorätten undergått flera, mer eller mindre betydelsefulla förändringar. I sådant afseende är först att märka, hurusom genom *förordningen den 19 maj 1845*, hvilken ändrade 7 och upphäfde 8 § i 16 kap. jordabalken, jordägarens makt öfver landbons person, hans husbondemakt, blifvit väsentligen minskad. Äfven i åtskilliga andra hänseenden har rättsförhållandet mellan jordägare och landbo till sitt materiella innehåll blifvit ett annat, såsom i fråga om tiden för aftalets bestånd, uppsägning, till- och afträdessyn samt skydd för aftalet mot jordägarens förfoganden öfver den utlegda jorden. De förändringar, jordlegorätten sålunda undergått, omfatta jämväl det s. k. arrendet. De hafva emellertid erhållit en vida större räckvidd. Detta har föranledts först och främst däraf, att föremålet för landboaftalet — den utlegda jorden — fått en väsentligen ökad omfattning; vidare däraf, att själfva begreppet jordlegoaftal fått en större utsträckning än förut, enär det kommit att omfatta äfven upplåtelser af nyttjanderätt till jord för annat ändamål än jordbruk; och slutligen däraf, att vid sidan af den egentliga jordlegan utbildat sig begränsade nyttjanderätter af olika slag. En kort framställning af den antydda utvecklingen skall här lämnas.

1734 års lags jordlegoaftal är liktydigt med jordbrukslega. Såsom föremål för detta nämner lagen — om man bortser från det i 16 kap. 6 § jordabalken omtalade arrendeaftalet — *hemman*. Härunder inbegripes dock hvarje själfständig jordbruksfastighet, äfven om den i jordeboken ej är upptagen såsom i mantal satt jord. Särskildt under loppet af 1600-talet uppkommo genom nyodling ej blott å kronojord och allmänningar utan äfven å enskildes hemman smärre jordlägenheter, hvilka, sedan de bebyggts, erhöllo benämningen *torp*. I den

mån dessa blefvo särskildt för sig skattlagda behandlades de såsom själfständiga jordbrukslägenheter (skattlagda torp). Likasom hemmanen brukades de antingen af ägaren själf eller af landbo. Men äfven sådana torp, som i skattehänseende förblifvit ett med den fastighet, å hvars mark de upptagits, hafva af ägaren upplåtits åt annan till brukning. Före 1734 synas de, som brukade torp i denna bemärkelse, hafva intagit en mellanställning mellan landbor och legohjon. Efter hand hafva emellertid allmänna lagens bestämmelser om landbolega äfven tillämpats på lega af torp.

Alltifrån senare hälften af 1600-talet stod för öfrigt äfven lagstiftningen om lega af torp under inflytande af samma skattepolitiska åskådningar som landbolegan. Det ansågs betänkligt att medgifva skattebonden rätt att upplåta *delar* af sin jord åt annan att af denne själfständigt brukas. Man befara-  
rade, att den skatt, för hvilken hemmanen svarade, ej skulle kunna vederbör-  
ligen utgå, om något därifrån söndrades. Denna farhåga gällde väl i främsta  
rummet fränsäljning af jord, men det i författningarna stadgade förbud mot  
»skattskyldig jords delning och förminskande» afsåg dock lika mycket lega och  
förpantning som försäljning. Samma vidsträckta innebörd torde stadgandet i  
4 kap. 9 § jordabalken i 1734 års lag äga (»Ej må den, som å skattskyldig  
jord sitter, genom köp, skifte, eller å annat sätt, något söndra eller minska af  
det, som därtill med rätta hörer».) I detta stadgande har sedermera ändring  
skett genom särskilda förordningar om hemmansklyfning och afsöndring, hvilka,  
bland annat, fastställt villkor ej blott för afsöndring för alltid utan äfven för  
afsöndring på viss tid eller lifstid. Sålunda har lagstiftningen angående upp-  
låtelse af delar af själfständiga jordlägenheter tillkommit icke såsom en ut-  
veckling af de i jordabalken omtalade landbo- och arrendeinstituten utan i  
sammanhang med lossande af band, som af skattepolitiska hänsyn ålagts ägare  
af skattskyldig jord. Genom den temporära afsöndringen åstadkommes mellan  
jordägaren och den, för hvars räkning afsöndringen skett, ett rättsförhållande,  
som ej skiljer sig från det, som uppstår genom upplåtelse af nyttjanderätt  
till en själfständig jordlägenhet. Har afsöndringen tillkommit för jordbruks-  
ändamål, föreligger alltså i själfva verket ett jordbrukslegoaftal. Emellertid  
torde den temporära afsöndringen hafva haft sin största betydelse såsom upp-  
låtelse för hvarjehanda andra ändamål än jordbruk. Samhällsutvecklingen

har medfört behof af tillgång till begränsade områden å landsbygden att användas till byggnads- eller upplagsplatser, industriella anläggningar o. s. v. I den mån förvärf af äganderätt till dylikt område icke erfordras eller icke kan ske, upplåtes det till nyttjande mot lega. Jordlegoaftalet har sålunda fått en helt annan omfattning än förut; jordbrukslegan har blifvit en särskild art af jordlega.

Sistnämnda aftal har i sin ordning uppgått i det allmänna begreppet nyttjanderättsaftal angående jord.

De förut omnämnda lagstiftningsåtgärder, genom hvilka ändring gjorts i 1734 års lags bestämmelser angående jordlegoaftalet, hafva i större eller mindre mån haft betydelse för nyttjanderättsaftal i allmänhet. Bland dessa lagstiftningsåtgärder möta först förändrade föreskrifter i fråga om tiden för nyttjanderättsaftals bestånd. Genom *förordningen den 13 juni 1800* förklarades, att »längsta tid för arrendens och landbo-contracters bestånd icke finge sträckas utöfver femtio år». Denna föreskrift afsåg endast aflingjord och ägde icke tillämpning å lifstidsstädja. Beträffande arfvejord innehöll samma förordning, att arrendator eller landbo skulle, i händelse upplåtaren afledde under legotiden, äga rätt att sitta kvar i fem år — därest så många år återstode af legotiden — räknade från midfastan näst efter upplåtarens död. Genom *förordningen den 22 december 1863* likställdes i förevarande afseende arfvejord med aflingjord. Att under uttrycket »landbo-contract» i 1800 års förordning innefattades jämväl torpkontrakt är otvifvelaktigt. Redan 1781 hade förklarats, att bestämmelserna i 16 kap. 5 § jordabalken angående uppsägning och fardag vid landboaftal skulle gälla äfven i fråga om torpare. Förbudet mot upplåtelse af jordbruksfastighet för längre tid än femtio år utsträcktes i *förordningen angående tiden för nyttjanderättsaftals bestånd den 16 juni 1875* till att gälla alla för viss tid ingångna aftal om nyttjanderätt till fast egendom å landet, sedan redan dessförinnan, genom *förordningen den 21 december 1857*, förklarats, att dylika aftal om nyttjanderätt till stadsjord, som ej hör till tomt, ej finge sträckas utöfver nämnda tidrymd. Sedermera har i afseende å tiden för nyttjanderättsaftals bestånd ej skett annan ändring än att längsta tiden för beståndet af aftal, som allenast eller hufvudsakligen afser upplåtelse af rätt till afverkning af skog annorledes än till husbehof, begrän-

sats, genom *lagen den 25 april 1889* till tjugu och genom *lagen den 24 juli 1903* till fem år. För afsöndring af jord på viss tid bestämdes i afsöndringsförfattningarna af 1827, 1853, 1864 och 1881 en maximitid af femtio år. Först genom 1853 års författning lämnades tillstånd att afsöndra jord till besittning för lifstid. I sammanhang med ofvannämnda år 1889 skedda lagändring utbyttes i afsöndringsförfattningen bestämmelsen om femtio års maximitid mot stadgandet att vid afsöndring för viss tid skulle iakttagas hvad angående tiden för nyttjanderättsaftals bestånd vore i lag stadgadt. Äfven nu gällande afsöndringsförfattning af år 1896 innehåller samma stadgande.

Med ändring af 16 kap. 5 § jordabalken, såvidt därigenom uppsägning af jordlegoafstal föreskrifvits jämväl för det fall att viss legotid aftalats, är genom *förordningen den 22 oktober 1867* stadgadt, att, när bestämd tid för legoafste är, skall, där ej förbehåll om uppsägning gjorts, aftalet upphöra att gälla vid legotidens slut utan uppsägning. Därjämte stadgas i nämnda förordning, att legoafstal, hvars giltighet sålunda upphört, under viss förutsättning skall anses förlängdt på obestämd tid. Enligt hvad förordningen själf angifver, afser den hvarje aftal om upplåtelse af jord till »brukare» (landbolega, arrende, torp). Å andra nyttjanderättsaftal torde den i förordningen uttalade grundsats att aftal å viss tid utan vidare upphör att gälla vid tidens utgång uppenbarligen vara tillämplig äfven utan lagstadgande därom; hvad förordningen innehåller angående tyst förlängning af bruksaftal lärar å andra sidan icke kunna utsträckas till att gälla om andra aftal än landbo- och torpafstal samt arrenden.

Det ligger i sakens natur, att de bestämmelser, som genom *förordningen den 6 februari 1849* meddelats angående viss tid för klander af husesyn mellan enskild jordägare och landbo, sakna betydelse för upplåtelse af jord för annat ändamål än jordbruk. Däremot omfattar förordningen icke blott landboafstal — torpafstal inbegripna — utan äfven arrendeaftal, i den mån dessa ej själfva utesluta tillämpning af förordningen.

I sitt ursprungliga skick beredde 1734 års lag brukare, som ej hade lifstidsstädja, ingen annan trygghet för legoafstalets bestånd mot tredje man, som af upplåtaren förvärfvade den utlegda jorden, än den, som kunde anses ligga i upplåtarens skyldighet att gälda skadestånd för den händelse nye ägaren

begagnade sin uppsägningsrätt. Först genom *förordningen den 13 juni 1800* bereddes landbo eller arrendator möjlighet att skydda sig genom inteckning för aftalet. Genom nämnda författning ordnades äfven förhållandet mellan den rätt dylik inteckning medförde och den rätt, som tillkom inteckning för fordran. Sålunda stadgades, att inteckning, som söktes för fordran efter det ting, då brukningskontraktet intecknades, icke finge »medföra någon verkan till rubbning af arrendets bestånd den öfverenskomna tiden». Söktes inteckning för nyttjanderätten och fordringen vid samma ting, skulle fordringsinteckningen medföra bättre rätt, dock lämnades i detta fall brukaren öppet att, om fordringsinteckningen afsåg gäld, som vid brukningskontraktets ingående varit för honom okänd, inom viss tid uppsäga kontraktet. Dessa stadganden, hvilka genom *förordningen den 9 november 1844* utsträcktes till att gälla hvarje afhandling om nyttjanderätt till fast egendom å landet, förblefvo gällande intill dess *förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875* trädde i kraft. Genom *förordningen den 19 maj 1845* meddelades särskilda föreskrifter i fråga om företrädet, å ena sidan, mellan nyttjanderätt och äganderätt och, å andra sidan, mellan tvenne nyttjanderätter; och bibehöllo i hufvudsak jämväl dessa föreskrifter sin giltighet intill dess nämnda 1875 års förordning blef gällande. I 1845 års förordning stadgades, att öfverlåtelse af äganderätt ej skulle ligga i vägen för nyttjanderätt, som af förre ägaren upplåtits, såvida för nyttjanderätten söktes inteckning vid ett tidigare ting än lagfart söktes å fånget, samt att, om inteckning och lagfart söktes å samma ting, inteckningssökanden skulle vika för lagfartssökanden, där ej den förres anspråk vore sådant, som ägde förmånsrätt efter 11 kap. 2 § jordabalken. Vidare innehöll samma förordning, att, om nyttjanderätt upplåtits till tvenne, den, som sökte inteckning vid ett tidigare ting än den andre, skulle njuta sin rätt till godo, och att, om inteckning söktes af bägge vid samma ting, den äldre upplåtelsen skulle gälla. I dessa föreskrifter gjordes genom *förordningen den 8 oktober 1861* ändring så till vida, att företrädet mellan inteckningssökande och lagfartssökande bestämdes icke efter det ting, då ansökningen gjordes, utan efter den rättegångsdag, då detta skedde. Härmed öfverensstämmer 1875 års lagstiftning, men enligt denna skall — i motsats till 1845 års förordning — om inteckning och lagfart sökas samma dag, nyttjanderätten blifva

gällande, såvida upplåtelsen däraf är äldre än öfverlåtelsen af äganderätten. I fråga åter om företrädet mellan tvenne nyttjanderätter skedde ingen ändring i hvad 1845 års förordning stadgade förr än genom 1875 års förordning, enligt hvilken dagen för intecknings sökande är det afgörande i nämnda hänseende samt, om inteckning för båda rättigheterna sökes samma dag, den upplåtelse, som först gjorts, skall blifva gällande.

#### Hushyreaftalet.

Såsom redan i det föregående antydts, var det först efter uppkomsten af stadssamhällen, som huslegan fick någon större betydelse. Såväl *Bjärköarätten* och *Visby stadslag* som *Allmänna stadslagen* ägna särskild uppmärksamhet åt detta aftal. Det ligger dock i sakens natur, att ordnandet af förhållandet mellan husägare och hyresgäst icke på långt när ställde sådana kraf på lagstiftningen som jordlegoaftalet. Åt hyreslagstiftningen kunde därför, i jämförelse med jordlegorätten, gifvas ett mera begränsadt innehåll.

Föremålet för hushyreaftalet betecknas i nämnda lagar i regel med ordet *gård*. Att *hus* endast undantagsvis angifves såsom aftalets föremål tyder på att aftalet gemenligen afsåg hela lägenheter med hus och tomt. Under det att i *Bjärköarätten* huslegan omtalas i sådana ordalag, att därmed ej gärna kan hafva afsetts annat än hyra af bostad, träffar däremot *Visbylagen* bestämmelser äfven för det fall att det uthyrda var »en källare eller en bod»; och *Allmänna stadslagen* synes skilja mellan gård, som uthyrdes till bostad — i hvilket fall legotagaren kallades gäst — och hus, som legdes ut för annat ändamål. I *Visbylagen* förekomma för öfrigt äfven antydningar om aftal, hvarigenom obebyggd tomt utlegdes för bebyggande. Enligt hvad urkunder från ifrågavarande tid gifva vid handen uppläts byggnadsplats (*tompt, area*) mot *tomptagiæld* antingen för bestämd tid — till exempel sexton eller tjugu år — eller för legotagarens lifstid. De byggnader, som denne uppförde å tomten, skulle han vid legotidens slut sälja till tomtägaren, därest denne önskade öfvertaga dem, men i motsatt fall bortföra.

Med afseende å sättet för det egentliga hyresaftalets ingående föreskrefvo *Visbylagen* och *Allmänna stadslagen* såväl erläggande af fästepenning som närvaro af vittnen, hvilka enligt *Visbylagen* skulle vara »besuttna män».

Om den rättsliga betydelsen af denna fästepenning gäller detsamma, som ofvan blifvit sagdt om städjan vid landbolega. I *Björköarätten* och *Allmänna stadslagen* bestämdes hyrestiden till helt eller halft år, medan däremot enligt *Visbylagen* aftalet skulle gälla ett år, där ej annorlunda öfverenskommits. Enligt samtliga lagarna upphörde dock vid den bestämda tidens utgång aftalet att gälla endast i fall förut skett uppsägning, hvilken enligt *Visbylagen* skulle äga rum »inför två besuttna män». Uppsägningen skulle å fastlandet ske en månad förut; i Visby var uppsägningstiden åtta eller, i fråga om »källare eller bod», fyra veckor.

Angående ömsesidiga rättigheter och skyldigheter under hyrestiden innehålla lagarna icke mycket. Det som härutinnan förekommer hänför sig, utom till tiden för hyrans erläggande, till verkställande af reparationer å husen. Fullgjorde ägaren icke hvad han i sådant hänseende åtagit sig, fick gästen antingen njuta nedsättning i hyran med belopp, som skulle bestämmas af stadens rådmän, eller ock själf verkställa reparationerna samt afdraga kostnaden därför å hyran. Dock fick enligt *Visbylagen* gästen ej själf reparera, med mindre ägaren var utomlands och gästen för tvenne rådmän ådagalade behovet af reparation. För det fall att gästen underlåte att i rätt tid betala hyran stadgade *Allmänna stadslagen* rätt för ägaren att skyndsamt få dom mot gästen samt att få domen genast verkställd. Enligt *Visbylagen* kunde ägaren, så snart han fick anledning antaga, att gästen var ovederhäftig för hyran, före förfallotiden fordra pant eller borgen.

Gemensamt för alla stadslagarna är, att hyresaftalet icke omedelbart med ingåendet fick fullständigt bindande kraft. I detta hänseende gick *Björköarätten* längst, i ty att densamma medgaf såväl husägaren som gästen rätt att utan vidare frånträda aftalet, »innan solen tvenne gånger gått ned», såvida den hyrda lägenheten ännu icke af gästen tillträdts. Enligt de båda andra lagarna kunde, innan tillträde skett, ägaren eller gästen häfva aftalet mot erläggande af halfva hyresbeloppet. Sedan lägenheten väl tillträdts, kunde enligt *Visbylagen* aftalet ej längre ensidigt ryggas; för detta fall stadgades däremot i *Björköarätten*, att aftalet kunde frånträdas, af gästen mot erläggande af halfva hyran och af ägaren mot utgifvande af ett belopp motsvarande hela den utfästa hyran, och i *Allmänna stadslagen*, att enhvar af dem kunde träda till-



baka mot gäldande af hyrans fulla belopp. Ingen af stadslagarna talar särskildt om det fall att uthyrdt hus såldes. Då emellertid, såsom ofvan nämnts, *Björköarätten* och *Allmänna stadslagen* under alla förhållanden gaf *upplåtaren* rätt att häfva aftalet, är det tydligt, att hyresgästen enligt dessa lagar ej heller mot en *köpare* kunde tilltvinga sig rätt att sitta kvar; häfde köparen aftalet, ankom det emellertid otvifvelaktigt på säljaren att utgifva förut omfördäldt vite. Hvad åter *Visbylagen* beträffar, får det, då annat ej är sagdt, antagas, att köparen ej hade bättre rätt än upplåtaren, samt att följaktligen köparen ej kunde bryta aftalet, om hyresgästen redan tillträdtt lägenheten.

Hyresgästens död angifves icke i någon af lagarna såsom giltigt skäl till aftalets häfvande, vare sig från dödsboets eller husägarens sida. Dock innehåller *Visbylagen* den bestämmelsen, att, om gästens bo var gäldbundet, husägaren antingen ägde att inom fem dagar efter gästens död »taga huset för sin (egen) räkning» samt godtgöra sig för sin hyresfordran af det som kunde finnas i huset eller ock »antvarda nycklarna åt borgenärerna» och »träda med dem i fordran efter marktal för den tid hyran var obetald».

Under tiden för stadslagens giltighet utbildades hyresrätten föga genom allmänna förordningar. Dock må nämnas, att genom *exekutionsstadgan den 10 juli 1669* Konungens befallningshafvande erhöll befogenhet att utfärda reseförbud mot hyresgäst, som häftade i skuld för hyra. I förordningar gällande för särskilda städer påträffas däremot ofta bestämmelser om hushyra. Exempelvis må anföras det i *Stockholms stads brandordning den 10 augusti 1673* förekommande stadgandet, att hyresgäst hade att efter brandsyns föreskrift mot afkortning å hyran verkställa reparationer, äfvensom *Kungl. resolutionen den 6 juli 1720*, som föreskref, att hyrestvister i Stockholm, hvilka icke kunde afhjälpas genom exekutiv myndighet, skulle afgöras genom summarisk process inför rådstufvurätten, hvars dom skulle gå i verkställighet utan hinder af talans fullföljande i högre rätt. Sistnämnda stadgande blef, ehuru äldre än 1734 års lag, ända till tiden för nya utsökningslagens ikraftträdande stundom åberopadt såsom stöd för det antagande att, åtminstone i Stockholm, domar i hyresmål borde utan hinder af ändringssökande bringas till verkställighet.

Likasom före 1734 års lag bestämmelserna om hushyra tillhörde den särskildt för städerna utbildade rätten, afse de i 1734 års lags jordabalk förekommande stadganden angående hyra allenast hus och gård i stad. Den viktigaste förändring, som hushyrerätten undergick genom 1734 års lag, bestod däri, att hyresaftalet tillerkändes bindande kraft upplåtaren och hyresgästen emellan allenast med den inskränkning, att om husägaren blefve husvill, han ägde häfva aftalet, samt att hyresgästen erhöll rätt att i händelse af laga förfall frånträda detsamma. Dessutom tillerkändes hyresgästen befogenhet att under alla förhållanden utlega lägenheten till »annan så god hyresman». Köpare af förhyrd lägenhet erhöll däremot, under förutsättning att köpet skedde utan förbehåll om hyresaftalets bestånd, ovillkorlig rätt att uppsäga detta.

Hvad tiden efter 1734 beträffar, har genom *förordningen den 22 oktober 1867* äfven med afseende å hyresafstal stadgats, att aftal å bestämd tid vid legotidens slut upphör att gälla utan uppsägning, såvida ej förbehåll om uppsägning skett, samt att under viss förutsättning det skall anses förlängdt på obestämd tid. Genom *förordningen den 21 december 1857* stadgades, att afhandling om nyttjanderätt till hus och gård i stad eller till jord, som hör till tomt, ej skulle gälla utöfver tio år, ändå att afhandlingen vore ställd på längre tid, hvarjämte, såsom redan i det föregående erinrats, genom samma förordning föreskrefs, att längsta tiden för beståndet af nyttjanderätt till stadsjord, som ej hör till tomt, skulle vara femtio år. Äfven enligt nu gällande rätt — *lagen den 25 april 1889* — är, såvidt angår hus och tomt samt jord, som hör till tomt, maximitiden tio år; i fråga åter om stadsjord, som ej hör till tomt, skall hvad angående längsta tiden för nyttjanderätt till fast egendom å landet är stadgadt äga tillämpning. Bestämmelserna i 1857 års förordning tillkommo i sammanhang med föreskrifter om rätt till inteckning för beståndet af nyttjanderätt, som upplåtits till fast egendom inom stads jurisdiktion. I fråga om verkan af sådan inteckning skulle enligt sagda förordning gälla samma regler, som, enligt hvad i det föregående nämnts, voro att tillämpa beträffande inteckning för nyttjanderätt till jord å landet. 1857 års förordning blef, såvidt den afsåg inteckningsrätten, upphäfd genom *förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875*.

Enligt denna är förhållandet mellan nyttjanderättshafvare och ny ägare af fastigheten, mellan tvenne nyttjanderättshafvare samt mellan inteckning för nyttjanderätt och inteckning för fordran ordnad i öfverensstämmelse med hvad som gäller i fråga om nyttjanderätt till jord på landet.

---

## *Bilaga II.*

### Om upplåtelse af s. k. ofri tomt enligt äldre och nyare rätt.

I de svenska städerna framträder redan under den tidigare medeltiden en skillnad mellan själfägande jord och ofri grund, hvarmed förstås jord, som tillhör städerna själfva eller kyrkliga stiftelser men innehafves af enskilde med ständig besittningsrätt. Då i det följande skall lämnas en kort redogörelse för den rättsutveckling, som anknyter sig till ständig besittningsrätt af jord i stad, åsyftas endast sådan jord, som är afsedd till tomt i egentlig bemärkelse, d. v. s. till byggnadsplats, särskildt för uppförande af bostäder. Framställningen afser alltså icke sådan till städerna hörande jord, som användes till jordbruk eller betesmark. I äldre tid voro som bekant städernas borgare hänvisade till jordbruk och boskapsskötsel såsom binäringar. I regel var därför i medeltidens städer med tomterna förenad besittningsrätt till viss utmark, bestående af åkrar, ängar och betesmarker, belägna utom stadens egentliga område. I viss mån liknade staden en by, blott att stadens åkrar, ängar o. s. v. endast voro bihang till tomten, såsom den borgerliga närings centrum. Den till städerna hörande utmarken kunde vara fri och egen grund — sedan urminnes tid förenad med tomterna —, men i regel var utmarken i den enskilde innehafvarens hand ofri. Denna utmark kommer här icke vidare i betraktande, enär densamma icke beröres af den ifrågasatta lagstiftningen om upplåtelse af tomträtt.

Beträffande tomter, som tillhöra städer och kyrkliga stiftelser, finner *Medeltiden*. man i medeltidens urkunder jämte upplåtelse af nyttjanderätt på viss tid,

äfven aftal om ständig besittningsrätt mot *tomtlega* eller *tomtören*. Dessa båda uttryck hafva väl ursprungligen användts i samma betydelse. Upplåtelsen var från början rent privaträttslig. Den ständiga besittningsrätten skilde sig från annan jordlega endast därigenom, att upplåtelsen skedde för all framtid. Redan tidigt finner man dock benämningen *tomtören* med viss förkärlek använd om vederlag för ständig besittningsrätt till tomt i stad. Särskildt begagnas detta uttryck, då staden själf upplåter besittningsrätt till tomt. Urkunderna utvisa, att ordet *tomtöre* begagnats i nämnda bemärkelse redan på 1300-talet. Dessa *tomtören* gifva upplåtelseerna en egendomlig karaktär. *Tomtörena* antogo nämligen efter hand i viss mån egenskap af en grundränta. Detta visar sig redan däri, att *tomtörens* belopp icke bestämmes genom vanligt aftal, utan *tomtören* påläggas vederbörande innehafvare af stadens tomter genom taxering af stadens myndigheter. Genom beslut af dessa myndigheter kunna *tomtörena* tid efter annan höjas eller sänkas såsom andra till staden utgående allmänna afgifter. Äfven en annan omständighet har sannolikt bidragit att i viss mån gifva *tomtörena* karaktären af en grundränta. Då nämligen kronans i allmänna stadslagen stadgade rätt till hälften af alla stadens inkomster tydligen kunde tillämpas äfven på *tomtören*, men denna kronans rätt, särskildt hvad *tomtören* angår, ofta efterskänktes till upphjälpande af städernas finanser, har icke sällan i städernas privilegiebref influtit den bestämmelse, att kronan, jämte öfriga skatteprivilegier, *förunnar staden tomtören*. Exempelvis må anföras konung Karl Knutssons privilegiebref för Stockholm den 7 december 1456, hvarigenom staden »förunnades» *tomtören* såsom ersättning för den skada, som staden lidit under föregående krig. (Jfr privilegiebref för Stockholm den 1 maj 1436, den 12 mars 1457 o. s. v.). De i privilegierna begagnade ordalagen kunde tydligen föranleda den uppfattning, att rätten att uppbära *tomtören* icke grundar sig på ett vanligt jordlegoaftal mellan staden och *tomtinnehafvaren*, utan är en af kronan åt staden förlänad rätt af privilegienatur. Denna uppfattning har säkerligen öfvat inflytande på rättsutvecklingen och lagstiftningen. Tydligt är, att genom en dylik uppfattning *tomtörena* i det allmänna rättsmedvetandet erhållit karaktären af en grundränta, som staden äger uppbära af vissa tomter. I enlighet härmed har ofri grund i stad kommit att betraktas såsom en särskild »jordnatur», mot-

svarande å landet kronohemman, som innehafvas med stadgad åborätt, därvid tomtörena svarade mot den grundskatt, som utgick för dylika kronohemman. Sannolikt har inflytandet från de nordtyska städernas rätt bidragit att stadga denna uppfattning.

I de tyska städerna under medeltiden var i regel stadens hela område ofri grund, tillhörande den, som var herre till den kringliggande landsbygden (der Stadtherr). Efter hand förvandlades emellertid den borgerskapet tillkommande vidsträckta nyttjanderätten eller ständiga besittningsrätten till en verklig äganderätt, med hvilken dock skyldighet att betala grundränta (*census arealis*, Wurtzins) var förenad. I de svenska städerna voro förhållandena i många afseenden olika. Hos oss var det icke sällsynt, att tomt i stad innehades sedan urminnes tid af enskilde med full äganderätt. Om åter tomt var ofri, förvandlades icke besittningsrätten till äganderätt, då tomtörena fingo karaktären af en grundränta. Hos oss ägde dessutom — om man bortser från kronans ofvan omförmälda rätt — alltid staden själf uppbära grundräntan. Oaktadt dessa betydande skiljaktigheter kan en viss likhet mellan den svenska medeltidens tomtören och den tyska *census arealis* icke förnekas. Man torde därför här såsom ofta eljest vid de svenska medeltidsstädernas rättsförhållanden vara berättigad att antaga tyska förebilder.

Då bostäder och andra byggnader uppfördes å de upplåtna tomterna, ansågos själfva byggnaderna innehafvas med äganderätt, men den omständigheten, att de voro uppförda å stadens mark, föranledde först förbehåll vid upplåtelsen och senare genom lag gifven föreskrift, att de vid försäljning skulle hembjudas till staden. Härigenom var möjlighet gifven att i stadens intresse »konsolidera» äganderätten till byggnaderna med rätten till marken.

Hvad sålunda är sagdt om städernas jord gäller ursprungligen i hufvudsak äfven om sådan i stad belägen jord, som tillhörde kyrkliga stiftelser. I samma mån tomtören få en mera utpräglad karaktär af grundränta, särskildt däri genom att kronan »förunnar staden tomtören», inträder dock en skillnad. Upplåtelser från kyrkliga stiftelser af ständig besittningsrätt till tomt bibehålla sin ursprungliga karaktär af privaträttsliga aftal och upphöra efter hand vid reformationen, där icke stiftelserna erhålla en offentligt-rättslig karaktär och i denna egenskap blifva föremål för särskilda bestämmelser. Städernas upp-

låtelse fortgå däremot i nyare tid och antaga alltmer karaktären af ett för städerna egendomligt rättsinstitut.

Hvad beträffar upplåtelse af ständig besittningsrätt till tomt, som var i enskild mans ägo, så ligger det i sakens natur, att aftal om sådan upplåtelse måste hafva varit sällsynt, äfven på den tid, då upplåtelse af dylik rätt från städerna hade en rent privaträttslig karaktär. De ekonomiska förutsättningar, som betingade upplåtelse af tomt under ständig besittningsrätt, saknades i regel hos enskild man. Dock bör i detta sammanhang anmärkas den egendomliga rättsverkan, som det under medeltiden vanliga ränteköpet erhållit i en af våra medeltida stadslagar. I Visby stadslag betraktas nämligen ränteköp såsom förvärf af själfva fastigheten, af hvilken räntan skall utgå; den, som var berättigad till räntan, ansågs såsom fastighetens ägare (jfr de bekanta teorierna från 1600-talet om kronans äganderätt till skattskyldig jord). Den tomtägare, som utfäst sig att betala en ränta att utgå ur fastigheten, likställdes enligt Visby stadslag i det hela med den, som mot lega innehade annans tomt. Dessa stadganden hafva dock sannolikt uppkommit genom missförstånd af de tyska källorna. Den svenska allmänna stadslagen innehåller intet motsvarande. I ett tillägg till densamma omtalas ränteköp, men med förbud mot utfästelse af en evig ränteskuld. Ränteskulden kan enligt detta stadgande städse aflösas af gäldenären, som förblifver ägare af fastigheten. Skillnaden mellan den lega eller ränta, som för nyttjanderätten betalades till ägaren af en tomt, och den ränta, som tomtägaren på grund af ett s. k. ränteköp hade att erlægga, betonas särskildt i en i Stockholms stads jordebok intagen urkund af den 26 maj 1437. Genom denna urkund uppläts en Uppsala domkyrka tillhörig tomt, belägen i Stockholm, till en borgare därstädes med ständig besittningsrätt. De tre marker, som utgå i årlig lega, skola icke, heter det i urkunden, kunna utlösas eller utköpas, »ty det är icke inköpt ränta, utan rätt tomtlega». Denna formulering utvisar, att de under medeltiden vanliga ränteköpen ansågos kunna förväxlas med upplåtelser mot lega och gifva anledning till äganderättstvister. Häremot har upplåtaren — i detta fall domkapitlet i Uppsala — velat skydda sig. Bortser man från ofvan berörda bestämmelser i Visby stadslag, där just den förväxling föreligger, som man i 1437 års urkund velat förebygga, torde från den svenska medel-

tiden knappast exempel finnas, som utvisa, att enskild man upplåtit tomt till ständig besittningsrätt. När tomtören uppfattades såsom en grundränta, som genom privilegiebref tillförsäkrats städerna, följer däraf, att upplåtelse mot tomtöre icke kunde användas af enskilde. Rätten till tomtören blef i viss mån ett slags skatteprivilegium för städerna, om ock jämväl kyrkliga stiftelser faktiskt vid upplåtelse af ständig besittningsrätt betingade sig vederlag i samma form.

I hvilken omfattning upplåtelse af ständig besittningsrätt till städers och kyrkliga stiftelsers tomter förekommit under medeltiden, kan numera endast genom spridda exempel belysas. I Stockholms stads räkenskaper från 1400-talet upptages stundom »stadens ränta». För år 1440 upptagas under denna rubrik ett femtiotal personer. Bland dessa funnos säkerligen sådana, som erlade afgifter till staden för tomter. Liknande uppgifter finnas i Kalmar stads tänkebok från 1381—1490. I Stockholms stads burspråk (kommunalstadgar) från 1400-talet omnämnes jämväl stadens ränta. Förmodligen åsyftas åtminstone delvis tomtören för byggnadsplatser. I burspråken finnas ock stadganden om hembudsskyldighet till staden vid försäljning af byggnader på dess tomter. Särskilda delegerade att pålägga tomtören omtalas i Stockholms stads medeltida tänkeböcker (magistratens protokoll).

Om sättet och villkoren för upplåtelse af stadens tomter under medeltiden är föga känt. Ur Stockholms stads jordebok må ett hithörande fall anföras. År 1437 upplåto Stockholms borgmästare med rådets samtycke under ständig besittningsrätt en stadens tomt, hvars läge och storlek angifves, med villkor att vederbörande och hans barn efter honom skulle bebygga och bruka tomten efter lag mot en årlig afgift af tre mark penningar eller däremot svarande arbete. Af närmast följande urkund, som afser samma tomt, framgår, att pantsättning af hus å ofri grund icke var obekant under medeltiden. En annan urkund i samma jordebok utvisar, att den upplåtna besittningsrätten kunde med samtycke af borgmästare och råd öfverlätas på annan. Den 16 sept. 1436 öfverlät en person inför borgmästare och råd i Stockholm ett stenhus vid Fisktorget »uppå stadens jord», åt en borgare, hvartill rådet gaf sitt samtycke. Huset köptes för 230 marker, hvarjämte rådet godkände köparens besittningsrätt med skyldighet för denne att utgifva årlig ränta och för-



klarade säljaren vara fri från samma skyldighet. »Därpå gaf köparen sin fridskilling, som stadslagen stadgar, och förty må han och hans arfvingar besitta och bruka det till evärdelig ägo.»

*Nyare tid  
intill 1734  
års lag.*

Under nyare tid får städernas jord ett betydande tillskott genom donationer af kronan. Denna kronojord donerades stundom till staden uttryckligen för byggnadsändamål. Upplåtelser skedde af stadens myndigheter till enskilde med ständig besittningsrätt såsom förut. Dessa tomter voro ofria i särskild bemärkelse, icke blott för tomtinnehafvaren i förhållande till staden, utan äfven för staden i förhållande till kronan. En fast terminologi har härutinnan icke utbildat sig, enär såsom ofria betecknas äfven de tomter, som staden med full äganderätt innehade, såframt de voro till enskilde upplåtna med ständig besittningsrätt. Utom genom donationer ökades under nyare tid den jord, öfver hvilken städerna förfogade för byggnadsändamål, bland annat genom tillämpningen af den rättsgrundsats, som föreskref, att tomter, afsedda att bebyggas, hemföllö till staden, om byggnadsskyldigheten icke behörigen fullgjordes. Hithörande stadganden må, ehuru de icke omedelbart beröra ämnet, i hufvudsak här återgifvas, enär de utvisa, att enligt äldre tids åskådning städernas myndigheter hade en synnerligen vidsträckt rätt och plikt att reglera bostadsförhållandena och byggnadsverksamheten.

Då kronan donerar jord till städerna för att bereda byggnadsplatser, är det helt naturligt, att detta gifver anledning att uppställa en viss byggnadsskyldighet såsom villkor för rätten att innehafva sådan jord. Men i syfte att främja städernas utveckling och medelbart i statsfinansiellt intresse går statens ingripande härutöfver och sträcker sig äfven till användningen af »fri och egen grund». Detta framgår dels af reglerna om besuttenhet, dels af bestämmelserna om byggnadsskyldighet. I förra afseendet må anmärkas Johan III:s stadga för Stockholm den 10 mars 1570. Enligt denna stadga må ingen »slå under sig flere hus än han själf med sina barn strax på samma tid kan bruka och besitta». Öfverträdelse straffas med 40 markers böter årligen. Den, som äger flera hus än han behöfver, är pliktig att sälja dem till skäligt pris till den, som behöfver bostad och är villig att köpa. Detta är ett motstycke till det bekanta förbudet för skattebonde att förvärfva mer jord än han själf kunde bruka. Ehuru stadgandet, som tydligen afser hus på fria

och ofria tomter utan åtskillnad, sannolikt snart fallit i glömska, är det väl ägnadt att belysa den härskande åskådningen, enligt hvilken det till byggnadsplatser bestämda området i städerna bör disponeras på sådant sätt, att största möjliga antal borgare må vinna besuttenhet.

Än skarpare framträder samma åskådning i bestämmelserna om byggnadsskyldigheten i städerna. Utan att åtskillnad göres mellan fri och ofri grund, erhålla städernas myndigheter befogenhet att för byggnadsändamål disponera öfver lediga (öde) tomter. År 1524 befallde Gustaf Vasa borgmästare och råd i Jönköping att, där några ödestomter funnos, tillhörande kyrkor, kloster, frälsemän eller borgare, bjuda dem att uppbygga dessa tomter och besätta dem med goda borgare inom viss förelagd tid, och att, om det icke åtluddes, sälja tomterna efter goda mäns värdering åt några, som ville uppbygga och besitta dem, och hålla pengarna rätte ägaren till handa. För Stockholms stad hafva i samma syfte talrika påbud blifvit utfärdade. I Johan III:s ofvan omförmälda stadga för Stockholm af år 1570 (p. 9) föreskrifves, att ingen må fördrista sig att intaga eller bebygga någon tomt vare sig i Stockholms stad eller i förstäderna utan deras samtycke, som därtill hafva »målsägenderätt». Det obestämda stadgandet om samtycke af dem, som hafva »målsägenderätt», häntyder säkerligen på stadens myndigheter (magistraten, byggningskollegiet), som i regel ägde att disponera öfver de öde tomterna. Att de obebyggda tomterna — såväl fria som ofria — verkligen disponeras af stadens styrelse framgår af den rättsutveckling, som allt strängare inskräpper byggnadsskyldighet såsom villkor för ägenderätt till tomt och följdriktigt stadgar ägenderättens förlust såsom påföljd af försummad byggnadsskyldighet. Analogien med ödeshemman är här påtaglig. I konung Sigismunds privilegiebref den 13 juli 1594 förpliktas de, som hafva »bodar» inom stadsmuren, att sälja åt dem, som vilja bygga bostadshus. I ett förslag till privilegier för Norrmalm 1624 föreskrifves bl. a. att de, som äga tomter vid stora gator, äro pliktiga att bebygga tomterna med stenhus eller ock upplåta dem åt andra, som kunna och vilja bygga (p. 45). I k. br. den 8 juni 1630 anordnas i fråga om fria tomter tvångsförsäljning, där byggnadsskyldigheten icke fullgöres. Vid ofria tomter åter kan ägoutbyte af samma anledning företagas. I Stockholms stads priv. den 10 mars 1636 p. 19, k. res. den 24 mars

1637 p. 3 samt påbud den 20 mars 1638 inskräpes i hufvudsak alternativet: att ägaren bör antingen själf bygga eller mot skäligt pris upplåta tomten åt annan. (Jfr extrakt af Stockholms stads tänkeböcker den 17 juli 1640, k. res. den 31 mars 1649 p. 22, k. br. den 28 april 1649). Slutligen fastslogs genom allmän författning byggnadsskyldighet såsom villkor för äganderätt till tomt i stad. Tomten skall tillfalla staden, såframt byggnadsskyldigheten icke fullgöres inom tre år (k. br. den 12 nov. 1650). Denna bestämmelse upptogs efter hand ganska allmänt i städernas byggnadsordningar (t. ex. för Stockholm den 6 juli 1725, art. 2, §§ 5 och 6).

Om sättet och villkoren för upplåtelse af stadens jord till byggnadsplats under 1500- och förra hälften af 1600-talet kunna här endast spridda uppgifter lämnas. Den 7 nov. 1640 antecknades i Stockholms stads tänkebok ett beslut, att alla byggnader å annans tomt, särskildt de byggnader, som äro uppförda å de fattigas eller å stadens egendom och grund, skola anses för lösören och icke för fast egendom. Af denna grundsats, som sedan gammalt var allmänt rådande, följer naturligen, att de för fast egendom karakteristiska rättsinstituten bordsrätt och häfd äro vid byggnader å annans tomt uteslutna. Stadens rätt till hembud hade trädtt i stället för bordsrätten. Enligt anteckning i Stockholms stads tänkebok den 15 juli 1645 må ingen — vid 100 dalers böter — sälja sin åbyggnad å stadens tomt, förrän den hembjudits till staden. Vill staden icke lösa byggnaden, heter det vidare, må ägaren sälja till hvem han gitter, »dock att han [o: köparen] tager stadens bref därå». En upplåtelse- och bekräftelseurkund, utfärdad af en stadens myndighet, erfordras alltså för öfverlåtelsens giltighet.

Städernas rätt till tomtören bekräftas under nyare tid genom upprepade försäkringar i privilegiebrefven. Dessa försäkringar, som skulle varit helt och hållet onödiga, därest tomtören betraktats såsom ett rent privaträttsligt legovederlag, hänvisa på den säregna beskaffenheten af ifrågavarande afgifter. Exempelvis må för Stockholm anföras privilegiebref af Johan III den 10 mars 1570 p. 3, af förmyndarestyrelsen den 10 mars 1636 p. 5, p. 8, jfr förordningen den 17 dec. 1664. Genom privilegiebrefvet af 1636 infördes ock trettiondepenningsafgiften (p. 7). Tomtörens belopp bestämmes af borgmästare

och råd, icke en gång för alla, utan tills vidare. Magistraten skulle härvid iakttaga stadens rätt och medelst afgiftens förhöjning tillse, att stadens inkomster förbättrades, i samma mån som de upplåtna lägenheterna förkofrades (Stockholms stads priv. den 10 mars 1636 p. 7). Om tomtörens behöriga erläggande finnas från slutet af 1600-talet och början af 1700-talet åtskilliga påbud utfärdade af öfverståthållaren och magistraten i Stockholm. I ett sådant påbud den 30 april 1697 stadgas, att enhvar, af hvad stånd och villkor han vara må, som innehafver och besitter stadens ofria tomter, skall hvarje år vid midsommar eller senast i slutet af juni månad till stadens kassa inbetala de å tomten lagda tomtören, vid äfventyr af förhöjning med en fjärdedel och prompt exekution såväl af denna fjärdedel som af själfva tomtörena. Påbudet upprepas den 13 juni 1700 med tillägg, att den, som dittills försålt eller därefter försäljer någon af stadens ofria tomter, utan att genast till staden inbetala 30:de penningen af köpesumman, skall böta 100 daler. Köparen skall vid samma äfventyr taga »konfirmation» på köpet af stadens byggningskollegium. Försummas hvad sålunda är föreskrifvet, skall köpet dessutom förklaras för ett »bänkeköp», d. v. s. ogiltigt. Nya påbud om behörigt erläggande af tomtöresafgiften och 30:de penningen utfärdades för Stockholm den 16 mars 1706, den 19 februari 1714, den 4 maj 1716 o. s. v. Vid utblifven betalning af tomtören höjes beloppet med en fjärdedel under hvar och ett af de fem första åren, hvarefter vid utgången af det sjätte året tomten med åbyggnader utan lösen tillfaller staden.

Om en allmän undersökning angående fria och ofria tomter i Stockholm finnes en antydning i ett påbud af öfverståthållaren och magistraten i Stockholm af den 17 nov. 1699. För uppläggande af en ny tomtbok för staden var tillsatt en kommitté, till hvilken i berörda påbud vederbörande uppmanas att aflämna afskrifter af sina »tomtbref». Härvid göres en skillnad mellan fria och ofria tomter. De, som äga fria tomter, skola lämna afskrifter af »de bref, som visa, hvarför tomten med dess längd och bredd har kommit att förklaras vara fri och egen grund». De bref, som här åsyftas, äro väl i regel de vanliga fastebrefven, som ju meddelade uppgift om tomtens areal och om dess egenskap af fri grund. Man kan dock jämväl tänka på särskilda bref å friköpta tomter. De åter, som innehafva stadens ofria tomter, skola enligt

berörda påbud ingifva afskrifter af »designationerna» och därpå bekomma »confirmation» jämte kvitto på sista årets tomtören. Ur »Stockholms Stads Embets- och Byggnings Collegii Protocoll» må anföras ett exempel, som angifver det hufvudsakliga innehållet af en dylik »designation». I protokollet för den 11 mars 1731 heter det: »S. D. Effterläts afskiedade Dragon Lars Humbla på dess skrifftelige ansökning, det får han emot 16 öre samt åhrlige tomtören intaga och hägna ett litet bergachtigt tomtestycke, beläget längst ut på Södermalm vid Nygatan uppe uti bergen, hwilket tomtestycke Stads Ingenieurén välb:de Petter Tillæus afmätt och befinnes det samma innehålla uti längden på östre och wästre sijdorne 58 alenar samt uti brädden på norre och södre sijdorne 45 alenar, som tillsammans arealiter gör 2610 quadratalenar. Doch åtwarnes bem:te Humbla härmed, at så framt han icke åhrligen betahlar the pålöpande tomtören och dem i Stadscassan aflefwererar, utan låter hos sig innestående blifwa; så skola the 1, 2, 3, 4 och 5:te åhrens tomtören ökas och förhöijas till en fjerdedehl högre hwart åhr effter annat, men det 6:te åhret skall tomten med all dess åbyggnad, utan någon lösen, stadenom hemfalla. För öfrigit blifwer merbem:te Humbla wid 100 daler samt s:mts wijte förbuden denna tomt försällja eller sin rätt uppå någon annan transportera, med mindre 30:de penningen stadenom betalas: såsom det och åligger ägaren gatan och allmänna wägen wid 4 daler samt s:mts böter at stenlägga låta.»

Vid öfverlåtelse af besittningsrätt till ofri tomt användes ett förfarande, som i vissa fall närmar sig lagens föreskrift om fastighetsköp. Tomtens förste innehafvare har visserligen i regel icke någon anledning att söka fastebref å besittningsrätten. Icke heller föreligger sådan anledning för den, som af enskild innehafvare öfvertager en obebyggd tomt. Ny upplåtelse kan i detta fall ske af stadens myndigheter, eller ock kan, med deras tillstånd, det förut gifna upplåtelsebrefvet »transporteras» på ny innehafvare. I nu angifna fall är upplåtelsens karaktär af jordlega i viss mån bevarad. Annorlunda ställer sig förfarandet vid öfverlåtelse af redan bebyggd tomt. Vid sådan öfverlåtelse skola byggnaderna hembjudas till staden, som till dem äger lösningsrätt. Detta har föranledt utfärdandet af ett vanligt köpebref, som, därest staden icke begagnar sin lösningsrätt, brukat bekräftas af borgmästare och råd medelst ett slags fastebref. I detta fall framträder besittningsrätten icke

såsom en form af jordlega utan såsom en säregen med äganderätten till själfägande tomt i viss mån jämställd rätt.

Såsom exempel på öfverlåtelse af tomt utan sammanhang med försäljning af åbyggnad må anföras följande uppgörelse. Den 16 mars 1704 afstod Kerstin Jönsdotter, enär hon icke längre förmådde erlägga tomtören, en i Upsala å stadens grund belägen tomt till tullskrifvaren Johan Pålson. Jönsdotter förbehöll sig att fortfarande få bebo sitt å tomten uppförda hus, men medgaf Pålson rätt, att mot åtagande att ansvara för tomtören åt sig utverka magistratens konfirmation å besittningsrätten och sedan bebygga och bebo tomten. Den uppsatta handlingen, som upplästes å rådhuset den 28 mars 1704, har tydligen icke formen af ett köpebref, utan är ett slags »transport» af besittningsrätten. Detta beror därpå, att tillträdaren icke erhöll någon rätt till det å tomten uppförda huset, utan endast till den obebyggda delen af tomten.

Vid öfverlåtelse af bebyggd tomt användes däremot, såsom nämnt, en form, som nära öfverensstämde med lagens föreskrifter om fastighetsköp. Ett vanligt köpebref utfärdas, i hvilket dock i regel stadens rätt till grunden omnämnes. Därefter ske uppbud på vanligt sätt. Dessa uppbud kunde här icke hafva betydelse för säljarens skyldmän, som ju icke hade någon bördsrätt, men väl för andra, exempelvis för inteckningshafvare, för innehafvare af närbelägna tomter (naborätt) samt för dem, som eljest — t. ex. i egenskap af äldre borgare — framför köparen voro berättigade till eventuellt lediga tomter. Måhända ansågs ock den stadgade hembudsskyldigheten till staden vara fullgjord genom uppbuden. Sedan fänget blifvit lagbjudet och lagståndet, har fastebref utfärdats på samma sätt som vid ett vanligt jordaköp. Då i fastebrefvet erinras, att tomten är stadens, vinner köparen naturligtvis icke äganderätt till densamma. Det nu beskrifna förfarandet iaktogs t. ex. i Upsala. Den 2 dec. 1721 utfärdade borgmästare och råd i Upsala fastebref å en ofri tomt, som blifvit uppbjuden för gäld till kronan och staden. I slutet af fastebrefvet heter det: »ty dömma vi detta köp fast att stånda och icke återgånga och denna gård uti Fjerdings eller St. Larsroten vid St. Larsgatan på stadens grund belägen vara professorens Edle etc. Schylbergs och des k. Frus, deras varande och kommande barns och arfvingars lag- och välfångne egendom nu och evärderligen, och ingen hafve makt att här å tahla eller klandra

vid de böter som borgmestare och råds dombrott förtienar. För tomten, som är stadens, utbetalas årligen till stadens cassa de der af gående vanliga tomtören. Till så mycket mera kraft, styrkio och stadfästelse hafve vi detta fastebref icke allenast med egna händer underskrifvit utan ock veterligen låtit stadens vanliga sigill här under trykia, som skiedde åhr, dag och stad som föreskrifvit står.»

Rättsutvecklingen under nyare tid före 1734 års lag ledde icke till ett fullständigt utplånande af skillnaden mellan fri och ofri grund i städerna. Besittningsrätten till ofria tomter var ständig, d. v. s. utan tidsbegränsning. Då byggnaden, hvilken ansågs såsom särskildt rättsobjekt, gick i arf, medföljde besittningsrätten till tomten. Besittningsrätten var sålunda ärftlig. Men vid öfverlåtelse af byggnad å ofri tomt ägde hembudsskyldighet rum. Detta är af synnerlig vikt, ty därigenom förhindras, att nyttjanderätten till stadens skada skiljes från äganderätten för evärdlig tid. Öfverlåtelse under äganderätt var i fråga om donationsjord i regeln helt och hållet förbjuden. Stadsjord, som icke var af donationsnatur, kunde staden däremot tydligen med full äganderätt aflåta. Undantagsvis kunde det inträffa, att staden var berättigad att försälja jämväl till donationsjorden hörande tomter, vare sig nu själfva donationsbrevet medgaf detta eller särskildt tillstånd senare meddelats (t. ex. förmyndarestyrelsens bref ang. vissa tomter i Vänersborg den 1 februari 1644, ang. några tomter i Stockholm den 20 april s. å.).

Huruvida egentliga friköp eller förvärf, motsvarande skatteköp af kronohemman, förekommit i förra hälften af 1700-talet, synes ovisst. Sannolikt är, att dylika förvärf, om de ock i enstaka fall förekommit redan under 1500- och 1600-talet, ej blifvit vanliga förrän i slutet af 1700-talet. Om full äganderätt sålunda endast undantagsvis kunde af enskild vinnas till stadens jord, var det däremot åtminstone intill förordningen den 11 november 1730 möjligt att vinna inteckning i hus och byggnad å ofri grund. Men detta berodde närmast därpå, att såväl lös som fast egendom vid denna tid kunde intecknas. För ofrigt gafs, såsom ofvan visats, ju äfven fastebref å hus och byggnad å ofri grund. Hvarken fastebrevet eller inteckningen föranledde rubbning af stadens rätt till tomten. Hus och byggnad å ofri tomt räknades fortfarande såsom lös egendom. Den sedan gammalt stadgade hembudsskyldig-

heten har vid öfverlåtelse föranlett samma förfarande som vid försäljning af fastighet. Ännu i Arnells upplaga af stadslagen (1730) anmärkes, att »åbyggnader på ofria tompter hållas för lösören, och icke för fast ägendomb». Men »försäljning och pantsättning af det, som på Stockholms stads grund byggdt är, bör ske å rådstugan» (Arnell). Härvid iakttogos de föreskrifter, som gällde om fastighet, men i öfrigt tillämpades angående byggnader å ofria tomter lagens bestämmelser om lös egendom.\*

I afseende på rätt till byggnad å ofri grund gjordes genom 1734 års lag <sup>1734 års lag och senare rätt.</sup> icke någon ändring i förut gällande bestämmelser. Huruvida sådan byggnad bör räknas till fast eller lös egendom, är en fråga, som lagen lämnar obesvarad. Af kap. 10 giftermålsbalken torde i hvarje fall icke något afgörande svar kunna härledas. Säkert är, att i fråga om dylik byggnad lagens bestämmelser om fast egendom endast delvis tillämpades. Fastebrief utfärdades visserligen fortfarande å förvärf af byggnad å ofri grund. Men sådana fastebrief medförde icke större rättsverkan än förut. I öfverensstämmelse med äldre rätt gäller ock enligt 1734 års lag, att lagens bestämmelser om bördsrätt icke tillämpas med afseende på byggnader å ofri grund. Däremot skola enligt 7 kap. 6 § jordabalken reglerna om naborätt tillämpas utan skillnad mellan fri och ofri grund, »ther staden then ofria tomt ej behålla will». Från äldre rätt har hembudsskyldigheten bibehållits (4 kap. 6 § jordabalken). Anmärkningsvärdt är, att detta lagrum helt allmänt talar om »thet, som å annars jord och grund i staden byggdt är». Denna vidsträckt formulering finnes först i 1723 års förslag. Tidigare förslag till jordabalk tala om »den gård eller hus, som å stadzens, kyrkans eller hospitalers grund byggd är».

---

\* Någon gång omtalas köpingar, belägna å ofri grund. Borgerskapet i Kalmar »nyttjade» sedan gammalt köpingarna Döderhultsvik, Pataholm, Mönsterås, Påskallavik och Bergqvara och hade i dessa köpingar »bodar», för hvilka tomtören erlades till de frälsemän, som voro ägare af den mark, på hvilken köpingen var anlagd. I anledning af klagomål öfver tomtörens förhöjning, bestämdes genom k. resol. den 22 oktober 1723, att vederbörande landshöfding skulle söka åvägabringa en billigare taxa samt att, därest detta icke kunde ske, borgerskapet borde hos k. kommerskollegiet anhänga om någon annan — på kronojord belägen — mark till köping. Ett annat exempel erbjuder Malmköping. Då beslut fattades om en köpings anläggande vid Malma hed (Malmköping) bestämdes bl. a. att, enär köpingen komme att anläggas på det Södermanlands regemente tillhörande Malma rinsthålls ägor, de invånare, som sig därstädes nedsatte, skulle med regementschefen »öfverenskomma och sig förena om tomtörens erläggande till regementet» (k. br. den 5 november 1785).



I början af 1800-talet har praxis vid upplåtelsebrefs utfärdande på ofria tomter i Stockholm varit följande. I en till öfverståthållaren och magistraten ingifven skrift anhåller sökanden »att mot årlig tomtöresafgifts erläggande få instänga och begagna en staden tillhörig öppen plats», hvars läge och storlek angifves. Sedan ärendet remitterats till stadsingenjören, som upprättar karta öfver området, och jämväl »Herrar borgmästare och råd i stadens Byggnings- och Ämbetskollegium» inkommit med utlåtande, företages ärendet till afgörande af öfverståthållaren tillika med magistraten. Om ansökningen bifalles, innehåller resolutionen, att sökanden får tills vidare intaga, inhägna och nyttja platsen, som blifvit med tomtnummer försedd, mot viss årlig tomtöresafgift till staden, »dock med villkor att, där staden framdeles kan behöfva platsen, bör densamma, utan ersättning för sprängning, odling eller hvad det vara må, till staden genast afträdas; innehafvaren likväl obetaget att, om platsen under tiden varder bebyggd, själf disponera åbyggnaden, hvilken staden icke är förbunden att inlösa, äfvensom hvarken sökanden eller framdeles blifvande ägaren af merberörda plats må vara tillåtet att utan magistratens tillstånd, genom köp, gåfva eller förpantning densamma till annor man öfverlåta; åliggande sökanden att vid förlust af den erhållna rättigheten till platsens intagande och nyttjande, till upplåtelse brefs erhållande hos Stadens Byggnings- och Ämbets Collegium genast sig anmäla, som vid utfärdandet äger, att detsamma uti Tomtöre böckerna anteckna låta.»

Oaktadt den uppfattning att åtminstone städernas donationsjord vore till sin kamerala natur orubblig, blifvit ytterligare fastslagen genom k. försäkr. den 23 februari 1789, ansågs denna fixering af donationsjordens natur icke lägga något hinder i vägen för friköp. Friköp af ofria tomter synas hafva i stor utsträckning ägt rum just i slutet af 1700- och början af 1800-talet. Vid denna tid synes t. ex. i Stockholm friköp af stadens tomter i allmänhet kunnat ske mot erläggande till staden af en friskilling, motsvarande tomtörens efter tre procent kapitaliserade värde. (Jfr öfverståthållarens och magistratens tariff af den 19 juni 1801.) Dessa friköp äro jämte skatteköpen af kronohemman, som innehafvas med stadgad åborätt, att anse såsom utslag af den allmänna principen om fördelen för den enskilde och för samhället af en fri och full äganderätt. Åtminstone från slutet af 1700-talet behärskar denna princip

det allmänna föreställningssättet. Man sökte så att säga konsolidera äganderätten. Den s. k. delade äganderätten, som ytterst hade sin grund i medeltidens länsrätt, hade råkat i misskredit. Hvad särskildt angår ofria tomter, var innehafvarens ställning tydligen vanskelig. Bland annat fanns ingen garanti mot en godtycklig förhöjning af tomtörena. Exempelvis förordnades genom k. br. den 20 november 1816, att tomtören i Stockholm finge uppbäras till dubbelt belopp mot det hvarmed de då utgingo.

I senare tid har man — särskildt i fråga om tomter, som fortfarande disponerats af städerna — anlitat en annan utväg för att förvandla ofria tomter till fri och egen grund. Efter ansökan har nämligen Kungl. Maj:t medgifvit åtskilliga städer särskildt tillstånd att med full äganderätt öfverlåta inom stadsplanen belägen donationsjord (Göteborg 1836, 1856, 1886, Helsingborg 1867, Hernösand 1872, Halmstad 1877, Eskilstuna 1879, Hudiksvall 1880, Upsala 1883 o. s. v.). Genom k. br. den 27 januari 1899 har i berörda afseende meddelats, att Kungl. Maj:t »vill till pröfning i hvarje särskildt fall upptaga de ansökningar, som kunna från städerna inkomma vare sig angående tillstånd att till enskilde af donationsjorden upplåta tomter eller tomtdelar inom stadsplanen, jämväl i sammanhang med utvidgning af sådan plan, eller om medgifvande att till enskilde förytttra donationsjord utom stadsplanen i sådana undantagsfall, då af särskilda skäl upplåtelsen kan visas vara af det gagn för staden, att donationsändamålet må kunna anses varda genom upplåtelsen uppfyllt.»

Genom förordningen den 16 juni 1875 förklarades den nya formen för lagfart användbar äfven å sådana å ofri grund i stad belägna hus och byggnader, hvarifrån ägaren ej må skiljas, så länge han erlägger tomtören eller utan att lösen för byggnaderna gifves. Samtidigt afskaffades hembudsskyldigheten, men lösningsrätten kvarstår och skall utöfvas af staden genom stämning inom sex månader, sedan lagfart beviljats. Genom lagen af den 24 maj 1895 § 5 förklarades, att byggnad å ofri tomt under förut gällande villkor anses såsom fast egendom, och på grund häraf uteslöts motsvarande stadgande ur lagfartslagen. Af stadgandets formulering i 1875 års förordning och 1895 års lag framgår, att tomtörens erläggande icke är ett nödvändigt villkor för lagfart. Detta beror sannolikt däraf, att i en och annan stad tomtören under

loppet af 1800-talet upphört att erläggas. Bekant är ock, att tomtören, såvidt de från äldre tid bibehållits oförändrade, numera i regel äro så obetydliga, att de icke kunna anses såsom ett verkligt vederlag för besittningsrätten. De äro att anse såsom ett slags »rekognition», hänvisande på jordens kamerala natur af »ofri grund». Till fullo kan dock icke denna kamerala natur bevisas endast af skyldigheten för tomtens innehafvare att erlägga tomtören. Ty samma skyldighet kan undantagsvis hvila på tomt, som icke är ofri grund. Då tomtören, såsom ofvan visats, under tidernas lopp förväxlades med en grundränta eller grundskatt, är berörda förhållande lätt förklarligt.

Hvad möjligheten af inteckning i hus å ofri tomt angår, synes man till en början efter förordningen den 11 november 1730 hafva ställt sig något tveksam. I 1734 års lag hade visserligen i enlighet med nämnda förordning borgenärs rätt att vinna inteckning blifvit begränsad till gäldenärs fasta gods (7 kap. 1 § rättegångsbalken). Men man synes icke på grund häraf ansett, att inteckning icke kunde beviljas i hus och byggnader å ofri grund i stad. Detta framgår af förhandlingarna vid 1823 års riksdag. Genom förordningen den 13 juli 1818 § 12 hade förbud stadgats mot intecknings beviljande i hus, annan byggnad och vattenverk, hvarmed ständig rätt till grunden icke är förenad. Meningen var icke att härmed utesluta möjligheten att vinna inteckning i hus och byggnad på ofri grund i stad, men då stadgandet stundom tolkades på detta sätt, gafs genom k. kung. den 18 dec. 1823 den lagförklaring, att förbudet icke må lämpas »på sådana å ofri grund i städerna belägna hus, byggnader och vattenverk, hvilkas innehafvare för besittningen af tomten erlägga en viss årlig tomtörefgift och på grund däraf icke kunna ifrån tomten skiljas med mindre än att lösen för de därå uppförda byggnader till dem betalas.» Genom den senare lagstiftningen 1875 och 1895 är detta bekräftadt.

Af hvad sålunda blifvit anfördt om uppkomsten och utvecklingen af ifrågavarande tomtupplåtelser framgår, att den för all framtid gällande nyttjanderätt, som mot erläggande af viss årlig afgift tillkom tomtinnehafvaren, efter hand, då det ursprungliga legovederlaget antagit karaktären af en grundränta, öfvergått till en rätt, som i praktiskt afseende är i viss mån likställd med äganderätt till fri och egen grund. Från juridisk synpunkt är väl stadens, resp. kronans äganderätt alltjämt bevarad, men denna äganderätt är så

blottad på praktiskt innehåll, att densamma ter sig hufvudsakligen såsom en logisk förutsättning för tomtens egenskap af ofri grund. Endast med afseende å stadens lösningsrätt samt befogenhet att uppbära tomtören och trettiondepenningsafgift är tomtinnehafvarens rätt underkastad säregen begränsning af praktisk betydelse. Motsatsen mellan dessa tomtupplåtelsers praktiska innehåll och formellt-juridiska karaktär ger åt hela rättsinstitutet en i hög grad sväfvande och obestämd prägel. Genom teorien om äganderättens delning mellan räntetagaren och nyttjanderättshafvaren kan en förklaring gifvas af detta rättsinstitut likasom af liknande historiska företeelser, men en sådan delning är oförenlig med nutidens uppfattning af hvad hänsyn till reda och klarhet i äganderättsförhållandena fordrar. Hvad sålunda gäller om den s. k. delade äganderätten i allmänhet har ock tillämpning på den särskilda form af sådan äganderätt, som grundlagts genom upplåtelse under ständig besittningsrätt af ofri tomt i stad. Hela detta rättsinstitut ter sig numera såsom ett resultat af särskilda historiska förutsättningar, som visserligen, så långt väl förvärfvad enskild rätt sträcker sig, måste lämnas orubbadt, men i öfrigt är byggdt på en rättsåskådning, som tillhör det förflutna.

---

*Bilaga III.***Historisk öfversikt af den svenska lagstiftningen om servitut.**

I de svenska medeltidslagarna finnas endast mycket obetydliga spår af rättigheter, som kunna betecknas såsom servitut. Servitutsbegreppet har fått sin karakteristiska utveckling i den romerska rätten och därifrån i det hela oförändradt upptagits i den moderna lagstiftningen. Om ock likartade faktiska förhållanden framkallat likartade företeelser äfven i den äldre germanska rätten, gick dock denna sin egen väg; någon inverkan af romersk rättsuppfattning i detta afseende å den svenska medeltidsrätten kan knappast spåras. Helt och hållet främmande för denna rätt är det romerska personalservitutet. Hvad åter angår realservituten, synes man i den äldre svenska rätten hafva uppfattat dessa antingen såsom tillbehör till den härskande fastigheten eller såsom föremål för särskild äganderätt.

*Medeltiden.* En servitutsliknande rätt kunde inom de fornsvenska byalagen uppkomma under formen af en befogenhet för den, som anlagt ett nybygge, att på ett särskildt sätt draga nytta af byns utmark. En dylik befogenhet omtalas redan i våra äldsta rättskällor. Om en man vill bygga på byns utmark, heter det i *Västgöotalagen*, skall han, sedan området blifvit inhägnadt, hafva rätt till skogsfång, till bete för sina kreatur samt till utfartsväg, men icke någon rätt till själfva jorden utom det inhägnade området. Dylika stadganden utgöra de första spåren af de s. k. afgärda byarnas servitutsrätter. Bortser man från dylika rättigheter till byallmänning, torde i landskapslagarna de servitutsliknande rättigheterna närmast fattas såsom föremål för särskild äganderätt. I *Västgöotalagen* anvisas en strandägare, som vill uppföra en

dammbyggnad, att köpa »landfäste» af ägaren till den motsatta stranden. Till sitt innehåll kan tydligen detta aftal motsvara ett servitutsaftal, men sannolikt är, att det närmast fattades såsom ett äganderättsförvärf. Aftalet skulle ske med samma formaliteter som ett jordaköp. I *Östgötalagen* omtalas, att strandägare lämnar tillstånd åt motsatta strandens ägare att bygga utöfver midtströmslinien. Sedan tillstånd gifvits och byggnaden blifvit uppförd, har hela anläggningen sannolikt uppfattats såsom en särskild fastighet eller såsom tillbehör till den härskande fastigheten.

Af den svenska medeltidens stadslagar framgår, att byggnadsservitut kunnat grundläggas genom aftal. I *Björköarätten* omnämnes det fall, att någon gör sig vägg af annans hus utan hans medgifvande. Den, som bygger utan medgifvande, drabbas af bötesstraff, där ej husägaren af tillmötesgående låter vid det skedda bero. I *Allmänna stadslagen* finnes samma stadgande. Enligt *Visby stadslag* kan man genom aftal betinga sig en vidsträcktare utsiktsrätt (rätt till fönster mot grannens tomt) än lagen medgifver. Har någon under år eller dag varit i besittning af dylikt fönster, skall, sedan bevisning förebragts, att fönstret tillkommit med grannens tillstånd, servitutet gälla för evärdlig tid.

I medeltidsurkunderna omtalas ofta såväl jordbruks- som byggnadsservitut. Bland de förra äro vägservituten de vanligaste. De uppkomma i regel genom aftal. Exempel på sådana förekomma talrikt. I vissa fall kan dock tvekan råda, huruvida verkliga servitut föreligga. Stundom upplåtas vägrättigheter på sådant sätt, att man närmast måste antaga en öfverlåtelse af äganderätt till själfva marken. Genom dömande myndighets beslut kunde ock vägservitut grundläggas. Den 20 april 1347 tilldömdes Strängnäs domkyrka en kvarn, som Marsken Håkan en lång tid med orätt haft i besittning, dock att biskopen skulle lämna hr Håkans arfvingar fri väg »från kvarnen till träsket» och bemälda arfvingar lämna fri väg från biskopens gård till nämnda kvarn. Bland de förmåner, som åtfölja en fastighet, upptages i urkunderna ofta betesrätt å allmänning (fæganger). Såframt härvid endast är fråga om de rättigheter, som tillkomma hvarje fastighet i by, kan ett verkligt servitut dock knappast sägas föreligga. Endast såvidt en fastighet erhållit särskild rätt till bete å allmänning eller å annan fastighets område, kan

betesrätten betraktas såsom ett servitut. Ofta torde verkliga servitut dölja sig under köpe- och fastebrefvens ordrika sätt att angifva en fastighets beståndsdelar och tillbehör: »med jord och hus, åkrar och ängar, skogar och fiskvatten, kvarnar och kvarnställen, torp och torpställen, inom hägnad och utom, i vått och torrt, intet undantaget, som till detta gods af ålder legat hafver och nu tillhör, hvad namn det än hafva må».

Byggnadsservitut finnas omnämnda i Stockholms stads jordebok 1420—1474. Inför borgmästare och råd i Stockholm upplät å rådstugan den 15 april 1441 Otto van Orden åt Sven Johansson på Köpmannagatan »halfva muren med sig», hvilken mur han delvis uppfört å Svens grund. Enär Otto, heter det, förbyggt Svens »drupparum», utsågos gode män att medla mellan parterna. Efter bemedling bestämdes, att Sven Johansson skulle gifva Otto sex marker och erhålla halfva muren med honom. Därpå gaf Sven Johansson »sin fridskilling, som stadslagen föreskrifver; alltså må han och hans arvingar förenämnda halfva mur hafva och bruka till evärderlig ägo». Det är tydligt, att man fattat resultatet af uppgörelsen såsom ett förvärf af äganderätt till halfva muren. Ofta förekomma servitutsaftal vid öfverlåtelse af fastighet. Vid en fastighetsförsäljning i Stockholm den 2 okt. 1443 undantager säljaren »de norra gatubodarna», men medgifver köparen »fri gång ofvantill och nedantill». I en urkund af den 7 april 1445 angående ett fastighetsköp i Stockholm finner man en hel rad af servitutsaftal. Det bestämdes bland annat, att en hvälfd gång, som köpare och säljare skulle gemensamt anlägga utmed gatan så långt gatubodarna räcka, skulle å hvardera sidan blifva »innantill oförbyggd», d. v. s. städse hållas öppen, att köparen skulle erhålla rätt till grunden under båda gatubodarna för att där anlägga en källare, att köparen skulle få hafva »sin källarehals och ingång» vid säljarens stenhuss och få begagna säljarens halfva mur »ofvan och nedan», att köparen, om så behöfdes, skulle få bygga en »koka-skorsten» med vindöga i säljarens »gång» o. s. v. Såsom allmän regel torde kunna uppställas, att de servitut, som förutsätta en stadigvarande anordning å den fastighet, som af servitutet besväras, blifvit betraktade såsom tillbehör till den härskande fastigheten eller rent af såsom föremål för särskild äganderätt. Så ansågs t. ex. en gatubod eller en källare kunna vara föremål för särskild äganderätt. Det sagda får dock icke så fattas som skulle det verkliga

servitutsbegreppet varit helt och hållet okänt. Stundom har man säkerligen ganska klart insett, att äganderätten odeladt tillkom ena sidan och endast en nyttjanderätt den andra. Så heter det i ofvan anförda exempel, att köparen skall få *begagna* säljarens halfva mur. Än mer gäller detta vid de servitut, som blott innebära förpliktelse för ägaren af den fastighet, som af servitutet besväras, att därå underlåta visst handlande (s. k. negativa servitut). Dessa kunna ju icke fattas såsom beståndsdelar eller tillbehör till den härskande fastigheten. Jfr anförda exempel: att den hvälfda gången skall vara innantill »oförbyggd».

Inom nyare tidens svenska rättsvetenskap omnämnas servitut först af Loccenius i »Synopsis juris privati» (1652). Som vanligt söker Loccenius återgifva den romerska rätten och tillämpa denna på de svenska lagarna, så godt sig göra låter. Efter romersk rätt skiljer Loccenius mellan personliga servitut och realservitut. Efter beskaffenheten af den fastighet, som af servitutet besväras, indelas realservituten i lands- och stadsfastighets-servitut. Till de förra räknas väg- och vattenservitut, betesrätt, rätt till skogsfång, jakt och fiske. Härvid åberopas en hel rad af bestämmelser i landslagens byggningabalk (kap. 1, 9 § 5; kap. 13, 14, 19, 20, 25, 26 § 7; kap. 34, 40), af hvilka dock endast kap. 40 handlar om ett slags servitut, medan de öfriga blott utvisa, att dylika rättigheter icke utan särskild rättsgrund (aftal eller urminnes häfd) kunna föreligga. Såsom exempel på byggnadsservitut anföres ur allmänna stadslagens byggningabalk bl. a. rätten att efter aftal begagna annans vägg (kap. 5), men äfven grannskapsrättigheter, som grunda sig omedelbart på lagens stadgande, såsom »dropprum» enligt kap. 1, 2, 4 och den allmänna skyldigheten att icke bygga annan till men (kap. 9). Servitut grundläggas enligt Loccenius genom aftal eller genom urminnes häfd. Härigenom skulle de omedelbart på lagens stadgande hvilande grannskapsrättigheterna vara uteslutna. Måhända hafva också de lagrum, som behandla grannskapsrättigheter, anförts endast i syfte att påpeka de områden, där en från lagens stadgande *afvikande* öfverenskommelse grundlägger ett servitut. Af personalservitut omnämner Loccenius de romerska ususfructus, usus och habitatio utan att angifva svenska motsvarigheter. För servituten har Loccenius i sitt system icke funnit annan plats än i kapitlet om rättsobjekt

*Nyare tid  
intill 1734  
års lag.*



och äganderättsförvärf. Oaktadt framställningen härutinnan likasom i andra afseenden lider af påtagliga systematiska och andra brister, torde Loccenius kunna sägas hafva inlagt en icke obetydlig förtjänst om den svenska rättsutvecklingen på ifrågavarande område. Genom Loccenius har servitutsbegreppet blifvit i sin mer utpräglade form bekant i den svenska rätten. Teorien har därefter utöfvat sitt vanliga medelbara inflytande på rättsutvecklingen genom att inverka på lagstiftning och praxis. Egendomligt är, att Rålamb (*Observationes iuris practicæ*, 1679) helt och hållet förbigår läran om servitut (jfr dock s. 31, där jakträtt säges kunna förvärfvas genom urminnes häfd). Med full klarhet framhåller Nehrman (*Inledning til then svänska jurisprudentiam civilem*, 1729), att servituten afse en från lagens stadgande afvikande reglering »genom öfverenskommande».

Inom lagstiftningsarbeten från nyare tid påträffas försök att gifva regler om servitut först under förarbetena till 1734 års lag. I 1692 och 1694 års förslag till byggningsordning i städer heter det bl. a., att »ingen må intill sin grannes vägg, mur eller plank utan hans lof och minne något hus byggia, med mindre han der emellan en egen varachtig vägg sätter». Genom aftal kunde man alltså betinga sig rätt att begagna grannens vägg eller mur. Om utsiktsrätt stadgas i samma förslag, att »ingen må hafva något fönster eller glugg uti sin grannes gård eller tomt utan dess lof och minne, eller att derpå vijses laga häfd och rättighet». Här har sålunda antagits, att servitut kunna grundläggas icke blott genom aftal, utan ock genom (urminnes) häfd. I 1692 års förslag till byggningsordning finnes ock ett stadgande om domstols bekräftelse å servitut: »Hwar och een som något sådant will nyttia inpå sin grannes huus, gård eller tomt, dæth honom länder till beswär och olägenheet, den bör upwijsa klare skiähl att han där till medh rätta och lagonaligen kommen är, och sedan där på taga stadzrättens bewijs, elliest bör dæth intet giälla. Men sedan ett sådant där å grannar emellan gifwit är, bör dæth wijdh egarens omskiftelse intet åtalas.» Detta är det första svaga spåret af servituts inteckning under nyare tid. Men detta spår har redan försvunnit i 1694 års förslag, där bestämmelsen om skyldighet att å servitutsaftal taga stadsrättens bevis uteslutits. Då som bekant i 1734 års lag icke ingick någon byggnadsordning för städerna, återfinnas anförda stadganden icke i lagen.

I 1695 års förslag till jordabalk omtalas servitut i kapitlet om urminnes häfd. Sedan först behandlats äganderättsförvärf genom urminnes häfd, heter det: »Ähre och andre visse rättigheter, som genom uhrminnes häfd förvärfwas kunna, såsom gångestijgh öfwer ens ägor, wattu- och siöwäg, fädref och fåwäg, ridwäg och allmenne wägh å landet, dråprum och wattudräckt eller ränna, så ock lius på annars mans tomt, rättigheet att göra wägg af annars mans huus i staden och mehra slikt, hwilket dock alltidh sökes widh rifwande att rättas effter den i Byggningsbalken författade byggningsordning i staden.» Detta stadgande återfinnes i förslagen till jordabalk af 1697, 1713 och 1717, men har i 1723 års förslag blifvit ersatt af några få ord i kap. 15 § 1: »Thet är urminnes häfd, ther man någon fast egendom *eller rättighet*, innom eller utom annars bolstad, ägo och rämärke, i så långan tijd oqvald och ohindrad besuttet, nyttiat och brukat hafwer, att ingen minnes eller af sanna sagu wet, huru han och hans förfäder eller fångamän först ther till komne äro.» Med uteslutande af orden »innom eller utom annars bolstad, ägo och rämärke», ingick, som bekant, detta stadgande i 1734 års lag.

I 1734 års lag finnas endast få lagrum, som åsyfta servitut. Af stad-<sup>1734 års lag och senare rätt.</sup> ganden i jordabalken kan utom kap. 15 § 1 anföras kap. 12 § 4, där ordalagen tala för den uppfattning, att icke blott äganderätt utan äfven servitut åsyftas. Servitut åsyftas ock i kap. 7 §§ 4 och 5 jordabalken, ty där omförmälda förhållanden kunna icke anses hafva stöd omedelbart i lagens stadgande, utan äro, såvidt de bero af verkliga rättigheter, grundade antingen på aftal eller på urminnes häfd. I 19 kap. byggningsbalken omtalas afgärda bys rätt. Här är visserligen närmast fråga om en omedelbart af lagens stadgande beroende anordning, men de rättigheter, som tillkomma afgärda by, stå de verkliga servituten nära, då ju afgärda bys rätt uppkommit genom aftal eller urminnes häfd, som lagen bekräftat. Servitutsrättigheterna hafva jämväl gifvit anledning till några processuella stadganden. Hit hör den i rättegångsbalken kap. 10 § 20 gifna bestämmelsen, att rådstufvurätt skall döma om besvär och last, som granne af annan tåla bör eller ej. I 25 kap. 17 § rättegångsbalken talas ock om »besvär och last, som ligger å jord, af vägar, fädriift, vattenledning och mera, eller hus och tomt i staden, ther man lider mehn af annan — — — — —» Tvister beträffande dessa ämnen angå enligt lagens

mening sådant »som till visst värde i penningar ej utsättas kan», hvarför obegränsad rätt att vädja medgifvits.

Till bestämmelserna i 19 kap. byggningsbalken af 1734 års lag anknyter sig delvis en ny lagstiftning, hvarigenom reglerna om afgärda bys rätt i visst afseende erhållit en vidsträcktare tillämpning. Afgärda byar och hemman hafva uppkommit genom anläggning af torp eller nybyggen, som efter hand erhållit en viss själfständighet i förhållande till bolbyn eller den ursprungliga byn. Skillnaden mellan bolby (»hög by ok af hepn bygder») och afgärda by är känd i våra äldsta landskapslagar. Men de afgärda byar, som i senare tid funnits, kunna i regel icke spåras längre tillbaka än till tiden för de äldsta skattningslagarna. Sedan efter bolbys skattningslag också det å byns område anlagda torpet eller nybygget blifvit särskildt skattlagdt och erhållit hemmantal efter sina intagor, uppkom i regel en afgärda by eller ett afgärda hemman, som endast hade sin rätt att till nödortf nyttja den gamla byns skog och utmark. Enligt kap. 40 i landslagens byggningsbalk äger afgärda by icke rätt att påkalla skifte af utmarken. Men vill odalby skifta, tillkommer enligt Abrahamssons kommentar till landslagen afgärda by så mycket af utmarken, som den »ligger i skatt före». Till stöd härför återopas kap. 28 § 6 af byggningsbalken i *Östgötalagen*. Under förarbetena till 1734 års lag var man länge tveksam om storleken af den rätt, som borde medgifvas afgärda by vid skifte. I 1713 års förslag till byggningsbalk har upptagits samma regel som hos Abrahamsson, men denna regel uteslöts i 1723 års förslag. Enligt 1728 års förslag skulle afgärda by vid skifte bekomma fjärdedelen mindre än bolby, enligt 1731 års förslag hälften mindre, hvilket stadfästes genom 1734 års lag. Skiftesvitsord erhöi afgärda by först genom förordningen den 10 april 1810.

Då den rätt, som enligt kap. 19 § 2 byggningsbalken tillkom afgärda by, betraktades såsom ett servitut, hvilket framgår t. ex. af Abrahamssons kommentar till landslagen, låg det nära att utsträcka reglerna om utbrytning till andra hemman och byar, mellan hvilka ett likartadt servitutsförhållande var rådande. I de äldre skiftesstadgarna, t. ex. förordningen om landtmätariet den 12 aug. 1783, förekommer dock intet om utbrytning af servitut. Men i 1827 års skiftesstadga föreskrefs, att bestämmelsen om afgärda byars rätt

skulle tillämpas på servitut mellan hemman och byar i allmänhet, då den ena byn eller det ena hemmanet hade oinskränkt rätt efter sitt hemmantal till skogsfång och mulbete å den andra byns eller det andra hemmanets mark. Var servitutsrätten annorlunda bestämd, skulle ägodelningsrätten utsätta delningsgrund. Dessa bestämmelser upptogos från 1827 års skiftesstadga oförändrade i nu gällande stadga om skiftesverket (§§ 76, 77).

Efter 1734 års lag har servitutslagstiftningen varit föremål för Lagkommitténs och äldre Lagberedningens uppmärksamhet. Lagkommittén, som i byggningabalken ville sammanfatta den s. k. grannelagsrätten, menade, att denna afdelning af lagen skulle motsvara hvad i främmande lagar förekommer under namn af realservitut. Byggningabalken skulle utstaka »hvad besvär och last granne af annan tåla bör, eller, i motsatt hänsikt, hvad den ena grannen har rätt att fordra af den andra». Denna Lagkommitténs mening är tydligen byggd på den äldre af code civil påverkade uppfattning, att vissa grannskapsrättigheter, som hvilat omedelbart på lagens stadgande, äro att anse såsom ett slags servitut (legalservitut). Antydningar om verkliga servitut förekomma emellertid i Lagkommitténs förslag under samma form som i den äldre rätten, d. v. s. i lagens text uttalas den förutsättning, att parterna för grannskapsförhållandets reglering kunna genom aftal afvika från lagens bestämmelser. Den äldre Lagberedningen stod principiellt på samma ståndpunkt som Lagkommittén. Äfven här är det sålunda hufvudsakligen fråga om s. k. legalservitut. Afvikelser hafva skett från Lagkommitténs förslag endast i detaljer. Bland de af den äldre Lagberedningen föreslagna nya bestämmelser är stadgandet om inskrifning (jordabalken kap. 8 § 18) såsom villkor för servitutets giltighet mot tredje man af största vikt. Enligt Lagberedningens förslag skulle servitutsaftal intagas i lagfartsprotokollet. Den för lagfarts- och inteckningsväsendets ordnande tillsatta kommitté, som 1867 afgaf sitt betänkande, föreslog af praktiska skäl och med stöd af redan gängse rättsbruk, att servitutens inskrifning skulle ske i inteckningsprotokollet. I det förslag till lagfartslag, som 1873 framlades men icke vann Riksdagens godkännande, hade man med afseende å »det nära samband, som äger rum mellan äganderätt och servituter», återgått till Lagberedningens förslag om dessa rättigheters upptagande i lagfartsprotokollet. Men i det följande

af Lagbyrån utarbetade förslaget till lagstiftning om lagfart och om inteckning hänvisades servituten till inteckningsprotokollet, och denna anordning ingick i inteckningsförordningen den 16 juni 1875, som föreskrifver, att servitut skola intecknas efter samma regler som nyttjanderätt. Genom reglerna om inteckning af servitut har i viss mån själfva servitutsbegreppet blifvit närmare bestämdt. Grannskapsrättigheter och andra af lagens stadgande omedelbart beroende befogenheter, som förut mer eller mindre sammanblandats med servituten, äro uteslutna från inteckning och kunna numera ännu mindre än förut räknas såsom verkliga servitut. Utan inteckning gälla mot tredje man endast servitut, som hvila på urminnes häfd eller uppkommit genom aftal före den 1 januari 1876, samt de servitut, som grundläggas vid laga skifte eller vid ägostyckning.

---

### *Bilaga IV.*

#### **Några hufvudpunkter i utländsk lagstiftning rörande lega af fast egendom.**

Nyttjanderätt till fast egendom behandlas i utländsk lagstiftning i allmänhet icke såsom ett enhetligt civilrättsligt begrepp. Vissa slag af nyttjanderätt behandlas i obligationsrätten, andra i sakrätten, allt efter som nyttjanderätten ingår såsom led i ett obligatoriskt rättsförhållande eller uppfattas såsom en själfständig rätt till saken. Att här i ett sammanhang redogöra för de väsentligt olika rättsregler, som gälla för det ena och det andra slaget af nyttjanderätter, vore säkerligen föga ägnadt att gifva en öfverskådlig bild af lagstiftningen i ämnet. Efterföljande framställning afser allenast att under vissa hufvudsynpunkter i korthet redogöra för de regler beträffande *arrende* och *hyra* af fast egendom, som äro gällande i olika länder. Dessa regler äro merendels till stor del gemensamma för lega af lösören och lega af fast egendom, hvarvid dock ofta tillika uppställas vissa särbestämmelser, som endast afse antingen det ena eller det andra slaget af egendom eller ock antingen endast arrende eller endast hyra. Här lämnas reglernas tillämpning å lösören å sido.

Legolagstiftningen har i de flesta af Europas länder rönt en mycket stark inverkan af *romersk* rätt. I en stor del af Tyskland var ända till 1900-talets ingång romersk rätt (under benämningen »gemeines Recht») i stort sedt gällande, och så är väsentligen ännu förhållandet i de ryska *Östersjöprovinserna*, hvarest emellertid en kodifikation af de sålunda gällande rättsnormerna företagits och år 1864 publicerats såsom lag. Allmänna civillagen för *Österrike* med biländer (icke Ungern) den 1 juni 1811 står i behandlingen af lego-

aftalet hufvudsakligen på den romerska rättens grund. En själfständigare ställning intager i detta afseende den nära samtida *franska* civillagen den 21 mars 1804 (*code civil*), hvilken gäller också i *Belgien* och i *ryska Polen*. I *Belgien* har någon tid pågått arbete för civillagens öfverseende och omarbetande, därvid bl. a. afgifvits förslag till ny lydelse af de delar, som behandla arrende- och hyresrätten. Detta förslag har i allmänhet bibehållit den i *code civil* använda uppställningen och synes mindre afse införande i lagstiftningen af nya grundsatser än förtydligande i de delar, hvilkas tydning gifvit anledning till tvekan. Dock förekomma äfven sakliga afvikelser af vikt. *Nederländska* och *italienska* civillagarna den 10 april 1838 och den 25 juni 1865 öfverensstämma, såvidt angår arrende- och hyreslagstiftningen, mycket nära och delvis ordagrant med *franska* lagen. Civillagarna för *Portugal* den 1 juli 1867 och för *Spanien* den 24 juli 1889 äro visserligen också byggda efter förebild af den *franska* lagen men innehålla dock betydande afvikelser från dennas bestämmelser på ifrågavarande område. För *Schweiz* har arrende- och hyreslagstiftningen ordnats genom förbundsagen angående obligationsrätten den 14 juni 1881, och för *Tyska riket* har sådant skett genom civillagen den 18 augusti 1896. Båda dessa lagar hafva tillkommit efter ytterst omsorgsfulla förarbeten och beteckna otvifvelaktigt i åtskilliga hänseenden betydande framsteg i rättsutvecklingen. I *Ungern* har under åren 1896—1900 af en kommission utarbetats fullständigt förslag till en allmän civillag, hvari äfven legoaftalet under stark påverkan af den nya tyska lagen gjorts till föremål för behandling. Den *ryska* lagboken *Swod*, som utgör en i början af förra århundradet verkställd kodifikation af då gällande gamla rättsregler, ägnar en afdelning åt lega af fast egendom, med särskilda regler för arrende och särskilda för hyra. Under 1890-talet har af en kejserlig kommission efter moderna mönster utarbetats förslag till ändrade bestämmelser i ämnet, innefattade i ett af kommissionen afgifvet lagförslag rörande obligationsrätten.

*England* erbjuder i afseende å ägande- och nyttjanderätten till fast egendom en skiftande bild af å ena sidan ålderdomliga former och däremot svarande ålderdomliga rättsåskådningar samt å andra sidan helt moderna nybildningar, framkallade och påverkade af det moderna samhälls- och affärslivets kraf, äfvensom af egna hems- och andra sociala sträfvanen. Grundvalen för den engelska

rätten på detta likasom på andra områden utgöres allt fortfarande af den gamla engelska sedvanerätten, *common law*. Denna hvilar, så vidt angår jordförhållandena, till stor del på länsväsendets grund, och dettas principer äro ännu i väsentlig mån bestämmande för den yttre gestaltningen af rättsförhållandena beträffande fast egendom och i mycket — minst dock beträffande rena arrende- och hyresförhållanden, särskildt efter senare tiders lagstiftning på dessa områden — äfven för den gällande rättens sakliga innebörd. Vid sidan af *common laws* strängt formella rättsregler uppstod emellertid, till stor del med föranledande af missförhållanden just på jordäganderättens område, det andra stora engelska rättssystemet, *equity*-rätten, som, ehuru hvilande på samma grund som *common law*, afsåg att komplettera denna samt att under friare former bättre tillgodose billighet och materiell rättvisa. Genom den s. k. *judicature act* af år 1873 hafva båda systemen i hufvudsak sammansmält, därvid *equity*-rättens regler i allmänhet tillerkänts företräde. Utom Englands nu nämnda aldrig i lagform affattade rättssystem hafva emellertid såväl under äldre som i nyare tider allt intill våra dagar jämväl på detta område genom statsmakternas direkta ingripande tillkommit en mängd speciallagar, *statutes*, i olika hänseenden reglerande rättsförhållandena beträffande fast egendom. Särskildt de sista årtiondenas lagstiftningsverksamhet å hithörande område har varit synnerligen fruktbringande. Det nydaningsarbete, som sålunda påbegynts, pågår alltjämt och är helt säkert ännu långt från sin afslutning.

Jordbrukslegan förekommer i *Danmark* under två ganska olika hufvudformer: *fri forpagtning* och *livsfæste*. Under den förra benämningen sammanföras sådana aftal, som afse verkligt arrende i modern mening. Att bestämma aftalets innehåll är, såsom namnet angifver, helt och hållet öfverlätet åt kontrahenternas fria skön. Institutets tillkomst och utveckling har väsentligen skett utan lagstiftningsens medverkan. I Kristian den femtes danska lag den 15 april 1683 saknas bestämmelser därom — fränsedt hvad som stadgas om lega i allmänhet — och ej heller senare har i afsevärd mån förekommit lagstiftning i ämnet, utan måste uppkommande tvister bedömas efter allmänna rättsregler. Helt annat är förhållandet med den ännu i stor utsträckning använda landbolegan, *livsfæste*, alltid afseende landbons lifstid. Angående detta slag af jordlega innehåller Kristian den femtes danska lag tämligen utför-



liga bestämmelser, hvilka ännu i stort sedt äro gällande men blifvit i många afseenden kompletterade och delvis ändrade genom en mängd senare utkomna författningar, bland hvilka må nämnas såsom särskildt betydelsefulla förordningarna den 8 juni 1787 och den 9 mars 1838 samt lagen den 19 februari 1861. De regler, som sålunda blifvit i lag gifna för detta rättsförhållande, äro i allmänhet tvingande; det är icke tillåtet att genom aftal i särskilda fall afvika därifrån. Denna lagstiftning afser uteslutande bondhemman, särskildt sådana lydande under någon herrgård eller prästgård e. d. Den har till syftemål att bevara hemmanen såsom besuttna brukningsenheter, äfvensom att trygga innehafvarens besittning och rättsliga ställning i öfrigt. Af grundläggande betydelse i detta hänseende är det ganska strängt upprätthållna förbudet för ägare af en herrgård eller innehafvare af ett boställe, hvartill hör s. k. *ofri* eller *fästepliktig* jord, att annat än i undantagsfall vare sig själf bruka den sålunda underlydande jorden eller utarrendera densamma genom fri förpaktning eller eljest under andra villkor än på lifstidsstädja. Det åligger jordägaren, vid äfventyr af böter, att inom viss tid efter det ett hemman blifvit »fæsteledigt» genom utfärdande af nytt fästebref sörja för att detsamma varder upplåtet till annan landbo. Vid sidan af de nu nämnda hufvudformerna för lega af jord på landet förtjänar att omnämnas den lagstiftning, som innehålles i förordningen den 27 maj 1848 och hvarigenom *torparnes (husmændenes)* rättsliga ställning blifvit närmare bestämd. Denna förordning afser upplåtelser af »hus» på landet, hvarmed i detta sammanhang förstås såväl jordbrukstorp som andra bebyggda lägenheter. Författningen anses icke tillämplig, där legotagaren är i sådan social ställning (t. ex. fabriksarbetare, köpman, ämbetsman), att han ej kan hänföras till landtarbetare. Enligt denna förordning kunna upplåtelser, som däri afses, ske antingen på legotagarens lifstid eller på viss tid eller på uppsägning; men lagen åsyftar, såsom här nedan skall visas, att befrämja lifstidsupplåtelser, såsom erbjudande husmännen en säkrare och själfständigare ställning än upplåtelser på kortare tider. Beträffande *hyra* af hus eller rum innehåller Kristian den femtes lag några korta regler, hvilka ännu äro gällande.

Kristian den femtes *norska* lag den 15 april 1687 företer i sin behandling af legoaftalet en analog uppställning med den danska lagens. Dess bestämmelser om *hyra* äro också till sitt innehåll lika med motsvarande danska

stadganden. Äfven i den norska lagen är *landbostädjan* den enda form för jordbrukslega, som i lagen vunnit beaktande, och på samma ståndpunkt kvarstår lagstiftningen ännu. Ehuru den norska lagens föreskrifter om landbons (i Norge kallad *leilending*) rättigheter och skyldigheter, lika väl som den danska lagens, lära varit afsedda att vara af tvingande beskaffenhet, har i Norge utvecklingen i detta hänseende gått en motsatt väg. Sålunda finnes numera enligt en fast utbildad praxis i Norge intet hinder mot att i aftalet intaga bestämmelser, som strida mot de i lagen uppställda. Endast för ett särskildt slag af jordlega, nämligen *torpupplåtelser*, hafva genom *lov angaaende husmandsvæsenet* den 24 september 1851 fastslagits regler, åt hvilka för att betrygga torparnes ställning i vissa hänseenden gifvits tvingande innebörd. Denna lag innehåller lika litet som den motsvarande danska någon definition af hvad som menas med »husmand». Det ansågs omöjligt att finna bestämmelser, som passade in på de olika förhållandena inom rikets olika delar, och man lämnade därför frågan i lagen olöst; huruvida en arrendator är att betrakta såsom husman eller icke, är alltså beroende på pröfning af omständigheterna i hvarje särskildt fall. — I senare tid har i Norge gjorts försök att åstadkomma en ny jordlegolagstiftning. För sådant ändamål tillsattes 1879 en särskild kommission, som i december 1883 afgaf förslag till lag om jordlega, hvilket förslag emellertid icke afsåg upplåtelser till husmän; beträffande sådana upplåtelser skulle 1851 års lag fortfarande äga bestånd. Detta lagförslag blef år 1888 förelagdt stortinget, men icke antaget. Sedan dess har frågan om reformerande af jordlegolagstiftningen i Norge hvilat.

I afseende å *hyresaftalet* kvarstå i *Finland* stadgandena i 1734 års lag i hufvudsak oförändrade. På *arrenderättens* område har man däremot genom lagen om lega af jord på landet den 19 juni 1902 sökt tillgodogöra sig den nyare tidens utveckling, särskildt i syfte att stärka arrendatorns ställning. Man har i sådant ändamål icke skytt att göra ganska starka ingrepp i jordägarens makt att efter godtfinnande träffa aftal med den, åt hvilken han vill upplåta sin jord. Lagen afser i första hand jordbrukslega utan hänsyn till den legda fastighetens storlek, således torpupplåtelse lika väl som större arrende. Åtskilliga bestämmelser äro dock tillämpliga jämväl på arrendeupplåtelse för annat ändamål än jordbruk.

*Legoaftals  
form.*

Den romerska rätten uppställde icke fordran på skriftlig form såsom villkor för legoaftals giltighet. Sådant aftal kunde följaktligen med laga verkan upprättas vare sig muntligen eller skriftligen. Enahanda är i allmänhet förhållandet äfven enligt modern lagstiftning. Stundom har uttryckligt stadgande härom intagits i lagen (*franska* lagen art. 1714; *schweiz.* art. 275). I *ryska* lagen finnes sådant stadgande i fråga om *hyra*; *arrendeaftal* skall däremot upprättas skriftligen, men för vissa fall medgifves undantag från sistnämnda föreskrift. Enligt det omförmälda förslaget till obligationsrätt erfordras icke skriftlig form, vare sig för arrende- eller hyresaftal.

Ehuru man således i utländsk lagstiftning i regel icke tilltrött sig att fränkänna muntliga legoaftal bindande verkan, saknas dock icke föreskrifter, som visa att man behjärtat huru viktigt det är ur rättssäkerhetens synpunkt, att arrende- och hyresaftal så allmänt som möjligt varda affattade i skrift. I sådant afseende stadgar *schweiziska* obligationsrätten (art. 275), att, om någon vill i legoaftal rörande fast egendom intaga bestämmelser, som afvika från de för sådana aftal i lagen gifna regler, dessa bestämmelser i allmänhet skola för att vara giltiga affattas skriftligen. Andra lagar uppställa en viss tidsgräns för det muntliga legoaftalets giltighet. Sålunda föreskrifver *italienska* lagen (art. 1314) skriftlig form för arrende- och hyresaftal, som afse längre tid än nio år. *Tyska* lagen (§ 566) sätter tidsgränsen till ett år; muntligt aftal för längre tid är dock icke utan vidare ogiltigt, det endast betraktas såsom vore det slutet för obestämd tid, d. v. s. uppsägning kan när som helst ske, dock med den begränsning, att aftalet skall gälla minst ett år. Motsvarighet till detta stadgande saknades i det af tyska lagkommissionen först afgifna förslag till civillag; fråga om dess upptagande i förslaget väcktes först under arbetet med dettas fortsatta granskning, närmast för att underlätta antagandet af grundsatsen om legoaftals bestånd mot ny ägare af fastigheten. Stadgandet tillkom för öfrigt för att hålla en medelväg mellan vissa föreslagna ytterligheter och har icke gått fritt från klander. Dess tillämpning t. ex. å muntligen skedda ändringar i eller tillägg till skriftligt kontrakt har varit föremål för ganska skiljaktiga utläggningar. I det ofvan omförmälda *ungerska* lagförslaget har man med upptagande af grundtanken i tyska lagens stadgande sökt undgå de mot detsamma framställda anmärkningar

genom en föreskrift (§ 1559), hvarigenom man fäst fordran på skriftlighet icke vid aftalet i dess helhet utan allenast vid själfva tidsbestämmelsen; har tiden för aftalets bestånd icke blifvit bestämd i skriftlig handling, skall aftalet anses slutet för obestämd tid. Med stöd af affattningen af vissa stadganden i den *franska* lagen (art. 1736, 1737, 1774 och 1775) samt i den *nederländska* (art. 1606, 1607 och 1633) kunde man vara frestad att antaga, att dessa lagar i denna fråga intoge en ståndpunkt, som i sak närmade sig den tyska lagens och det ungerska lagförslagets. För »muntliga» legoaftal (*baux sans écrit*) stadgas nämligen en giltighetstid, som vid hyra motsvarar i orten vanlig uppsägningstid och vid arrende så lång tid, som tarfvas för att arrendatorn må njuta afkastning af all jorden, således ett, eller i fall egendomen är utlagd till växelbruk, flera år, svarande mot skiftenas antal. Enligt en såväl i teori som i praxis tämligen enhälligt omfattad åsikt, är en sådan öfverensstämmelse dock endast skenbar, i ty att dessa stadganden, trots ordalydelsen, enligt lagens verkliga mening icke skola vara tillämpliga å muntliga aftal, däri legotiden bestämts, utan allenast å sådana aftal, muntliga eller skriftliga, som slutits på obestämd tid. Skulle emellertid, i händelse af tvist, muntligen aftalad legotid icke kunna styrkas, torde bestämmelserna komma att tillämpas. Och att styrka innehållet i ett dylikt aftal erbjuder stora svårigheter med afseende å det allmänna förbudet att då fråga är om ett visst högre belopp (150 francs, 300 floriner) använda vittnesbevisning.

Enligt *Englands* common law kunde legoaftal ursprungligen med laga verkan ingås muntligen. Men genom en särskild författning (*statute of frauds*) af år 1677 föreskrefs, att legoaftal rörande fast egendom skulle upprättas skriftligen, vid äfventyr att sådana aftal eljest »hvarken enligt lag eller equity skulle hafva annan eller större kraft eller verkan än *leases at will*», d. v. s. att de skulle kunna när som helst af endera parten häfvas. Undantag gjordes allenast för sådana upplåtelser, som afsågo en tid icke öfverstigande tre år och där dessutom den aftalade legoaftgiften stod i visst förhållande till fastighetens värde. Genom *real property act* af 1845 stadgades vidare att, där skriftlig affattning var i lag föreskrifven för legoaftal, den skriftliga handlingen, för att vara giltig enligt lag, skulle vara upprättad i särskild form, s. k. *deed*. Dessa lagbestämmelser hafva dock i verkligheten ingalunda haft

den verkan, som därmed afsetts. Domstolarna hafva, helt visst i öfverensstämmelse med den allmänna rättsuppfattningen, ansett sig böra underlåta att tillämpa dem så, att en tredskande jordägare eller arrendator skulle på grund af formfel i aftalet slippa ifrån fullgörandet af skyldigheter, som han faktiskt iklädt sig. De hafva därför med stöd af vissa allmänna i common law uppställda rättsgrundsatser i mycket vidsträckt grad tillerkänt rättsverkan åt muntliga legoaftal, särdeles om på grund af desamma tillträde skett. Denna uppfattning kan sägas genom *judicature act* af år 1873 hafva vunnit äfven lagstiftningens godkännande.

Enligt *dansk* rätt är skriftlig form för legoaftal icke erforderlig. Dock må erinras om hvad ofvan anmärkts därom, att ägaren af fästepliktig jord är vid bötesansvar skyldig att utlega denna på lifstidsstädja och att göra detta genom utfärdande af fästebref. Äfven vid upplåtelser af torp åligger det, enligt förordningen om husmän den 27 maj 1848 (§ 11), jordägaren att sörja för upprättande af skriftligt kontrakt. I händelse han försummar detta och brukaren opåtaladt tillträdit torpet och innehaft det i sex månader, anses upplåtelsen, där ej annat förhållande kan styrkas, hafva skett på hans och hans hustrus lifstid, äfvensom på de villkor i öfrigt, som torparen uppgifver.

Ej heller i *norsk* lag finnes någon allmän föreskrift om legoaftals skriftliga affattande. Visserligen stadgar Kristian den femtes norska lag (3—14—25) med afseende på landboförhållandet, att städjobrefvet (*bygelseseddelen*) skall affattas på stämpladt papper, »om den för någondera sidan skall vara af något värde», men denna föreskrift har icke ansetts utgöra hinder för tillämplighet, i händelse af tvist, äfven af muntligt aftal. I norska husmanslagen af 1851 är det emellertid uttryckligen ålagdt jordägaren att låta torpaftal upprättas skriftligen med två vittnen. Sker det ej inom ett år efter tillträdet, skall aftalet, där ej dröjsmålet beror på tredska från husmannens sida, anses vara ingånget för husmannens och hans hustrus lifstid, äfven om annan tid faktiskt varit aftalad. Kan tillförlitlig upplysning icke vinnas om de villkor i öfrigt, på hvilka upplåtelsen skett, skall torpet anses utlegdt på samma villkor, hvarpå företrädaren innehaft detsamma, eller ock, där fråga är om nyupprättadt torp, villkoren bestämmas medelst »skjön» af vederbörande länsman med två ojäfvige män. I det omförmälda lagförslaget om jordlega fanns intagen

en allmän bestämmelse, att kontrakt om lega af jord skulle upprättas skriftligen i närvaro af två vittnen. Försumrades detta, skulle emellertid aftalet icke vara ogiltigt; men om de aftalade arrendevillkoren icke kunde styrkas, skulle i händelse af tvist villkoren bestämmas medelst »skjön» i ofvan angifven ordning, därvid hänsyn borde tagas till ortens sed samt till de villkor, på hvilka jorden tidigare varit utarrenderad.

Särskildt beaktansvärd är den behandling *finsk* lagstiftning ägnat frågan om legoaftals form. Denna lagstiftning afser dock endast arrende; beträffande *hyra* af lägenhet i stad finnas inga andra stadganden än 1734 års lags. Redan i en numera upphäfd förordning af den 10 november 1892 föreskrefs skriftlig form för alla legoaftal om jord på landet. Visserligen var, enligt denna förordning, muntligt arrendeaftal, på grund hvaraf tillträde skett, icke utan vidare ogiltigt; men då, oafsedt hvilken arrendetid aftalats, såväl jordägaren som arrendatorn ägde när som helst uppsäga sådant aftal, fanns ingen säkerhet för att det kom att bestå längre tid än fardagstiden. Den kommitté, hvars förslag till lag om lega af jord på landet ligger till grund för 1902 års lag i ämnet, ville taga steget fullt ut och förordade en lagstiftning, enligt hvilken »muntligen upprättadt legoaftal under alla förhållanden borde vara utan rättsverknningar, så att ingendera kontrahenten skulle på grund däraf mot den andre kunna rikta rättsgiltigt anspråk beträffande aftalets iakttagande». Vid behandlingen i landtdagen antog man emellertid en medelväg, som återfinnes i lagen. Denna bestämmer väl (1 §), att aftal om lega af jord på landet skall ingås skriftligen och med vittnen samt kontraktet undertecknas af legogifvaren, brukaren och vittnena. Men ett muntligt aftal saknar därför icke bindande verkan. Har arrendatorn på grund af sådant aftal tillträdtt fastigheten, är han berättigad (63 §) att hos jordägaren påkalla aftalets skriftliga upprättande. I fall af jordägarens vägran äger arrendatorn genom rättegång förskaffa sig domstols beslut rörande de normer, som skola gälla för rättsförhållandet mellan parterna. Han erhåller då i domstolens utslag en handling, ägnad att ersätta skriftligt kontrakt; sedan utslaget vunnit laga kraft, har det enahanda verkan som ett sådant. I utslaget skall till framtida efterrättelse mellan parterna fastställas de villkor för arrendet, hvilka enligt den förebragta utredningen aftalats mellan parterna. I två hänseenden,

nämligen beträffande det område, som med aftalet afsetts, samt legovederlagets beskaffenhet och belopp, måste utredningen innefatta full bevisning om hvad som öfverenskommits; eljest lär, enligt hvad lagen gifver vid handen, hela käromålet böra ogillas. Men om i andra afseenden utredningen är ofullständig — såsom beträffande hvad som må hafva aftalats om sättet för fastighetens häfdande, om rätten till skog och torf, om byggnadsskyldigheten m. m., som plägar vara föremål för bestämmelser i arrendeafstal — tyckes domstolen ändock vara skyldig »fastställa aftalet» att gälla. Man får väl antaga att, om i sådana frågor den ena af parterna säger ett och den andra annat och domstolen stannar i ovisshet om, på hvilkendera sidan sanningen ligger, domstolen bör handla, som om i dessa frågor intet aftal träffats, i hvilket fall det sätt, hvarpå sådana frågor reglerats *i lagen*, blir bestämmande. Finska lagen medgifver nämligen icke, såsom den norska husmanslagen, att i sådan händelse den bristande bevisningen må kompletteras efter skälighetspröfning. I ett afseende, nämligen beträffande arrendetiden, bestämmes utslagets innehåll af lagens stadgande helt och hållet oberoende af hvad i fråga om aftalet kunnat bevisas. Arrendetiden skall, ehvad det muntliga aftalet må innehålla, bestämmas till tio år, räknade från det aftalet slöts, eller till enahanda tid, som i annat sammanhang (4 §) stadgats för beståndet af aftal på obestämd tid. Genom fastighetens försäljning kan emellertid jordägaren undandraga sig den befarade påföljden af en sådan rättegång, som nu nämnts. Sker försäljning innan domstolens utslag vunnit laga kraft, är nämligen det muntliga aftalet utan verkan. Skulle arrendatorn undandraga sig att på anfordran från jordägaren upprätta skriftligt kontrakt, äger denne icke rätt att anlita domstolens mellankomst för att få aftalets bestämmelser domfästa. Däremot tillerkännes honom rätt att i sådant fall uppsäga aftalet.

*Legoaftals  
giltighet mot  
ny ägare till  
fastigheten.*

Frågan om legoaftals form har betydelse icke blott för förhållandet mellan de personer, som ingått aftalet; den spelar i modern lagstiftning medelbart eller omedelbart en betydande roll äfven vid afgörandet af det omtvistade spörsmålet, huruvida ny ägare till fastigheten skall vara bunden af legoaftal, som ingåtts af föregående ägare. I afseende å sistnämnda spörsmål eller, såsom termen lyder, frågan om »köp bryter legostämma» eller icke, har den moderna rätten tagit ett stort afsteg från romerska rättens standpunkt.

Enligt sistnämnda rättssystem, som med stränghet upprätthöll principen att legotagaren förvärfvat allenast en obligatorisk rätt mot upplåtaren, icke någon sakrätt i den legda fastigheten, var en köpare till denna obunden af de legoafstal, hans företrädare i äganderätten ingått. Legotagaren hade, där han till följd af fastighetens föryttring gick miste om sin nyttjanderätt, allenast att hålla sig till upplåtaren med anspråk på skadestånd. I modern rätt har däremot åt legotagaren åtminstone beredts möjlighet att skydda sin rätt. Längst har i detta afseende *nederländska* lagen gått, då den (art. 1612) alldeles obetingadt tillerkänner legoafstal giltighet mot fastighetens köpare. Hvarken legotidens längd eller den omständigheten, att endast muntligt afstal träffats,\* eller att legotagaren vid fastighetens försäljning ännu icke tillträdit densamma, inverkar på regelns tillämplighet. På samma ståndpunkt står ock *ryska* lagen, hvarvid dock må erinras därom att i Ryssland för *arrendeaftals* giltighet fordras skriftlig form. I andra lagar plägar sådant rättsskydd tillerkännas legotagaren endast under vissa i lag angifna förutsättningar. Beträffande arten af dessa förutsättningar intaga emellertid de olika ländernas lagar ganska skiljaktiga ståndpunkter. Man kan i detta hänseende urskilja tre särskilda hufvudsystem. Enligt ett system (*österrikisk, schweizisk, spansk, dansk-norsk* och *baltisk* rätt) bibehålles såsom hufvudgrundsats den romerska rättsregeln att köp bryter legostämma, men fogas därtill den bestämmelsen, att legotagare genom införande af legoaftalet i vederbörande *fastighetsregister* eller *grundbok* kan åt detsamma förvärfva mer eller mindre tryggt bestånd mot köpare af fastigheten. Det andra systemet, som representeras af *fransk, italiensk* och *portugisisk* rätt, har vida fullständigare brutit med den romerska grundsatsen, i det man såsom villkor för legoafstals giltighet mot köpare af fastigheten i allmänhet fordrar allenast att dess *tillkomst före försäljningen* är satt utom tvifvel. Det tredje systemet, hvilket omfattas af de allra nyaste lagarna: *tyska* lagen och *finska* arrendelagen, tillerkänner aftalet giltighet, såframt legotagaren före försäljningen *tillträdit* den legda egendomen. Hvad slutligen *England* beträffar, så har dess rättsutveckling i detta som i andra hänseenden gått sin egen väg.

---

\* Jfr dock hvad ofvan (s. 385) yttrats om fordran på skriftlig bevisning i mera betydande fall.



Det *förstnämnda* af dessa system hvilat på *publicitetsprincipen*. Man har, för att icke äfventyra köparens säkerhet, såsom villkor för tidigare lego-aftals bestånd mot honom uppställt den fordran, att detsamma behörigen publicerats.\* Den som ämnar köpa en fastighet beredes genom en sådan föreskrift möjlighet att erhålla officiellt bevis om innehållet i de legoaftal, af hvilka han blir bunden, och därmed ock trygghet att han icke blir bunden af andra dylika aftal än de i beviset upptagna. Såsom redan antydts, sker sådant publicerande medelst eller i samband med aftalets inskrifning i särskilda, af offentlig myndighet förda jordregister eller grundböcker. Genom sådan inskrifning förvandlas den obligatoriska rätten till en sakrätt och äger bestånd mot enhvar, som efter frivillig föryttring blifver ägare till fastigheten; vid exekutiv försäljning bereder det publicerade aftalet sådant skydd i förhållande till andra sakrätter, som betingas af tiden för publicerandet och den därpå beroende prioritetsordningen. I sistnämnda hänseende afviker *österrikiska* lagen i viss mån från de annars vanliga reglerna. Enligt *österrikisk* rätt beredes nämligen nyttjanderätten genom aftalets inskrifning intet direkt skydd vid fastighetens försäljning exekutivt eller till följd af ägarens konkurs. Legotagaren är (§ 1121) trots inskrifningen skyldig att afflytta, om han uppsäges af den, som i sådan ordning köpt fastigheten; den sakrätt inskrifningen medför visar sin verkan däri, att legotagaren för det skadestånd, som tillkommer honom af upplåtaren, har hypotek i fastigheten med förmånsrätt i enlighet med inskrifningens ordningsnummer.

I *Danmark* och *Norge* sker publicerandet af legokontrakt genom den s. k. tinglysningen eller tingläsningen vid vederbörande underdomstol, hvarpå följer handlingarnas antecknande i fastighetsregistren; huruvida icke därjämte för nyttjanderättens bestånd mot ny ägare erfordras att legotagaren tillträd fastigheten, är omtvistadt. Vissa slag af legoupplåtelser äro emellertid, enligt hvarterda landets lagstiftning, undantagna från regeln om tinglysningens nödvändighet för rättighetens betryggande mot tredje man. För *dansk* rätt afser undantaget upplåtelse på lifstidsstädja (livsfæste) af sådan s. k. *ofri*

---

\* Verkan af särskildt åtagande från köparens sida att respektera legoaftalet lämnas här obekänt, likaså den flerstädes omtvistade frågan, i hvad mån god eller ond tro hos förvärfvaren må inverka på saken.

jord, hvars tillgodogörande på annat sätt i regel är jordägaren förbjudet.\* Då en köpare af den egendom, hvarunder jorden lyder, redan af lagens stadgande om fästetvånget på förhand vet, att sådan jord måste vara upplåten mot lega, har det väsentligaste ändamålet med aftalets tinglysning ansetts vara redan utan sådan åtgärd uppnådt. Beträffande lifstidsstädja af annan jord än nu nämnts tillämpas däremot de allmänna reglerna. — I *Norge* gäller undantaget upplåtelse till *husman*, dock antagligen under förutsättning att husmannen före fastighetens försäljning trädt i utöfning af sin nyttjanderätt. Olägenheten af att lagen lämnat obestämdt, hvad som menas med husman, träder här skarpt i ögonen.

Det *andra* af de ofvannämnda hufvudsystemen är väsentligen utbildadt i *Frankrike* genom code civil. Äfven enligt detta system uppställas till nye ägarens säkerhet vissa betingelser för att ett af förre ägaren ingånget legoaftal skall vara bindande för efterträdaren. Men dessa betingelser åsyfta allenast att betrygga fastighetens köpare mot att icke blifva bunden af antedaterade kontrakt, som upprättats efter försäljningen. En köpare är alltså icke bunden af andra legoaftal än sådana som, för att begagna franska lagens uttryckssätt, äga »*säkert datum*» före försäljningen. Säkert datum har i första hand sådan handling, som är *autentisk*, d. v. s. som är uppsatt af en notarie eller af behörig tjänsteman. En af privata personer uppsatt handling anses däremot, äfven om den är styrkt af vittnen, icke innebära tillräcklig säkerhet för att den verkligen upprättats den dag, den är daterad. Den har i lagens mening ännu »intet datum i förhållande till tredje man» (art. 1328), till följd hvaraf ett legokontrakt under sådana omständigheter anses icke böra binda fastighetens köpare. Det gifves emellertid ett lätt åtkomligt medel att förskaffa ett sådant kontrakt säkert datum och därmed också giltighet mot nye ägaren. Detta sker genom handlingens inregistrering hos vederbörande registreringsmyndighet, en åtgärd, hvilken icke sker i publicitetsändamål och äfven i öfrigt har föga gemensamt med inskrifning i grundbok. Säkert datum anses också föreligga, därest handlingen intagits i något offentligt protokoll,

\* Ett liknande undantag från de i allmänhet gällande grundsatserna finnes i *baltisk* rätt genom särskilda s. k. bondeförordningar stadgadt med afseende å de till frälsebönder upplåtna hemman.

eller om genom endera kontrahentens död visshet vunnits att handlingen icke kan vara tillkommen senare än en viss dag. Har handlingen inregistrerats eller något af de nu nämnda förhållandena inträffat, förrän fastigheten vare sig genom frivillig föryttring eller genom tvångsförsäljning ombytt ägare, är kontraktet gällande mot den nye ägaren, annars icke. I det närmaste identiska bestämmelser hafva upptagits i *italienska* lagen (art. 1597) och med vissa begränsningar, hvarom strax skall nämnas, i den *portugisiska* lagen (art. 1619). I *Belgien* är, såsom ofvan framhållits, franska lagen gällande, men vid den revision, som därstädes är under utarbetande, har man efter mönster af nederländska lagen föreslagit ett lagstadgande att ny ägare alltid skulle vara — med nedan angifna tidsbegränsning — bunden af tidigare legoaftal.\*

Man har emellertid i de länder, hvarom nu är fråga, funnit nödigt att begränsa legoaftals giltighet mot ny ägare af fastigheten med afseende å kontrakt för längre tid. I själfva verket har man beträffande sådana kontrakt öfvergått till publicitetssystemet. Sålunda har, för det fall att längre legotid aftalats än aderton år, en i *Frankrike* den 23 mars 1855 utfärdad lag gjort rättighetens bestånd mot tredje man beroende af dess intecknande (*transcription*) i liknande ordning som stadgats för erhållande af penninghypotek i fastigheten. Har denna föreskrift icke iakttagits, gäller aftalet endast för aderton år. I *Belgien*, hvarest liknande stadgande antagits (lag den 16 december 1851), är motsvarande tid bestämd till nio år, likaså i *Italien* (art. 1932). I den *portugisiska* lagen är föreskrifvet (art. 1622) att legoaftal skola intecknas, om antingen legotiden bestämts till mer än ett år och tillika legoafgiften guldits i förskott, eller ock, där förskottsbetalning ej skett, aftalet afser längre tid än fyra år. Men under det i de franska och belgiska lagarna inskrifning i där angifna fall uppställles såsom villkor för legorättens bestånd äfven i händelse af frivillig föryttring af fastigheten, har enligt den portugisiska lagen inskrifning betydelse för legorättens skyddande endast vid fastighetens exekutiva försäljning.

---

\* Man har motiverat detta förslag därmed att frågan om tiden för legoaftals tillkomst endast är en bevisningsfråga, som bör bedömas efter allmänna bevisningsregler. Med hänvisning till de ofvan (s. 385) antydda bestämmelserna om fordran på skriftlig bevisning i alla fall af någon afsevärd ekonomisk vikt, förmenar man ändringen i sak icke vara särdeles betydande.

I de länder, Tyskland och Finland, hvilkas lagar representera det *tredje* hufvudsystemet på ifrågavarande rättsområde, har man sökt lösa frågan på annat sätt. Det franska, och ännu mer det nederländska systemet, har man ansett äfventyra köparens berättigade intressen, under det systemet med inskrifning såsom nödvändigt villkor för aftalets bestånd mot tredje man förmenats vara opraktiskt; inskrifningen fordrade en alltför omständlig apparat och hade, där den varit lagstadgad, i endast ringa mån anlitats för det afsedda ändamålet. Den afgörande betydelse, man gifvit inskrifningen, borde i stället tilläggas någon yttre omständighet, som skulle kunna af legotagaren åberopas utan några af honom för sådant ändamål på förhand vidtagna åtgärder, på samma gång som den icke skulle utan grof försumlighet kunna undgå en köpares uppmärksamhet. En omständighet, som ansågs uppfylla båda dessa fordringar, har man trott sig finna i legotagarens *tillträde* af den legda fastigheten. Legoaftal, på grund hvaraf tillträde skett, förklaras alltså vara bindande för ny ägare till fastigheten, hvaremot denne är obunden af sådana aftal, hvilkas utöfvande ännu icke begynt. Denna regel är i Tyskland tillämplig både på muntliga och skriftliga legoaftal, hvarvid dock må erinras om den begränsning i afseende å tiden för muntliga legoaftals giltighet i allmänhet, hvarom ofvan förmållts. Enligt finska arrendelagen gäller den angifna regeln allenast skriftliga arrendekontrakt. Af muntliga legoöfverenskommelser är fastighetens köpare obunden (63 §).

Hvad *Tyskland* beträffar, beslöt man sig för den nu antydda ståndpunkten (§ 571) först efter skarpa strider, men slutligen med stor anslutning från skilda håll. Det oaktadt ville man att legoinstitutet, likasom i det först afgifna förslaget, fortfarande skulle betraktas såsom ett obligatoriskt rättsförhållande. Då enligt tysk rätt endast sakrätter kunna vara föremål för inskrifning, blef en viktig följd däraf, att inskrifning af legoaftal till fast egendom var utesluten. Enligt tysk lag har således arrendator eller hyresgäst *före tillträdesdagen* ingen möjlighet att säkerställa sin nyttjanderätt mot faran att göras om intet genom fastighetens försäljning.

De nu meddelade reglerna angående tillträdet betydelse enligt tysk rätt för legoaftalets bestånd mot ny ägare hafva afseende å det fall att fastigheten afyttras genom frivillig försäljning. Försäljes däremot fastigheten

exekutivt eller till följd af ägarens konkurs, äger inroparen, såframt ej förbehåll skett om legoaftalets bestånd, rätt att uppsäga detsamma, äfven om tillträde skett. Vill han begagna denna rätt, måste dock uppsägning ske till den först inträffande fardag, till hvilken med iakttagande af laga uppsägningstid sådant låter sig göra. Den osäkerhet för legorättens bevarande i händelse af fastighetsägarens obestånd, som innebäres i dessa stadganden, är emellertid genom andra föreskrifter väsentligen minskad. Sålunda är det stadgadt att, därest vid exekutiv auktion icke bjudes minst så högt belopp, att alla de fordringar varda betäckta, som skola utgå ur fastigheten framför den, för hvars gäldande fastigheten tagits i mät, någon försäljning icke kommer till stånd. Det är tydligt att detta stadgande i mer än ett afseende bidrager till att inskränka antalet exekutiva försäljningar och därmed äfven de tillfällen, då legorättens bestånd sättes i fara. Men äfven om försäljning verkligen sker, har legotagaren lämnats utväg att skydda sin rätt. Han kan nämligen påfordra, att fastigheten utbjudes med förbehåll om legorättens bestånd; och om, med sådant förbehåll, köpeskillingen räcker till betäckande af alla fordringar, som skola utgå ur fastigheten, eller legotagaren erlägger skillnaden, blir legoaftalet bindande för inroparen.

Den *finska* arrendelagen öfverensstämmer (36 §) nära med tyska lagen i afseende å tillträdes betydelse för beståndet af skriftligt arrende vid frivillig försäljning af fastigheten äfvensom ock däri att tillträdet i och för sig icke skyddar nyttjanderätten vid tvångsföryttring. I sistnämnda afseende är stadgadt att efter sådan föryttring, vid hvilken arrendatorns rätt ej blifver honom förbehållen, köparen äger uppsäga arrendatorn; dock måste uppsägningen ske inom ett år efter försäljningen. Arrendatorn åtnjuter efter uppsägningen laga fardag. I ett afseende afviker finsk arrenderätt väsentligt från den tyska. Man har nämligen i Finland icke velat beröfva arrendatorn rätten att erhålla det förstärkta skydd, som förvärfvas genom aftalets intecknande. Såvidt angår tiden före arrendatorns tillträde är detta den enda utvägen att åt aftalet förvärfva sakrättsligt skydd, och vid exekutiv försäljning har i alla händelser inteckningen sin gifna betydelse. Vid en sådan konkurrerar nämligen, likasom enligt gällande svensk rätt, den arrendator, som vunnit inteckning, med andra sakrättsägare efter dagen för inteckningsansökningen,

då däremot den ointecknade nyttjanderätten icke alls beaktas vid auktionen (utsökn.-lagen 5 kap. 38 §). Inteckningsrätten har i finska arrendelagen ansetts så värdefull, att man (60 §) fränkännt jordägaren rätt att i arrendekontrakt intaga förbud mot dess begagnande; sådant förbud, om det ändock förekommer, utgör ej hinder mot intecknings beviljande. Nu nämnda regler äro tillämpliga äfven å sådana arrendeaftal, som icke afse jordbruk (61 §); bestämmelserna i utsökningslagen gälla ock beträffande hyra. Däremot innebär enligt finsk rätt hyresgästs tillträde till förhyrd lägenhet intet skydd mot ny ägare till fastigheten. I detta och i andra afseenden gälla om hyra samma grundsatser som i svensk rätt.

Den *engelska* rätten låter legotagarens rätt, om aftalet är upprättadt i vederbörlig skriftlig form (deed), äga bestånd mot ny ägare af fastigheten, äfven mot den, som köpt densamma på exekutiv väg. Om aftalet icke är upprättadt i sådan form, som nämnts, torde nye ägaren kunna häfva aftalet vid legoårets utgång. Något fastighetsbokssystem är icke genomfördt i England. Visserligen hafva sedan början af 1700-talet för vissa orter (York, Middelsex) förts offentliga register öfver upplåtelser af ägande- eller annan rätt till fast egendom, men dessa register hafva genom mindre ändamålsenlig anordning till stor del förfelat sitt ändamål. I senare tid har genom särskilda författningar (1862, 1875) beredts tillfälle för den, som sådant åstundar, att få ägande- eller nyttjanderättsupplåtelse af fast egendom införd i ett för sådant ändamål upprättadt fastighetsregister för hela riket. Men faktiskt har detta register mycket litet tagits i anspråk.\*

Ganska beaktansvärda äro de försök att lösa här afsedda fråga, hvilka gjorts i de ofvan omförmälta ungerska och ryska lagförslagen. Det *ungerska* förslaget uppställer såsom hufvudregel (§ 1567), att efter frivillig föryttring af en fastighet nye ägaren inträder i upplåtarens rättigheter och skyldigheter på grund af legoaftal, som slutits före försäljningen. Men därpå fortsätter förslaget med ett stadgande att, om aftalet innehåller bestämmelser, enligt

---

\* Vid öfverlåtelse af *äganderätt* stadgas såsom villkor för öfverlåtelsens giltighet registrering i en lag af år 1897 (*land transfer act*). Men denna lag skall genomföras endast för ett grefskap i sänder samt först efter regeringens bepröfvande för hvarje fall och med godkännande af vissa myndigheter. Hittills har den ej vunnit tillämpning annorstädes än i London.

hvilka legotiden öfverskrider den lagbestämda fardagstiden — högst ett fjärdedels år eller vid arrende ett år (§§ 1558, 1591) — eller stadgats strängare förpliktelser för legogifvaren än dem lagen ålägger honom, sådana bestämmelser äro bindande, endast om köparen vid köpets afslutande ägde kunskap om dem. Det framgår således häraf, att i själfva verket allenast kortvariga och i enlighet med lagens normer upprättade legoaftal obetingadt äga bestånd mot köparen. Eljest beror frågan på *köparens goda tro*. Och har före försäljningen aftalet blifvit behörigen publicerad, anses det som om köparen ägt kunskap om de bestämmelser, som intagits däri. Två sätt anvisas för aftalens publicerande: deras inskrifning i grundboken eller deras antecknande i ett s. k. *evidensregister*, som skulle komma att föras af grundboksmyndigheterna eller af andra funktionärer. Vill ej nye ägaren låta ett legoaftal, hvaraf han ej är i dess helhet bunden, ändock bestå oförändradt, äger vare sig han eller legotagaren uppsäga aftalet till upphörande efter fardagstidens slut. Sker försäljning exekutivt, är legoaftalet icke bindande för köparen i annat fall än att det är infördt i grundboken och de hypoteksfordringar, som äga bättre förmånsrätt, blifva fullt betäckta ur köpeskillingen. Vid konkursförsäljning i annan än exekutiv ordning består ett i grundboken inskrifvet legokontrakt, men af där ej inskrifna aftal är köparen obunden. Uppsägning måste äfven i dessa fall ske, där köparen vill blifva fri från ett kontrakt, som ej är bindande för honom.

Det *ryska* förslaget medgifver legoaftals inskrifning i grundbok med verkan af dess bestånd mot hvarje ny ägare af fastigheten (art. 320). Samma verkan medför ock ett i grundboken icke inskrifvet, *skriftligt* aftal, därest tidpunkten för dess tillkomst kan bevisas och legotagaren trädt i utöfning af sin nyttjanderätt innan upplåtaren sålde fastigheten. Sträcker sig den af talade legotiden längre än till tre år efter det köparens fång antecknats i grundboken, är han dock berättigad att uppsäga legoaftal, som icke införts däri, till upphörande å tredje året (art. 321).

*Legotiden.*

Bestämmandet af tiden för legoaftals varaktighet är i allmänhet öfverlämnadt åt kontrahenternas fria skön. Dock har i åtskilliga länder bestämts en viss *maximitid* för legoaftals giltighet.\*

\* Se härom motiven till Beredningens förslag till lag om nyttjanderätt, s. 68.

I vissa länder, där betydelsen af en större säkerhet och stadga i jordbruksarrendatorernas ställning gjort sig starkare gällande, finnas ock stadganden, som åsyfta, att arrendetiden icke må vid aftalet sättas *alltför kort* eller lämnas mer eller mindre obestämd eller beroende på endera kontrahentens framtida vilja.

Det är redan antydt, hurusom i *Danmark* ägaren af fästepliktig jord är skyldig att, när ett legoaftal upphört, inom viss tid därefter (1—2 år) hafva genom ordentligt fästebref utlegt hemmanet till annan landbo på dennes och hans hustrus lifstid. Upplåtelse af torp (»hus») kan med laga verkan ske vare sig på lifstid, på viss tid eller på uppsägning. Men 1848 års lag uppställer lifstidsupplåtelse i viss mån såsom det normala, då den (§ 11) vid jordägarens underlåtenhet att upprätta skriftligt kontrakt fäster den påföljden, att aftalet anses ingånget för husmannens och hans hustrus lifstid, där ej annat till fullo bevisas. Den *norska* husmanslagen gör med afseende å legotidens längd skillnad mellan två olika slag af torp: sådana, som vid upplåtelsen uteslutande eller i öfvervägande grad omfatta ouppodlad mark (utmarksplatser), samt sådana, som afse odlad jord eller hufvudsakligen tomt eller hus (inmarksplatser). Upplåtelse af förra slaget måste ske på husmannens och hans hustrus lifstid; innehåller aftalet annan tidsbestämmelse, gäller det ändock som lifstidsstädja. Torp af det senare slaget kan däremot med laga verkan upplåtas på hvilken tid som helst, om aftalet därom upprättas skriftligen inom ett år efter det husmannen tillträdit platsen. I annat fall anses, såsom förut anförts, äfven inmarksplats vara upplåten på lifstid, hvilken tidsbestämmelse än det muntliga aftalet innehåller. Hvad leilændingsförhållandet beträffar, har i Kristian den femtes *norska* lag, likaväl som i den *danska*, förutsatts, att landbolegan alltid skulle ske på lifstid. Utvecklingen har emellertid gått i motsatt riktning, så att redan länge äfven annan tidsbestämmelse ansetts fullt laglig. Saknas tidsbestämmelse i aftalet, torde det dock betraktas såsom gällande för lifstid. Egendomligt för såväl *dansk* som *norsk* landborätt, sådan den ännu gäller, är ett stadgande (D. L. 3—13—7; N. L. 3—14—39) att, oaktadt landbokkontraktet ingåtts för landbons lifstid, *landbon* äger när som helst uppsäga aftalet. *Danska* lagen fordrar visserligen, att landbon skall kunna visa skälig grund för sin önskan att upp-



säga, men denna bestämmelse tolkas icke strängt. Af norska husmanslagen (12 §) torde framgå, att den nu nämnda uppsägningsrätten i Norge äfven tillkommer husman.

Den *finska* arrendelagen står visserligen i ifrågavarande hänseende så till vida på aftalsfrihetens grund, som den öfverlåter åt kontrahenterna att bestämma, huruvida aftalet skall gälla längre (högst 50 år) eller kortare tid. Men därjämte innehåller denna lag åtskilliga bestämmelser, som inskränka aftalsfriheten på detta område. Dessa bestämmelser hafva till syftemål att särskildt åt torpare och andra mindre bemedlade legotagare genom lagens mellankomst bereda en tryggare ställning än den de i regel äga makt att genom aftalet själfva förskaffa sig. Sålunda stadgas (2 §), att arrendeaftal icke må slutas annorlunda än för bestämd tid eller på lifstid; det är således förbjudet att ingå arrenden för obestämd tid eller ställda på uppsägning. Skulle ändock sådana arrendeaftal komma till stånd, gälla de (4 §) i tio år. En bestämmelse i kontraktet om rätt för *jordägaren* att före arrendetidens slut uppsäga arrendatorn är utan bindande kraft i andra fall, än där enligt lagens bestämmelser arrendet är förverkadt eller eljest uppsägningsrätt uttryckligen tillerkänd jordägaren. *Arrendatorn* äger däremot med laga verkan förbehålla sig uppsägningsrätt (6 §). Dessa bestämmelser — med undantag af föreskriften i 4 § — äro tillämpliga icke blott å jordbruksarrenden utan äfven beträffande lega af jord på landet för annat ändamål än bedrifvande af jordbruk (61 §).

*Legoveder-*  
*laget.*

Enligt *romersk* rätt skulle legovederlaget vara bestämdt i penningar, dock att vid arrende vederlaget jämväl kunde bestämmas till viss andel af fastighetens afkastning. Den *franska* rätten fordrar, att vederlaget skall vara »bestämdt», dock icke med nödvändighet i penningar. Mycket vanligt är i Frankrike, att vederlaget utgår i viss andel af fastighetens afkastning. Skulle vederlaget vara helt eller delvis bestämdt i arbetsprestationer, ankommer det på omständigheterna i det särskilda fallet, huruvida ett legoaftal eller ett arbetsaftal skall anses föreligga. Ehuru den *tyska* lagen icke uppställer någon särskild fordran att vederlaget vid lega skall vara »bestämdt», följer dock af andra bestämmelser att så skall vara förhållandet. Jämväl i öfrigt står den *tyska* rätten i denna fråga på samma ståndpunkt som den *franska*.

Liknande regler innehåller ock den *schweiziska* obligationsrätten, dock att såsom vederlag för arrende nämnas endast penningar eller andel i fastighetens afkastning. Emellertid anses icke hinder föreligga mot utfästelse af lego-vederlag i arbetsprestationer, såframt icke dessa utgöra den väsentliga sidan i aftalet. Är detta fallet, föreligger likasom i tysk och fransk rätt ett arbetsaftal. I *England* har den gamla seden att utlega jord till brukande mot dagsverksskyldighet länge varit afskaffad. Däremot hafva i de *skandinaviska* länderna dylika upplåtelser ända till senaste tid haft och hafva delvis ännu en mycket stor användning. Också har i våra grannländer detta rättsförhållande varit föremål för lagstiftarens särskilda uppmärksamhet.

I *Danmark* benämnas dagsverksskyldighet såsom legoprestation *hoveri*. Ända till midten af förra århundradet förekom hoveriet ytterst allmänt, och en mycket stor del af jordägarens vederlag för utlegda hemman och torp utgjordes i dagsverken. Till följd af de betydande olägenheter i många hänseenden och de skarpa slitningar mellan legogifvare och legotagare, som uppkommo af detta förhållande, har genom lagstiftningens mellankomst hoveriet numera nästan fullständigt försvunnit. Genom särskilda författningar af den 9 mars 1838 för hemman och af den 27 maj 1848 för torp förbjöds nämligen att för framtiden i legoaftal stadga hoveriplikt, där sådan ej förut förekommit, och genom två andra författningar, båda af den 4 juli 1850, medgafs endera parten att äfven mot den andres bestridande få hoveriarbete, som enligt äldre förhållanden fortfarande skulle utgå, förvandladt i en årlig penningafgift, benämnd »hoveripenge». Ehuru det sålunda numera är förbjudet att betinga dagsverksskyldighet såsom legovederlag, medgifver dock 1848 års förordning (§ 5) uttryckligen jordägaren rätt att med sina husmän sluta särskilda, utanför jordlegoförhållandet stående arbetsaftal, enligt hvilka husmannen kan förbinda sig att mot vederlag utgöra arbete vid hufvudgården. Men sådana aftal gälla blott för ett år i sänder. Sistnämnda förordning meddelar ock till skydd för husmännen noggranna bestämmelser om sättet och ordningen för uttagande af dagsverksskyldighet, som fortfarande skulle utgå. Dagsverkena indelas i veckodagsverken — hvilka skulle utgöras högst en dag hvarje vecka — och extradagsverken. Fjorton dagar före den 1 maj och den 1 november skulle jordägaren med bindande verkan för det kommande

halfåret tillkännagifva, å hvilken dag i veckan veckodagsverke skulle utgöras. Extradagsverkena finge vara högst två i hvarje vecka och utgöras efter tillsägelse, som skulle verkställas senast aftonen förut. Otjänlig väderlek berättigade icke jordägaren att ändra dag, som sålunda bestämts.

I *norsk* lag finnas bestämmelser om legotagares dagsverksskyldighet endast i husmanslagen af 1851. Där stadgas, att en husman, som förbundit sig att förrätta arbete åt husbonden efter tillsägelse, är berättigad att vara ledig från sådant arbete, om han lagt inmarksplats, en söckendag och, om han lagt utmarksplats, två söckendagar hvarje vecka. Dagen eller dagarna väljas af husmannen, därest ej husbonden senast föregående vecka meddelat bestämmelse i ämnet. Om i legoaftalet husmannens hustru förpliktats till dagsverksskyldighet, är sådan föreskrift ogiltig. — Äfven inom leilændingsförhållandet synes det vara vanligt, att en del af legovederlaget utgöres medelst dagsverken, med eller utan särskild godtgörelse för desamma, äfvensom att dagsverkenas antal och tiden för deras utgörande är beroende till större eller mindre del af hvad jordägaren för hvarje gång kräver. I ofvan omförmälda förslag meddelas vissa bestämmelser till närmare ordnande af förhållandet. Såväl arbetets art som det antal dagsverken, som högst skulle kunna utkrävas om året, skulle vara bestämdt i legoaftalet, vid äfventyr att eljest all arbetsplikt bortfölle. Vidare skulle arbetet betalas efter gångbart pris, samt budning ske 1—3 dygn i förväg m. m.

Äfven i *finska* arrendelagen af år 1902 hafva liknande förhållanden vunnit beaktande. Denna lag öfverlåter väl åt kontrahenterna själfva full frihet att bestämma såväl antalet dagsverken, där sådana skola utgå, som ock tiden för deras utgörande. Men däremot fordrar denna lag, att dagsverksskyldigheten skall i kontraktet vara till måttet fullt bestämd. Har jordägaren betingat sig, att arrendatorn skall, utöfver ett visst bestämdt antal dagsverken, på särskild kallelse betjäna jordägaren med ytterligare arbete, är en sådan bestämmelse enligt finska lagen utan bindande kraft. Äfven angående dagsverkenas fördelning på årets olika tider bör kontraktet meddela föreskrift. För det fall att sådan föreskrift saknas, stadgar lagen endast (13 §), att fördelningen bör ske så, att arrendatorn däraf ej hindras att drifva sitt eget landtbruk.

I allmänhet nämnes i utländska lagar uttryckligen, att legogifvaren har skyldighet att till legotagaren å aftalad tid öfverlämna den legda fastigheten i sådant skick, som ägnar sig för dess användande till det åsyftade ändamålet, äfvensom att under hela legotiden hålla den legotagaren tillhanda i dylikt skick. Här af följer, att de förbättringar, som under legotiden kunna erfordras för att bibehålla fastigheten i sådant skick, i regel skola bekostas af ägaren. Undantag från regeln göres merendels för smärre reparationer, därvid ortens sed i viss mån är bestämmande. *Franska* lagen, likasom vissa af dess efterföljare, uppräknar såsom exempel i detta hänseende reparationer å eldstäder, golf, dörrar, fönster, lås m. m. *Schweiziska* obligationsrätten (art. 282) ålägger hyresgäst att verkställa smärre rengörings- och reparationsarbeten, hvaremot större sådana åligga hyresvärderna. Äfven arrendator har skyldighet att verkställa smärre förbättringar — vid jordbruk, vanligt underhåll af vägar, stigar, diken, dammar, hägnader, tak, vattenledningar m. m. — allt efter ortens sed, hvaremot (art. 301) under arrendetiden erforderliga större förbättringar å fastigheten skola efter framställning af arrendatorn genast utföras af ägaren. Liknande stadganden innehållas beträffande jordbruksarrende i *tyska* lagen (§ 582). Beträffande andra arter af arrende, äfvensom hyra, stadgar däremot tyska lagen från upplåtarens allmänna reparationsskyldighet intet undantag för mindre förbättringar.

Såsom redan nämnt, är i *Danmark* ägaren af fästepliktigt hemman skyldig att vid uppkommen landboledighet ånyo utlega detsamma. Därvid åligger det jordägaren att tillhandahålla hemmanet med erforderlig *åbyggnad*. Denna föreskrift upprätthålles så strängt, att det (lag d. 19 februari 1861 §§ 9, 10) ej ens tillstädjes jordägaren att med landbon träffa aftal, hvarigenom saken ordnas så, att landbon åtager sig att mot ersättning uppbygga det felande. Däremot är det icke jordägaren förmenadt att utlega ett hemman, som är behäftadt med husröta eller vanhäfd. Kan han skaffa landbo, som är villig att öfvertaga hemmanet i sådant skick, är detta tillåtet, men ej heller i detta fall kan han med laga verkan träffa aftal med landbon, att denne skall bättra bristerna. Vill landbon bättra dem, är nämligen han eller hans rättsinnehafvare, på sätt i annat sammanhang närmare angifves, vid legans slut berättigad till ersättning för hvad han sålunda påkostat hemma-

net, och något ingrepp i denna landbons rätt må icke på förhand ske genom dylikt aftal. Någon skyldighet att bättra bristerna ålägges icke landbon men väl däremot att vid afträdet återställa hemmanet i samma skick, hvori han mottog det. För utrönande huru härmed förhåller sig skall såväl vid tillträdet som vid afträdet hållas syn, vid påföljd, om någotdera försummas, att ingendera parten äger kräfvat ersättning af den andre för det bättre eller sämre skick, hvori hemmanet under legotiden kommit. Dessa bestämmelser äro alla af tvingande natur (§ 10). Utom byggnader åligger det jordägaren att till landbon vid tillträdet aflämna äfven nödig *kreatorsbesättning* och *inventarier*, vid äfventyr, om han brister härutinnan, att landbon fritages från skyldighet att gälda legovederlaget, intill dess hvad som brister blifvit kompletteradt. *Spannmål* till utsäde och kreaturens utfodring skall jämväl tillhandahållas landbon. I dessa hänseenden är det dock tillåtet att genom aftal på annat sätt ordna saken. — Af förestående framgår, att danska lagen i allmänhet icke ålägger landbo byggnadsskyldighet. Sådan åligger honom dock i ett visst fall, nämligen om åbyggnaden helt eller delvis härjas af brand eller förstöres genom annat olycksfall. I sådan händelse har landbon (D. L. 3—13—10) skyldighet att återuppföra åbyggnaden, därvid dock jordägaren är pliktig att leverera nödigt byggnadstimmer samt byamännen att hjälpa till med körslor.

Den *norska* lagen ålägger jordägaren att, där å hemman, som upplåtes till landbo (leilæending), nödiga hus saknas eller äro »nedruttnade» (N. L. 3—14—31), bygga upp hvad som fattas eller förfallit, eller ock förena sig om arbetet med landbon. Det åligger däremot landbon att underhålla byggnaderna. Brister han häri, är han jordägaren ansvarig för husrötan. I händelse han låter komma sig till last vanhäfd af jorden, lär däremot, i saknad af lagstadgande, någon ersättningsskyldighet icke kunna åläggas landbon. I händelse husen brinna upp genom vådeld, skola båda kontrahenterna deltaga i kostnaden för återuppbyggandet på det sätt, att landbon skall föra fram allt timmer, som erfordras, men ägaren bekosta uppförandet.

I norska kommissionsförslaget bibehölls principen om ägarens byggnadsskyldighet och utsträcktes till allt slags jordbruksarrende utom torpupplåtelse. Om (§ 40) hus å arrenderad fastighet utan arrendatorns försummelse

blefve obrukbart af ålder, skulle nämligen jordägaren vara skyldig att bekosta dess nybyggnad, såframt huset ansåges nödvändigt för gården. Enligt detta förslag skulle arrendatorn blifva ersättningsskyldig för vanhäfd af jorden.

Norska husmanslagen innehåller inga regler beträffande jordägarens och husmannens inbördes ställning i ifrågavarande hänseende. Tvister härom torde alltså böra bedömas efter allmänna grunder eller efter analogi med landboförhållandet.

En motsatt ståndpunkt i afseende å byggnadsskyldigheten intager den *finska* arrendelagen, då den föreskrifver (29 §) att, om byggnad, som är nödig för fastighetens bruk, förstörts eller af ålder förfallit och vid syn förklarats oduglig, det, såvida ej annan öfverenskommelse träffats, åligger arrendatorn att ombygga huset eller uppföra annat i dess ställe. Jordägaren är emellertid skyldig att tillhandahålla nödiga materialier till byggnaden. Brister han härutinnan, har arrendatorn valfrihet att antingen ändock verkställa arbetet och kräfva ersättning af ägaren för materialierna, eller ock uppsäga aftalet. I öfrigt ålägger nämnda lag (27 §) arrendatorn att väl häfda jorden samt att underhålla fastighetens byggnader och öfriga inrättningar, så att desamma icke genom uraktlåtenhet därutinnan förfaras. För försummelse i dessa hänseenden är arrendatorn ersättningsskyldig. Det hufvudsakligaste bevisningsmedlet är syn, som bör hållas vid arrendets början och slut men också kan anordnas under arrendets fortgång. Om sättet och ordningen för syns hållande och öfverklagande m. m. innehåller lagen ganska utförliga bestämmelser.

Enligt *romersk* rätt var legotagaren oförhindrad att till annan utlega *Sublokation*. den fastighet han själf lagt (sublokation), men genom en sådan åtgärd blef han icke fritagen från förpliktelserna på grund af sitt aftal med ägaren. Han förblef äfven efter sublokationen fastighetsägaren ansvarig för fullgörandet af detta aftal. Dessa rättsregler hafva i det närmaste oförändrade upptagits i de *romanska* ländernas nu gällande lagar (Frankr. art. 1717, 1735; Ital. art. 1573, 1588; Port. art. 1605; Span. art. 1550), äfvensom i *engelsk* och *österrikisk* (§ 1098) samt beträffande *hyra* i *schweizisk* (art. 285) rätt. Äfven det *belgiska* lagförslaget kvarstår på samma ståndpunkt. Österrikiska och

schweiziska lagarna uppställa emellertid såsom villkor för rätten till sublokation, att ägaren därigenom icke må lida förfång, t. ex. genom den nye legotagarens yrkesutöfning e. d. I flera af de nämnda lagarna framhålles uttryckligen, att upplåtelsen må afse hela den legda fastigheten eller lägenheten eller ock allenast en del däraf.

En motsatt uppfattning har gjort sig gällande beträffande *arrende* i *schweiziska* obligationsrätten, som innehåller förbud för arrendator (art. 306) att till annan upplåta den arrenderade fastigheten eller delar däraf. Dock är honom medgifvet, under samma villkor, som gäller för hyresgäst, att *uthyra* vissa rum i fastighetens åbyggnad. Äfven *tyska* lagen uppställer i viss mån olika regler i förevarande hänseende för arrende och för hyra. Visserligen är enligt tysk lag sublokation förbjuden såväl den ene som den andre, såframt icke fastighetsägaren medgifver den. Men, om han vägrar samtycka till en af *hyresgäst* gjord framställning i sådant syfte, äger denne (§ 549) uppsäga aftalet, med mindre hyresvärden kan åberopa något i den föreslagne nye hyresgästens person liggande viktigt skäl för sin vägran. Motsvarande uppsägningsrätt tillkommer däremot icke i liknande fall *arrendator* (§ 596). Äfven om ägaren godkänner upplåtelse, som nu sagts, kvarstår ändock den ursprunglige arrendatorns eller hyresgästens ansvarighet för aftalets fullgörande.

*Nederländska* lagen (art. 1595) förbjuder arrendator och hyresgäst att utlega, helt eller delvis, den legda fastigheten. Dock tillerkännes hyresgäst, som för eget bruk hyrt ett hus eller en våning, att under sitt ansvar åter uthyra en del däraf. Med stöd af vissa stadganden i Kristian den femtes danska och norska lagar anses samma hufvudregel gälla äfven i *Danmark* och *Norge*. Den finnes direkt uttalad i *finska* arrendelagen (33 §).

*Legorättens förverkande.* I främmande lagar pläga angifvas åtskilliga omständigheter, som berättiga endera kontrahenten att bryta legoaftalet före den bestämda legotidens utgång. Sådana anledningar till aftalets häfvande äro t. ex. laga förfall för endera parten, legotagarens död eller konkurs, bristande uppfyllelse från endera sidan af kontraktets bestämmelser. Det skulle föra för vidt att här redogöra för de rörande alla dessa förhållanden gifna regler. Endast frågan om villkoren för legorättens *förverkande* till följd af arrendatorns eller

hyresgästens öfverskridande af sina rättigheter eller underlåtenhet att fullgöra stadgade skyldigheter må här något närmare beröras.

De handlingar eller försummelser från legotagarens sida, som enligt utländsk rätt fastighetsägaren må åberopa såsom skäl till legoaftalets häfvande i förtid, hafva i regel antingen afseende å sättet för den legda fastighetens begagnande, eller ock åsyfta de bristande legobetalning. I allmänhet uppräknas icke i lagarna vissa slag af kontraktsbrott såsom lagliga anledningar till legotagarens vräkande från fastigheten. Huruvida denna påföljd bör inträda, är öfverlämnadt åt lagtillämpningen att i hvarje särskildt fall afgöra, hufvudsakligen efter legokontraktets innehåll. Lagstiftningen i utlandet hyllar i detta afseende till det mesta aftalsfrihetens grundsats. Det står fastighetsägaren lagligen öppet att stadga legorättens förverkande såsom påföljd för snart sagdt hvilken legotagarens handling som helst, allenast inom de gränser, som betingas af allmänna regler om förbud mot tillämpning af aftalsbestämmelser af t. ex. osedligt eller chikanöst innehåll. I *England* och i de *skandinaviska* länderna intager dock lagstiftningen en härifrån afvikande ståndpunkt, i det legogifvarens befogenhet i nämnda afseende i allmänhet eller beträffande vissa slag af legoupplåtelser är, enligt hvad strax skall visas, mer eller mindre begränsad. I någon mån kan detsamma sägas gälla äfven *österrikiska* (§ 1118) och *tyska* (§ 553) lagarna samt beträffande arrende *schweiziska* obligationsrätten (art. 313), då i dessa lagar såsom villkor för att legorätten skall anses förverkad genom fastighetens användande på olofligt sätt stadgas, att den ägaren därigenom tillskyndade rättskränkningen skall vara af betydelse (*erheblich*), hvarjämte tyska lagen likasom den schweiziska (art. 283, 313) fordrar, att legotagaren skall hafva lämnat utan beaktande en honom af ägaren gifven anmaning att vidtaga rättelse i det förhållande, som öfverklagats. Försummelse i afseende å legobetalningen medför enligt tysk rätt (§ 554) legorättens förverkande endast om försummelsen omfattar två på hvarandra följande terminer för afgiftens erläggande. Enligt schweiziska obligationsrätten (art. 287) måste för att legorätten skall vara förverkad af sådan anledning en viss tid — vid hyra 6—30 dagar och vid arrende 60 dagar (art. 287, 312) — hafva förflutit från det fastighetsägaren kräft legotagaren på förfallen lega. Men något hinder synes enligt dessa lagar icke



förefinnas att i kontraktet stadga strängare regler rörande påföljden af försummad legobetalning eller af annat kontraktsbrott. Mer omtvistadt är, huruvida legogifvaren med laga verkan kan i kontraktet karakterisera såsom betydande äfven sådana öfverträdelse af dess bestämmelser, hvilka eljest icke kunna så anses.

De inskränkningar i aftalsfriheten på ifrågavarande område, som stadgas i *dansk, norsk och finsk* rätt, afse allenast *vissa slag* af legoupplåtelser, nämligen i Danmark lifstidsstädja af fästepliktig jord och upplåtelser till husmän (förordn. den 25 mars 1791 §§ 9, 10, 12; förordn. den 9 mars 1838 §§ 5, 6, 7, 11; förordn. den 27 maj 1848 §§ 2, 3); i Norge upplåtelser till husmän af hufvudsakligen ouppodlad jord (lag den 24 sept. 1851 §§ 2, 10, 11, 16) samt i Finland lega af jord på landet för jordbruksändamål (lag den 19 juni 1902 §§ 43—47, 61), hvaremot beträffande andra slag af legoupplåtelser aftalsfriheten icke rönt någon inskränkning. Den *engelska* lagstiftningen i ämnet afser legoupplåtelser af fast egendom för hvilket ändamål som helst.

De ofvannämnda lagarna i de *skandinaviska* länderna meddela ganska detaljerade bestämmelser i ämnet, i det att de noggrant uppräknat alla de fall, då legorätten förverkas. Denna uppräknning innebär, att under de nämnda förutsättningarna legorätten förverkas, äfven om kontraktet i detta afseende ingenting bestämmer, samt har härutöfver — måhända med någon begränsning beträffande norsk rätt — den nyss antydda betydelsen, att bestämmelser i legoaftalen om legorättens förverkande i andra fall äro ogiltiga. Norska kommissionens oftanämnda lagförslag intager i detta afseende samma ståndpunkt.

I dansk och norsk rätt upptages *försummelse i betalandet af arrendet* såsom en bland anledningarna till arrenderättens förverkande, dock enligt norsk rätt allenast såvida arrendatorn tre gånger efter hvarandra dröjt med arrendets erläggande sex månader eller längre tid. Enligt de danska lagarna lämnas brukaren en ganska rundlig tidsfrist (16 veckor från det han kräfdes eller talan anhängiggjordes), under hvilken han kan genom arrendets erläggande afvärja den nämnda påföljden. Finska lagen godkänner icke försummelse i

betalning af arrendeafgift\* såsom anledning för jordägaren att få arrendatorn vräkt.

Arrenderätten kan enligt ifrågavarande lagar jämväl förverkas genom *missbruk i afseende å dess utöfvande*. I sådant hänseende angifvas följande orsaker till arrenderättens förverkande: försummelse i afseende å fastighetens häfd eller åbyggnadens underhåll; vanvård af besättning eller inventarier, som ingå i legan; öfverskridande af den arrendatorn medgifna rätt till fastigheten i afseende å skog, torf, foder, gödsel; öfverlåtande af fastigheten eller någon del däraf till annan brukare; intagande å fastigheten af främmande person, där sådant är förbjudet, eller underlåtenhet att på tillsägelse aflägsna sådan person; försummelse eller uppstudsighet vid fullgörande af dagsverksskyldighet. De flesta af dessa omständigheter blifva dock förverkansskäl, endast om arrendatorn trots varning från jordägarens sida fortsätter eller upprepar kontraktsbrott eller underlåter att bättra hvad han försummat. Danska lagen och till en del den norska fordra för arrenderättens förverkande t. o. m. att arrendatorn tre gånger blifvit lagförd och dömd (till böter) för hvad som lägges honom till last. Till nu nämnda omständigheter har man i Finland, under erkännande af svårigheten att specificera alla fall, då under olika förhållanden arrenderättens förverkande kan anses skäligt, tillagt en bestämmelse af mera allmänt innehåll.

Såsom förverkansanledning upptages vidare i de nämnda lagarna legotagarens *förbrytelse* i vissa afseenden. Så i danska lagen, om arrendatorn dömts till tre års frihetsstraff; i norska lagen, om husmannen gör sig skyldig till tjufnadsbrott eller bedrägeri mot husbonden, eller till misshandel mot hans kreatur eller till skadegörelse å hans egendom, eller till misshandel eller missfirmelse af husbonden, dennes hustru eller ställföreträdare. Finska lagen har icke upptagit sådana förbrytelser såsom skäl till arrenderättens förverkande, men väl däremot, om arrendatorn »varder fälld till straff för återfall i åverkan å den lägenhet, som den utlegda jorden omfattar eller tillhör», eller gör sig skyldig till återfall i oloflig tillverkning eller försäljning af rusdrycker.

---

\* Men väl däremot ekonomiskt obestånd (35 §), konstateradt genom bristande tillgångar vid utmätning eller konkurs.

Emellertid är det, hvad *Norge* och *Finland* beträffar, icke nog med att lagstiftningen på sätt nu nämnts bestämt, hvilka förhållanden kunna medföra arrenderättens förverkande. Den har tillika genom uttryckligt lagbud gifvit domstolarna befogenhet att under vissa betingelser befria arrendatorn från påföljden af arrenderättens förlust, äfven i sådana fall där till stöd för därom framställt yrkande kan åberopas någon omständighet, som af lagen angifves såsom medförande sagda påföljd. Den norska husmanslagen ålägger i sådant hänseende domstolen att vid bedömande af instämd talan om husmansrättens förverkande taga hänsyn till, i hvilken mån husmannens uppförande kan hafva föranledts af »*misligt forhold*» från husbondens eller hans hustrus sida. Och finska lagen stadgar (44 §), att, om handling eller underlåtenhet, som medför legorättens förverkande, är »förbunden med väsentligen förmildrande omständigheter eller i och för sig af ringa betydighet», eller om »legogifvaren eller den honom företräder genom sitt förhållande gifvit anledning därtill, eller längre tid förflutit innan återfall i förbrytelse skedde eller sedan varning eller erinran meddelades», domstolen äger pröfva, om brukaren må anses hafva förverkat sin rätt.

I *engelsk* lag träffas icke någon uppräknings af de fall, då lega förverkas. Sådant är öfverlåtet åt kontrahenterna att angifva i kontraktet, hvilket ock plägar innehålla utförliga och detaljerade bestämmelser i ämnet. Ej heller begränsar lagen kontrahenternas rätt att bestämma i sådant afseende. Däremot stadgas vissa allmänna villkor för att kontraktsbestämmelser om legorättens förverkande må kunna bringas till verkställighet, hvarjämte åt domstolarna lämnats en vidsträckt diskretionär pröfningsrätt i hithörande frågor. De regler, som i dessa afseenden gälla, innefattas hufvudsakligen i *conveyancing act* 1881 (sect. 14) med vissa år 1892 däri gjorda tillägg. Innan fastighetsägaren kan åberopa något legotagarens förhållande såsom grund för legorättens förverkande, måste han enligt nämnda författningar hafva förut lämnat legotagaren en noggrann skriftlig uppgift på det eller de kontraktsbrott, som han lägger legotagaren till last, med anmodan tillika att undanrödja verkningarna däraf, ifall sådant låter sig göra, eller eventuellt att utgifva godtgörelse i penningar. Först sedan legotagaren dröjt utöfver *skälig* tid med att ställa sig denna jordägarens anmodan till efterrättelse, är det

medgifvet jordägaren att göra förverkansklausulen gällande. Därmed är det emellertid, såsom nyss antydts, ändock icke gifvet, att nämnda påföljd faktiskt kommer att inträda. Legotagaren äger nämligen — vare sig i den af jordägaren anhängiggjorda rättegången eller genom väckande af särskild talan — under åberopande af billighetsgrunder påkalla domstolens »hjälp» (*relief*) till bevarande, trots kontraktsbrottet, af hans rätt eller för att återinsätta honom däri, därest jordägaren, såsom han stundom plägar förbehålla sig, utan anlitande af domstol skilt legotagaren från besittningen af fastigheten. Begagnar sig legotagaren af den honom sålunda medgifna rätten, äger domstolen fullkomligt fria händer att efter förekommande omständigheter antingen förklara legorätten förverkad eller ock lämna den äskade »hjälp» och låta legorätten bestå med eller utan förpliktande för legotagaren att gälda skadestånd, rättegångskostnad, vite m. m. Domstolen äger ock meddela legotagaren sådana förståndiganden, som kunna vara ägnade att för framtiden förebygga ett upprepande af kontraktsbrottet. Dessa bestämmelser hafva, såvidt angår jordbruksarrenden, kompletterats genom *agricultural holdings act* af år 1900, som, till förebyggande af att jordägaren genom stadgande i kontraktet af oskäligen *viten* för kontraktsbrott å arrendatorns sida må kunna kringgå bestämmelserna i conveyancing act, föreskrifvit (sect. 6), att sådana vitesbestämmelser icke kunna lagligen vinna verkställighet för högre belopp än som motsvarar den skada, jordägaren verkligen lidit genom kontraktsbrottet. Från tillämpning af denna föreskrift undantages dock det fall att kontraktsbrottet bestått i fördärfvande af naturlig betesmark eller af ungskog eller i skada å växande träd eller i svedjande.

För ett särskildt fall, eller om arrendatorn brutit mot förbud att åt annan öfverlåta arrenderätten helt eller delvis, kunna, enligt hvad i conveyancing act uttryckligen framhålles, de i kontraktet för sådant fall gifna föreskrifter bringas till verkställighet utan hinder af de ofvan angifna allmänna reglerna. För ett annat fall eller beträffande legorättens förverkande genom *försummelse i legobetalningen* voro redan tidigare bestämmelser meddelade genom *common law procedure act* 1852 (sect. 210—212), och dessa äro ännu gällande. För att en legotagare af sådan grund skall kunna dömas förlostig legorätten fordras, att det resterande beloppet uppgår till ett halft års

legoavgift samt att jordägaren genom själfpantning, som är honom medgifven, förgäfvades sökt göra sig betäckt för sin fordran. Äfven mot en på denna grund fotad vräkningstalan äger legotagaren anlita domstolens »hjälp», som dock ej beviljas honom, med mindre han hos domstolen deponerar det resterande legobeloppet jämte rättegångskostnaden i vräkningsprocessen.

*Legotagarens rätt till ersättning för förbättringar å fastigheten.*

Vid bedömande af frågan, huruvida ersättning bör tillkomma legotagaren för kostnader, som han till den legda fastighetens vidmakthållande eller förbättrande nedlagt därå, utan att han på grund af lag eller kontrakt varit skyldig därtill, plägar skillnad göras mellan sådana kostnader, som varit *nödvändiga*, och sådana, som visserligen kunnat undvikas men som dock afsett *fastighetens båtnad*. Att fastighetens ägare anses pliktig godtgöra det förra slaget af kostnader står i samband med legogifvarens allmänna skyldighet att vidmakthålla fastigheten. Grundsatsen erkändes redan i den romerska rätten och omfattas i regel också af de moderna lagstiftningarna. Stundom finnes detta särskildt uttaladt såsom i *tyska* lagen (§ 547) samt *ungerska* (§ 154) och *ryska* (art. 257) förslagen. Ofta saknas direkt bestämmelse i ämnet såsom i *franska* lagen, men grundsatsen anses ändock gälla.

Långt mera omtvistad är frågan om legotagarens rätt till ersättning för det andra slaget kostnader eller sådana, som pläga sammanfattas under benämningen *nyttiga*. I vissa af kontinentens länder har äfven denna fråga lämnats olöst af lagstiftningen samt åt doktrin och praxis öfverlämnats att lösa den i enlighet med allmänna rättsregler eller efter analogi med hvad som stadgats för andra förhållanden. I andra länder hänvisar lagen uttryckligen till de allmänna regler, som meddelats om ersättning åt den, som utan uppdrag handlat i annans intresse (*negotiorum gestio*) eller på hvars bekostnad annan blifvit obehörigen riktad (*condictio sine causa*). Den *portugisiska* lagen innehåller direkta stadganden om ersättning åt hyresgäst och arrendator, som vidtagit förbättringar å fastigheten, och i våra *nordiska grannländer* samt *England* hafva för jordbruksarrende eller visst slag därå meddelats detaljerade lagbestämmelser om ersättning i nu ifrågakarande hänseende. Den *spanska* lagen företräder en alldeles motsatt uppfattning, då den fränkänner (art. 1573, jämförd med art. 487, 488) legotagaren godtgörelse för sådana förbättringar, hvarom nu är fråga. Dock medgifves, att deras värde må afräk-

nas å den ersättning för fastighetens försämring i andra hänseenden, hvarför legotagaren kan häfta, hvarjämte denne äger rätt att borttaga byggnader och andra med fastigheten förenade föremål, därest sådant låter sig göra utan men för fastigheten.

Den *franska* lagen innehåller icke heller i fråga om nyttiga förbättringar något stadgande om rätt till ersättning för hyresgäst eller arrendator. Det är ock mycket omtvistadt, huruvida skyldighet att utgifva sådan ersättning under några förhållanden kan åläggas ägaren. Dock ställa sig i detta afseende arrendatorns utsikter något bättre, när det är fråga om kostnader för uppförande af hus, planterande af träd å fastigheten eller eljest anbringande därstädes af föremål, som kunna skiljas därifrån (*plantations et constructions*). Enligt en mycket spridd — men från vissa håll också lifligt bekämpad — mening böra nämligen å ett sådant förhållande tillämpas de regler, hvilka i helt annat sammanhang (art. 555) meddelats med afseende å arbeten, som någon utfört å annans fastighet utan att äga laglig rätt att disponera öfver densamma; fastighetens ägare kan fordra antingen att sådana föremål på hyresgästens eller arrendatorns bekostnad borttagas och fastigheten återställas i det skick, hvori den förut fanns, eller ock att de hållas fastighetsägaren tillhanda med skyldighet att ersätta legotagaren värdet af använda materialier och arbetskostnad. Liknande bestämmelser återfinnas i *nederländska* (art. 658) och *italienska* (art. 450) lagarna, och det i *Belgien* utarbetade förslaget till revision af code civil har i hufvudsak upptagit dessa regler såsom direkt tillämpliga å legoförhållandet. Snarlika äro ock de regler i detta afseende, som innehållas i det oftanämnda *ryska* förslaget (art. 306). — Har en arrendator verkställt förbättringar i afseende å *jordens häfd*, synes han enligt de nu nämnda ländernas lagar icke kunna påräkna någon ersättning därför. Sådant synes i allt fall vara den allmänna rättsuppfattningen i Frankrike. Där har emellertid flera gånger väckts förslag om ändring i detta förhållande, men dessa förslag hafva icke ledt till någon positiv påföljd. Den nu nämnda uppfattningen af gällande fransk-belgisk rätt delas ock af den belgiska lagkommissionen, som i sitt lagförslag ej heller tillerkänner arrendatorn någon allmän rätt till ersättning för förbättringar. I ett särskildt afseende har emellertid kommissionen ansett, att ersättningskyldighet borde åläggas jord-

ägaren, nämligen för *gödsling, jordbruksarbete* och *sådd*, hvaraf afkastningen faller först efter arrendets frånträdande, dock under villkor att arrendatorn icke själf vid sitt tillträde åtnjutit liknande förmåner utan ersättning. Måhända har det belgiska förslaget ståndpunkt i dessa delar påverkats af *schweiziska* obligationsrätten, som föreskrifver dels (art. 317) att arrendatorn icke äger fordra ersättning för förbättringar, som äro resultat af fastighetens behöriga brukande, dels ock å andra sidan (art. 312) att godtgörelse tillkommer honom för de kostnader han nedlagt för frambringande af den vid arrendets slut ännu icke bärgade grödan.

Enligt *österrikiska* (§§ 1097, 1037) och *tyska* (§§ 547, 683) lagarna, till hvilka *ungerska* förslaget (§§ 1541, 1682) anslutit sig, är legotagarens rätt att njuta godtgörelse för andra än nödvändiga förbättringar beroende däraf, huruvida arbetets verkställande ländt »till klar och öfvervägande fördel» för ägaren (österr. lagen) eller »motsvarat ägarens intresse och verkliga eller förmodade vilja» (tyska lagen). Legotagaren betraktas i detta afseende, såvida han icke faktiskt haft endast sitt eget bästa för ögonen, såsom en *negotiorum gestor*; han anses hafva handlat för ägarens räkning ehuru utan dennes uppdrag. Har ägaren samtyckt till arbetet, är han således enligt tysk rätt skyldig att ersätta detsamma, likasom äfven därest det rimligen kunnat antagas, att han skulle samtyckt därtill. Det åligger följaktligen enligt tysk rätt (§ 681) legotagaren att före arbetets utförande underrätta ägaren och afvakta hans beslut. Äro nämnda förutsättningar icke för handen, bedömes frågan efter lagens allmänna bestämmelser om rätt till ersättning för den, på hvars kostnad annan blifvit obehörigen riktad. »Inrättning» (*Einrichtung*), hvarmed legotagare försett den legda fastigheten, äger han enligt tysk rätt att borttaga. Hvad särskildt en jordbruksarrendator beträffar, så har han, om arrendet slutar å tid, som icke sammanfaller med slutet af ett arrendeår, rätt till ersättning för *sista årets jordbruksarbete*, ungefär i samma utsträckning som i schweiziska lagen föreskrifves. För öfrigt förutsätter tyska lagen (§ 594) också möjligheten af ett sådant aftal, enligt hvilket kontrahenternas mening varit, att fastighetens häfd och tillstånd i öfrigt vid arrendets början och vid dess slut skulle jämföras och antingen jordägaren eller arrendatorn efter upp-

skattning utgifva godtgörelse till den andre för värdeskillnaden. För sådant fall bör hvad sålunda aftalats vinna tillämpning.

Den *portugisiska* lagen uppställer såsom hufvudregel (art. 1614), att legotagaren är berättigad till ersättning för alla förbättringar, som han utfört med ägarens *skriftliga* samtycke, så ock för sådana arbeten, som det ålegat ägaren att verkställa, men som legotagaren, sedan ägaren försuttit honom förelagd tid, i hans ställe fullgjort. Vägras ersättning, äger legotagaren efter legotidens slut kvarsitta å fastigheten, till dess han erhåller likvid. En arrendator af fast egendom på landet har i visst fall (art. 1615) härutöver rätt till ersättning för sådana förbättringsarbeten, som arrendatorn verkställt utan ägarens samtycke. Dock tillkommer honom sådan rätt allenast om arrendetiden är kortare än tjugu år; vid arrende på längre tid har arrendatorn ansetts böra anordna förbättringsarbetena på sådant sätt, att han före arrendets slut hinner få sina kostnader ersatta ur egendomens ökade afkastning. Retentionsrätt för sådana fordringar tillkommer icke arrendatorn, och de må icke utkrävas i vidare mån än såvidt fastighetens ökade afkomst i dess förbättrade skick förslår därtill.

Hvad särskildt angår *jordbruksarrendator*, har frågan om förutsättningarna för jordägarens ersättningsskyldighet för förbättringar samt angående omfånget af sådan skyldighet inom de *skandinaviska länderna* och *England* varit föremål för ganska ingripande lagstiftningsåtgärder. Beträffande arrende, som icke afser jordbruk, samt hyra saknas däremot i dessa länder särskilda bestämmelser i hithörande ämnen.

Det land, där ifrågavarande spörsmål vunnit den allsidigaste och mest specialiserade behandling, är otvifvelaktigt *England*. Det torde därför vara på sin plats att ingå i en något utförligare framställning af dess lagstiftning i ämnet. Denna innehålles förnämligast i de s. k. *agricultural holdings acts*, af hvilka den första utkom 1875. Denna lag ersattes 1883 af en annan af samma namn, i hvilken skett åtskilliga ändringar och tillägg genom en lika benämnd lag af år 1900, som i sin ordning sedermera undergått några smärre modifikationer. Bestämmelserna i 1875 års lag voro alla af dispositiv natur. Af detta förhållande begagnade sig jordägarne i stor utsträckning så att de genom särskild kontraktsbestämmelse satte lagen ur tillämpning. Till



följd af den sålunda vunna erfarenheten har i de senaste lagarna uttryckligen förklarats (1883 sect. 55), att dessas föreskrifter skola gälla i trots af kontraktsbestämmelser af motsatt innehåll. Dessa lagar äro, såsom nämnts, icke tillämpliga å andra legoaftal än jordbruksarrenden, hvarunder dock inbegripas äfven arrenden af betesmarker äfvensom af handelsträdgårdar. För lagarnas tillämplighet fordras vidare, att arrendetiden är bestämd till lifstid eller till vissa år eller till att gälla »från år till år», d. v. s. på obestämd tid med uppsägning, som dock ej kan ske till annan tid än till slutet af ett arrendeår\* (sect. 61).

Såsom hufvudregel gäller att arrendatorn är berättigad till ersättning för förbättringar, som han utfört å den arrenderade fastigheten. Ersättningen utfaller vid arrendets upphörande, vare sig detta föranledts af arrendetidens utlöpande eller tilläfventyrs haft sin grund i någon handling af arrendatorn, hvarigenom arrenderätten förverkats (sect. 61). Såsom en allmän förutsättning för att enligt dessa lagar arrendator skall kunna göra anspråk på ersättning, som nu nämnts, uppställs, att förbättringsarbetet — såframt det bestått i annat än blott gödsling\*\* — skall hafva börjat mer än ett år före arrendets upphörande. I denna regel meddelas dock vissa modifikationer för det fall att arrendet slutar till följd af uppsägning från endera sidan.

De förbättringar, för hvilka ersättning kan ifrågakomma, indelas efter sin olika beskaffenhet i tre särskilda klasser. Den *första* klassen omfattar sådana arbeten som uppförande eller förändrande af hus; anläggande eller förbättrande af vägar, broar, kanaler, vattenledningar, vattenverk, dammar m. m.; uppsättande eller borttagande af hägnader; anläggande af trädgård eller humlegård; nyodling; anordnande af ängsvattning m. m. Såsom villkor för jordägarens ersättningsskyldighet för sådana arbeten uppställer lagen den fordran, att arrendatorn före arbetets början underrättat jordägaren om sin afsikt att verkställa detsamma och inhämtat dennes skriftliga medgifvande till arbetets företagande. För sitt medgifvande kan jordägaren uppställa de villkor han behagar. Har det lämnats, binder det i afseende å skyldigheten att gälda ersättning äfven senare ägare till fastigheten. Till den *andra* klas-

\* Sistnämnda arrendeform är i England mycket vanlig. Sådana kontrakt pläga dock ofta fortlöpa en lång följd af år.

\*\* Med gödsling likställes uppfödande å gården af kreatur utöfver gårdens behof.

sen hänföres allenast täckdikning. För sådant arbete äger arrendatorn rätt till ersättning, äfven om det företagits mot jordägarens vilja. Dock är arrendatorn pliktig att högst tre och minst två månader före arbetets början underrätta jordägaren, hvilken, om han så önskar, äger själf utföra täckdikningen och påföra arrendatorn en ökning i arrendesumman icke öfverstigande fem procent af kostnaden. Har icke jordägaren inom skälig tid efter underrättelsens erhållande verkställt arbetet, må arrendatorn ombesörja dess utförande och äger i sådant fall rätt till ersättning vid arrendetidens slut. Den *tredje* klassens förbättringar äro sådana, som direkt afse fastighetens häfd. Dit räknas mörgring, användande af artificiella eller andra köpta gödningsämnen, uppfödande å gården af nötkreatur, får, svin eller hästar utöfver gårdens behof, äfvensom i vissa fall verkställt utsäde af gräs- eller klöfverfrö. Till denna klass föras ock, såvidt angår *handelsträdgårdar*, vissa slag af förbättringar, som eljest räknas till första klassen. Några särskilda villkor för att arrendatorn skall komma i åtnjutande af rätt till ersättning för tredje klassens förbättringar uppställas icke; äfven om de skett utan jordägarens vetskap, skall ersättning för dem utgå.

Beloppet af den ersättning, som i de olika fallen bör tillkomma arrendatorn, skall, enligt lagens ord, »skäligen motsvara förbättringens värde för en efterföljande arrendator». Men, såvidt angår första och andra klassens förbättringar, är denna bestämmelse icke tvingande, utan kunna parterna med bindande verkan på förhand med hvarandra aftala om annan grund för ersättningens beräknande. I fråga om tredje klassens förbättringar är däremot arrendatorn, äfven om han förut utfäst sig att nöjas med en ringare ersättning, oförhindrad att vid arrendets upphörande påkalla tillämpning af lagens beräkningsgrund. Af arrendatorn bekostade byggnader och annat äger arrendatorn, om han så hellre vill, bortföra från fastigheten, såframt icke jordägaren inom viss kort tid förklarar sig villig att lösa dem enligt nu angifna grunder. Alla arrendatorns ersättningsanspråk skola, i händelse af tvist, afgöras medelst skiljedom. Mot skiljedomen gifves i regel intet rättsmedel.

För mycket små jordpossessioner — om högst två acres (81 ar) rymd — benämnda *allotments* och afsedda till arbetarebostäder, finnes en särskild lag, *allotments compensation act*, af år 1887, hvilken reglerar brukarens rätt till

ersättning för nedlagda kostnader. Enligt denna lag skall en sådan brukare, äfven om annat aftalats, vid lägenhetens afträdande bekomma ersättning för jordens brukande och gödslande efter sista skörden samt för växande gröda. Har jordägaren på förhand skriftligen samtyckt till planterande af fruktträd eller bärbuskar, till upptagande af diken eller till uppförande af uthus e. d., skall ock därför utgå ersättning. Dennas belopp bestämmes af skiljeman. Denna lag utesluter för sådana lägenheter, som därmed afses, tillämpning af agricultural holdings act.

De i *dansk* lag förekommande stadganden om arrendators rätt till ersättning för förbättringar å fastigheten afse landboförhållandet och återfinnas hufvudsakligen i lagen den 19 februari 1861, § 5. De torde knappast vara tillämpliga å upplåtelser till husmän. Motsvarande bestämmelser med afseende å verkligt arrende i modern mening (fri forpagtning) saknas. Den landbon tillerkända ersättningsrätten är ganska omfattande. Den afser såväl nybyggnad och reparationer af åbyggnaden som ock förbättringar å själfva jorden, s. k. »grundförbättringar». Dessa sistnämnda indelas af lagen i »större», hvilka varaktigt föröka hemmanets värde, såsom nyodling, röjning af stenbunden mark, ängsvattnings m. m., samt »mindre», hvartill räknas mörklägning, gräfningsarbete, anläggning af brunn m. m. Afgörande för såväl själfva rätten till ersättning som ock för frågan om ersättningens belopp är dels om och i hvad mån hemmanets saluvärde såsom jordbruksfastighet ökats, dels ock huruvida icke landbon genom den nytta han själf dragit af förbättringarna fått sina kostnader betäckta. Detta sistnämnda skall, såvidt angår grundförbättringar, anses hafva inträffat vid större förbättringar efter trettio och vid mindre efter tio års förlopp. I intet fall må ersättningen sättas högre än hvad arbetet kostat. Såsom villkor för rätten till ersättning fordras emellertid, att landbon genom syn eller skriftligt intyg från jordägaren förebragt utredning om det skick, hvori fastigheten befanns före arbetets början, samt tillika att han, innan han började arbetet, därom underrättat jordägaren. Tillstånd från jordägarens sida att företaga arbetet erfordras däremot icke. Ersättningen utfaller efter legans upphörande. Dess belopp bestämmes medelst syn, öfver hvars uppskattning klagan kan föras hos en s. k. överskjönskommission.

I *Norge* äro husmännen den enda klass af legotagare, som tillerkänts ersättning för förbättringar. De därom gällande bestämmelser återfinnas i husmanslagens 13 §. Dessa äro emellertid icke tillämpliga å alla husmän, utan allenast å sådana, som lagt fastigheten på vissa år eller på uppsägning. De husmän — och denna grupp torde vara den talrikaste samt omfattar bland andra alla utmarkstorp — som lagt sina torp på lifstiden, kunna således icke påräkna, att det arbete de nedlagt å torpen skall vid afträdet blifva ersatt. Men annars äger torpare, som med jordägarens samtycke å torpet uppfört nödiga eller nyttiga hus eller köpt sådana af sin företrädare, rätt att vid legans upphörande bekomma »billig godtgörelse» för husen. Vill han hellre bortflytta dem, står det honom fritt, där ej husen uppförts med timmer från hemmanet. Nu omhandlade rätt tillkommer husmannen af hvilken anledning än legan upphör, således äfven om den förverkats. Upphör legan, utan att vara förverkad, till följd af uppsägning från jordägarens sida,\* har husmannen också rätt till ersättning för förbättringar å jordens häfd eller å jordägarens hus å torpet, i den mån dessa förbättringar kunna antagas komma att öka jordägarens inkomst af torpet vid dess förnyade utlegande. Huruvida dylik förbättring skett med jordägarens samtycke eller icke är utan betydelse. Ersättningsens belopp bestämmes i händelse af tvist medelst »skjön» af länsmannen med två ojäfvice män. Vid afgörandet af spörsmålet, om någon godtgörelse bör tillkomma husmannen, och i sådant fall vid bestämmandet af godtgörelsens belopp skall afseende fästas därvid, huruvida vid aftalet legovederlagets belopp tilläfventyrs satts lägre än annars kunnat ske, just med hänsyn till nödvändigheten af förbättringar. I kommissionsförslaget var grundsatsen om ersättning för förbättringar tillämpad å arrendatorer i allmänhet. Man byggde därvid i hufvudsak på husmanslagens föreskrifter, dock under stark påverkan af dansk och engelsk rätt. För större förbättringar skulle ersättning kunna förekomma äfven vid lifstidsstädja. All ersättningsrätt skulle förfalla efter tjugu, eller vid mindre grundförbättringar efter tre år. Om arrendatorn förverkat kontraktet, bortföller ock hans rätt till ersättning.

---

\* Husmanslagen förutsätter, att äfven före utgången af bestämd legotid uppsägning skall ske för att legan skall upphöra.

Äfven 1902 års *finska* arrendelag har rönt inverkan af lagstiftningen i Danmark och i England. Den föreskrifver (49 §), att jordbruksarrendator, som förbättrat fastigheten i afseende å jord, byggnader eller andra inrättningar, är berättigad att för nedlagdt arbete och kostnad vid legotidens slut eller då legoaftalet eljest upphör att gälla undfå ersättning. Sådan rätt tillerkännes arrendatorn, äfven om han förverkat arrendet och af sådan grund nödgas flytta. Har han själf gjort bruk af honom förbehållen uppsägningsrätt, är däremot tillämpning af ifrågavarande stadgande utesluten. Såvidt angår »större förbättringar», lider emellertid den nämnda hufvudregeln en väsentlig inskränkning, i det finska lagen (51 §) efter föredöme af engelsk lagstiftning gör arrendatorns rätt att bekomma ersättning beroende däraf att han till arbetets utförande förskaffat sig jordägarens skriftligt lämnade samtycke. Har därvid aftal träffats om ersättningens belopp eller om grunderna för dess beräkning, är det gällande. Såsom exempel på större förbättring nämnas sjöfällning, kärruttorrkning, nyodling, täckdikning, invallningsanläggning och ängsvattningsföretag, hvarförutom därmed har jämförats påförande af mylla, sand eller ler i den mängd, att jordmånens beskaffenhet därigenom förbättrats, samt uppförande af nytt hus eller verkställande af ombyggnad af ett å fastigheten förut befintligt. Det är sålunda hufvudsakligen för ett förbättradt häfdande af fastigheten samt för botande af husröta o. d., som ersättning tillkommer arrendatorn, utan afseende därå huruvida jordägaren samtyckt till arbetet eller icke. Beloppet af den ersättning, som bör tillkomma arrendatorn, skall bestämmas »i förhållande till den genom förbättringen uppkomna ökning» i fastighetens värde, »dock ej högre än den kostnad, som varit nödig för arbetets utförande». Har arrendatorn genom ökad afkomst af fastigheten, genom nedsättning i arrendet eller på annat jämförligt sätt blifvit godtgjord till större eller mindre del för förbättringarna, skall ock sådant tagas i beräkning. Har arrendatorn af eget virke uppfört nytt hus utan lof eller å annan plats än jordägaren medgifvit, är arrendatorn pliktig, om ej jordägaren vill lösa huset, att bortflytta detsamma och återställa platsen i förut befintligt skick. Är detta ej fullgjordt inom ett år efter legotidens slut, tillfaller huset jordägaren utan lösen. Frukträd, ädlare prydnadsträd, bärbuskar och andra värdefullare växter, som arrendatorn planterat, skola, där de ej

trädt i stället för hvad förut funnits, vid legotidens slut hembjudas jordägaren till lösen. Vill han ej lösa dem till skäligt pris, må arrendatorn bortföra dem inom ett år; eljest tillfalla de jordägaren utan lösen (52, 53 §§). Arrendatorns rätt till ersättning för förbättring — likasom ock jordägarens för egendomens försämring — är emellertid såsom regel bunden vid det villkoret (57 §), att fastighetens tillstånd blifvit utrönt såväl vid arrendatorns tillträde genom tillträdessyn eller beskrifning i arrendekontraktet som ock vid afträdet genom afträdessyn eller därmed jämställd öfverenskommelse. Har tillträdessyn försummats, saknar dock arrendator, som vill förbättra fastigheten, icke utväg att bereda sig rätt till ersättning för förbättringar. Han kan nämligen under arrendets fortgång, innan han börjar förbättringsarbetet, låta hålla syn. Sådan syn har, såvidt angår tiden därefter, samma verkan som tillträdessyn, så att arrendatorn för sedermera verkställda förbättringar äger samma rätt till ersättning, som om tillträdessyn hållits.

Enligt romersk rätt ägde hyresvärd omedelbart på grund af lagens stadgande panträtt i sådana hyresgästens tillhöriga lösören, som icke blott tillfälligtvis införts i den hyrda lägenheten (*invecta et illata*). Vid arrende hade jordägaren panträtt i motsvarande egendom endast efter aftal. Vanligen betingade sig jordägaren, att arrendatorn skulle förse fastigheten med nödiga inventarier. Då viss, arrendatorn tillhörig egendom sålunda på jordägarens begäran blifvit å fastigheten införd, antogs häri ligga ett tyst medgifvande från arrendatorns sida, att jordägaren skulle åtnjuta panträtt i samma egendom. Omedelbart på grund af lagens stadgande hade jordägaren panträtt i den å arrenderad fastighet bärgade grödan. Panträtten, med hvilken retentionsrätt var förenad, gällde till säkerhet för alla ur legoaftalet härflytande fordringsanspråk. Vid sublokation hade hyresvärden jämväl panträtt i underlegotagarens införda lösören intill beloppet af den hyra, som af denne hyresgäst skulle erläggas.

*Pant- och  
retentions-  
rätt.*

De flesta moderna rättsordningar hafva byggt på den af romerska rätten sålunda lagda grunden, om ock denna blifvit i många hänseenden omgestaltad och förändrad.

Den rätt, som *fransk lag* (code civil) tillerkänner legogifvaren, benämnes där förmånsrätt (*privileège*), men är till sin natur *panträtt*. Den om-

fattar (art. 2102) allt bohag (*tout ce qui garnit*) i den förhyrda eller arrenderade lägenheten likasom ock, beträffande arrende, yttre inventarier och kreatur samt årets skörd. I tillämpningen har detta stadgande erhållit en ganska vid tolkning, så att t. ex. handelsvaror och en handtverkares redskap ansetts inbegripna därunder. Undantagna äro penningar och värdehandlingar samt sådant gods, som är fritaget från utmätning. Denna förmånsrätt vidlåder icke blott legotagarens egna lösören utan äfven sådan lösegendom, som tillhör tredje man, förutsatt att legogifvaren icke, när egendomen kom i legotagarens besittning, ägde kännedom om att den icke tillhörde honom. Den kan göras gällande äfven i en underlegotagares egendom, med samma begränsning som i romersk rätt gällde med afseende å hyra. På det att hyresvärden icke måtte gå miste om den säkerhet, han sålunda äger påräkna, har det, vid äfventyr af hyresrättens förverkande, ålagts hyresgäst (art. 1752) att förse den förhyrda lägenheten med nödigt bohag. Arrendator är ock pliktig (art. 1766) att å den arrenderade jorden hålla tillräcklig besättning af kreatur och redskap. Vid förytttrande eller bortförande af sådan lösegendom är det legotagarens plikt att tillse, att hvad som finnes kvar icke i värde understiger det belopp, hvarför egendomen bör svara. Skulle legotagaren öfverskrida sin befogenhet i nämnda hänseende, äro emellertid de medel legogifvaren äger anlita till skyddande af sina rättigheter ganska begränsade.

Franska lagen tillerkänner nämligen icke legogifvaren retentionsrätt. Utgöres hans fordran hos legotagaren af *förfallen legoafgift*, står honom visserligen till buds ett särskildt exekutivt rättsmedel (*saisie-gagerie*), som verkar ganska snabbt. Men för skadeståndsfordringar och för icke förfallna legofordringar har han icke sådan rätt. Han saknar följaktligen rättslig utväg att t. ex. hindra en hyresgäst att strax före hyrans förfallodag bortföra sina tillhörigheter och dymedelst beröfva honom hans förmånsrätt. Lyckas han få reda på hvart egendomen tagit vägen, kan han emellertid genom ett annat exekutivt rättsmedel (*saisie-revendication*) bevara sin förmåns- eller panträtt mot tredje man, som köpt eller eljest kommit i besittning af egendomen, i regel äfven om denne är i god tro. Dylik handräckning måste dock sökas sist inom femton eller fyrtio dagar, allt efter som legan afser stads- eller landtfastighet.

Den säkerhet, som, enligt hvad nu nämnts, tillagts fastighetsägaren, tillkommer honom icke blott för fordran på legoavgiften utan också för andra fordringar, som hafva sin grund i legoaftalet, t. ex. för skadegörelse, bristande fullgörande af legotagaren åliggande reparationsskyldighet m. m. Ej heller är, enligt code civil, såvida kontraktet har säkert datum,\* förmånsrätten för fordran å legoavgift inskränkt i afseende på tiden. Den gäller i sådant fall alla oguldna arrende- eller hyresbelopp, såväl de, som äro förfallna, som ock de, hvilka afse återstående legotiden, allenast med den inskränkning beträffande förfallna belopp, som följer af den för sådana stadgade preskriptionstid af fem år. Om vid legotagarens konkurs borgenärerna sålunda nödgas utbetala legan för hela återstående legotiden, äro de å andra sidan berättigade att genom arrendets eller hyresrättens öfverlåtande eller annorledes göra sig den upplåtna nyttjanderätten till godo, och detta äfven för det fall att i kontraktet stadgats förbud mot lägenhetens öfverlåtande till annan. Saknar kontraktet säkert datum, åtnjutes förmånsrätt för icke förfallen arrende- och hyresfordran endast såvidt angår det löpande året och det näst därpå följande. Genom senare lagstiftning hafva emellertid i dessa regler gjorts betydande ändringar. Genom en lag af den 20 februari 1872 har sålunda stadgats, att om en affärsman gör konkurs, den husägare, hos hvilken han hyrt affärslokal med eller utan bostad, äger förmånsrätt för hyra allenast för två år före konkursen, för det löpande året samt för ett år därefter. Enligt lag den 19 februari 1889 skola samma grunder tillämpas å jordbruksarrenden.

I *Belgien* är den del af code civil, som handlar om förmånsrätten, upphäfd och gäller nu lagen den 16 december 1851. Hvad angår fastighetsägares förmånsrätt för arrende- och hyresfordringar (art. 20), öfverensstämma de nya reglerna i hufvudsak med hvad som var föreskrifvet i code civil. I afseende å *förfallna* legoavgifter är förmånsrätten likväl begränsad, så att den omfattar allenast tre år vid arrende och två år vid hyra. För *framtida* legofordringar på grund af kontrakt, som hafva säkert datum, är förmånsrätten icke inskränkt till tiden. I förhållande till jordbruksarrendators förlagsgifvare, som genom inskrifning i föreskrifven ordning beredt publicitet åt

---

\* Jfr ofvan s. 391.



sina anspråk, kan jordägaren dock icke göra gällande förmånsrätt för icke förfallna fordringar på arrendeavgifter för längre tid än för det löpande året (lag den 15 april 1884).

*Italienska* och *nederländska* lagarna öfverensstämma nära med code civil i behandlingen af ifrågavarande ämne; dock inskränker den italienska lagen (art. 1958) förmånsrätten för förfallna avgifter till avgifterna för det löpande året och året därförut. Och den nederländska lagen (art. 1189) utesluter i det närmaste förmånsrätt för framdeles förfallande legoavgifter, i det den begränsar förmånsrätten så, att den icke gäller för andra avgifter än som förfallit sedan tre år tillbaka eller förfalla under det löpande året. Enligt *spanska* lagen medgifves förmånsrätt för legoavgift endast för det löpande året (art. 1922) och enligt *portugisiska* lagen (art. 880, 882) endast för det löpande året och för året därförut. Den spanska lagen känner ej förmånsrätt för skadeståndsfordringar, ej heller kan enligt denna lag förmånsrätt göras gällande i egendom, som tillhör annan än legotagaren själf.

I olikhet med de lagar, för hvilka nu redogjorts, tillerkänner *schweiziska* obligationsrätten legogifvaren icke panträtt, men väl däremot retentionsrätt (art. 294). Sådan rätt åtnjutes endast för legofordringar och icke för andra dylika än som afse det sistförflutna eller det löpande året. Huruvida legoavgift är förfallen till betalning eller icke, inverkar däremot, inom de nämnda gränserna, ej på saken. Föremål för retentionsrätten är legotagarens eller annans egendom i ungefär samma omfattning som enligt fransk rätt. På grund af den legogifvaren sålunda tillerkända rätt äger han, om legotagaren vill afflytta eller bortskaffa något af egendomen, med eller utan polismyndighetens medverkan kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran. Gods, som olofligen bortförts, äger han, om anmälan göres hos polismyndigheten inom tio dagar, genom dennas försorg få återställt, tredje mans i god tro förvärfvade rätt dock oförkränt. Har legogifvaren begagnat sin retentionsrätt, kan han göra sig betäckt för sin fordran genom den retinerade egendomens försäljning i den ordning, som stadgats beträffande pantsatt gods.

Den säkerhet, legogifvaren åtnjuter enligt *österrikiska* lagen, karakteriseras såsom panträtt. Hvilken löseegendom häftar därför, bestämmes efter

ungefär enahanda grunder som i fransk rätt,\* jämväl hvad beträffar sådan egendom, som tillhör underlegotagare eller tredje man. Äfven däruti öfverensstämmer österrikiska lagen med den franska, att panträtt tillkommer legogifvaren för legoavgifter, förfallna eller icke förfallna, för hela den afstalade legotiden. Därvid är dock att märka, att för legoavgifter, som förfalla terminsvis, gäller en preskriptionstid af tre år. Däremot öfverensstämmer österrikisk rätt med den schweiziska så till vida, att den icke medgifver pant-rätt för andra fordringar på grund af legoafftet än som afse legoavgiften. Panträtten upphör, när egendomen bortföres från fastigheten. För att förhindra olofligt bortförande äger legogifvaren enligt praxis men utan stöd af uttryckligt lagbud begagna retentionsrätt, och detta äfven för icke förfallna legofordringar. Han äger ock för sådant ändamål påkalla polisbevakning samt erhålla skingringsförbud. För att legogifvaren skall kunna göra sig be-täckt ur gods, som häftar för fordran, måste utmätning för legofordringen öregå. Enligt sakens natur kan utmätning förekomma endast för förfallen fordran.

Äfven *tyska* lagen tillerkänner legogifvaren såväl panträtt (§ 559) som retentionsrätt (§ 561) i den lösa egendom, som finnes i den hyrda lägenheten eller å den arrenderade fastigheten, men endast såframt denna egendom tillhör hyresgästen eller arrendatorn. Har denne i sin ordning utlegt till annan, åtnjuter ägaren ingen panträtt i dennes egendom; ej heller har han pant-rätt i tredje mans tillhörigheter. Sådan egendom, som enligt hvad särskildt är stadgadt icke må tagas i mät, är undantagen från legogifvarens panträtt. Vid jordbruksarrende omfattar panträtten dock äfven från utmätning annars fredade redskap och kreatur m. m., hvilka erfordras till jordbrukets drif-vande, så ock jordbrukets afkastning (§ 585). Panträtten gäller alla slags fordringar, som grundas å legoafftet, dock icke framtida skadeståndsanspråk, ej heller legoavgifter för en senare tid än det löpande och det därpå följande legoåret, eller, såvidt annan fordringsägares rätt är däraf beroende, för längre tid tillbaka än året näst före det, då egendomen togs i mät för annans fordran eller legotagarens konkurs började. Ägaren af en till jordbruk utarren-

---

\* Har arrendator uppfört egna hus å den arrenderade fastigheten, anses panträtten omfatta äfven dessa.

derad fastighet har äfven i detta hänseende en vidsträcktare rätt, i det han njuter panträtt för hela legotidens arrendebelopp utan inskränkning vare sig i afseende å förfluten tid eller beträffande framtiden. Varder egendom på lofligt sätt aflägsnad från fastigheten, upphör panträtten i denna egendom (§ 560). Fastighetsägaren saknar befogenhet att motsätta sig sådant aflägsnande, om den kvarvarande egendomen uppenbarligen utgör tillräcklig säkerhet, eller bortförandet sker i öfverensstämmelse med hvad gängse yrkesregler eller vanliga lefnadsförhållanden påkalla. Skulle arrendatorn eller hyresgästen under andra förhållanden än nu nämnts försöka bortföra något af egendomen, är fastighetsägaren berättigad att, äfven utan anlitande af domstol, förhindra sådant och, därest legotagaren är stadd på flyttning, själf taga egendomen i besittning. Har egendomen kommit bort från fastigheten, har han tid af en månad från det han erhöll kännedom härom att väcka talan om egendomens återskaffande. I trängande fall har han äfven då rätt att begagna själfhjälpl. Har fastighetsägaren låtit nämnda tid förgå utan att väcka talan vid domstol, är den bortförda egendomen fri från hans panträttsanspråk. Och äfven före nämnda tid kan detta anspråk komma att få vika för annans förvärf af egendomen. Har legogifvare kommit i besittning af egendom, hvori hans panträtt är gällande, kan han (§ 1254) utan utmätning till betäckande af förfallen fordran få sådan egendom såld, såsom om handfången pant är stadgadt (§§ 1228, 1234).

I *England* har sedan äldre tid legogifvaren för sina fordringar hos legotagaren en själfpautningsrätt (*distress*) till sådana lösören, som finnas å fastigheten, de må tillhöra legotagaren eller tredje man. Hufvudsakligen genom senare tiders lagstiftning (*lodgers goods protection act* 1871; *agricultural holdings act* 1883, sect. 44—52; *law of distress amendment act* 1888 m. fl.) har denna rätt numera blifvit i viss mån omgestaltad och närmare bestämd. Jordägaren äger sålunda nu icke såsom förr själf utan vidare taga egendomen i besittning, utan måste därom anlita en af vederbörande domare förordnad *bailiff*. Pantningsrätten omfattar alla fordringar på grund af legoaftalet, dock hvad angår legoaftaget endast för sex år eller, i fråga om jordbruksarrende, för ett år tillbaka. Af legotagarens konkurs är jordägaren icke hindrad att utöfva ifrågasvarande rätt, men han äger icke mot borgenärerna njuta säkerhet för lega för

längre tid än ett halft år. Från fastighetsägarens själfpantningsrätt äro emellertid vissa undantag gjorda t. ex. för kläder och redskap intill ett värde af fem pund, för jordbruksmaskiner och kreatur, som af arrendator innehafvas men tillhöra annan, m. m. Af stor praktisk betydelse i detta afseende är föreskriften att, om jordägaren vill genom utpantning göra sig betäckt för fordran hos den, som lagt en hel tomt (*building lease*), han icke äger tillgripa gods, som på visst angifvet sätt styrkes tillhöra någon, åt hvilken denne uthyrt enskild lägenhet i byggnad å tomten (*lodger*). Häftar denne sistnämnde i skuld till tomtinnehafvaren, är han dock, om han vill njuta befrielse från utpantningen, pliktig att till jordägaren eller dennes bailiff gälda sådant skuldbelopp. De i pant tagna föremålen kunna, där ej legotagaren betalar sin skuld, försälas inom 5—15 dagar.

Enligt *dansk* och *norsk* rätt har legogifvaren för sina fordringar hos legotagaren hvarken panträtt eller retentionsrätt. Visserligen förutsattes i Kristian den femtes norska lag (3—14—41), att jordägaren i förhållande till landbo har retentionsrätt för den årligen utgående legoafgiften (*landskyld*) i visst landbon tillhörigt gods, men detta lagrum har alldeles kommit ur tillämpning. Däremot tillerkännes i Danmark jordägaren i vissa fall rätt till utmätning (*udpantning*) utan föregående dom för fordringar å legoafgift. Sådan rätt tillkommer honom mot husman samt mot landbo beträffande den penningafgift (*hoveripenge*), som ersatt hoveriskyldigheten (lag den 29 mars 1873, § 1 mom. 9). Genom sådan utmätning förvärfvar legogifvaren i det utmätta godset en sakrätt, som äger bestånd såväl mot upplåtelser från legotagarens sida som mot dennes borgenärer. I händelse af legotagarens konkurs åtnjuter såväl enligt dansk som enligt norsk rätt legogifvaren i vissa fall förmånsrätt för fordran på legoafgift. Denna förmånsrätt är dock beträffande hyra till tiden begränsad, så att den icke omfattar hyresfordran för längre tid tillbaka än enligt dansk rätt ett år före sista fardagen före konkursen och enligt norsk rätt den sist förfallna hyresterminen. Förmånsrätt för arrendefordringar förekommer icke utanför det egentliga landboförhållandet; den är okänd vid fri forpagtning. I landbos konkurs åtnjuter emellertid jordägaren förmånsrätt för allt, som är förfallet af den årliga afgiften (*landgille*, *landskyld*) utan hänsyn till fordrin-

gens ålder, samt i Danmark därutöfver för lämnadt förlag till hemmansbruket m. m. samt för husrötes- och vanhäfdsersättning. För legofordringar, som afse den kommande tiden, åtnjutes icke — utom i viss mån beträffande tiden till nästa fardag — förmånsrätt. För den tid, konkursboet till följd af fardagsbestämmelser eller eljest faktiskt utöfvar legorätten, utan att förmånsrätt äger rum, träder emellertid konkursboet enligt dansk rätt direkt i legotagarens ställe såsom gäldenär i förhållande till fastighetsägaren, hvilken alltså för nämnda tids lega får en fordran mot konkursboet.

Ej heller i *Finland* åtnjuter legogifvaren någon panträtt till säkerhet för legofordringar. Däremot gäller fortfarande 17 kap. 5 § jordabalken, som gifver hyresvärden rätt »att hålla gästens gods kvar, till dess han rätt för sig gjort hafver». 1902 års arrendelag tillerkänner jordägaren också retentionsrätt (55 §), såvidt angår arrendatorn tillhörigt gods, som finnes å den arrenderade fastigheten och lagligen får tagas i mät, och det icke blott för oguldna arrendebelopp och utskylder utan ock för den ersättning, arrendatorn kan vara skyldig gälda för bristande underhåll af hus eller för vanhäfd eller för vanvård eller förskingring af kreatur, redskap eller annat, som han mottagit af legogifvaren för fastighetens bruk. Denna retentionsrätt kan dock icke utöfvas förr än i sammanhang med arrendets upphörande. Förmånsrätt äger legogifvaren i hyresgäst eller arrendator tillhörig egendom i ungefär enahanda utsträckning, som tillerkännes honom af svensk lag. Stadgandena härom återfinnas i förmånsrättsförordningen den 9 november 1868, med däri genom förordningarna den 3 december 1895 och den 19 juni 1902 vidtagna ändringar.

---

*Bilaga V.***Särskildt yttrande af häradshöfdingen von Sydow.**

På de skäl, som här nedan för hvarje fall angifvas, anser jag att efterföljande §§ i förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom bort erhålla nedan angifna lydelse:

## 2 KAP.

## 4 §.

Har vid arrende gällande för viss tid arrendatorn fortfarit med brukningen efter arrendetidens utgång, och har ej inom två månader därefter jordägaren anmanat honom att afflytta, skall aftalet anses förlängdt på fem år. *Innehåller aftalet bestämmelse om kortare tid för förlängningen, gälle ändock hvad nu stadgats.*

Den af mig till förevarande §, sådan den af Beredningens pluralitet affattats, tillagda andra punkten afser att komplettera föreskrifterna i 2 §, så att icke på en omväg må kunna skapas ett liknande rättstillstånd som det man genom sagda föreskrifter velat undvika, eller att genom stadgande i arrendeaftalet arrendetidens längd göres beroende af jordägarens framtida godtfinnande. Utan en lagbestämmelse af motsvarande innehåll skulle ett sådant kringgående af förslagets syfte kunna åstadkommas genom att — efter mönster af gängse hyresaftal — väl i aftalet bestämma en viss kortare arrendetid t. ex. ett år, men tillika därtill foga ett tillägg om aftalets förlängning på enahanda tid och villkor, därest ej uppsägning skedde viss tid före arrende-

tidens utgång. Sådant har jag trott böra förebyggas. Naturligtvis innefattar mitt förslag intet hinder för parterna att i sammanhang med arrendetidens utgång särskildt öfverenskomma om arrendets fortsättande under kortare tid än fem år. En sådan öfverenskommelse innefattar ett nytt arrendeaftal, och de i 2 § gifna reglerna äro följaktligen omedelbart tillämpliga därå.

---

11 §.

*Till förrättande af syn, som i 10 § afses, må jordägaren och arrendatorn kalla synemän, en eller flere, om hvilka de kunna förena sig; kunna de ej enas om valet, äge, på begäran af endera, domaren i orten, eller, där fastigheten hör till stad med rådstufvurätt, rådstufvurättens ordförande till synemän förordna två ojäfvige män af nämnden i det tingslag, där fastigheten ligger, men, om den är belägen å stads område, i angränsande tingslag, eller ock af dem, som förut suttit i nämnden och äro valbare till den befattning.*

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

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

Beredningens förslag hvilat på den grundsatsen, att en syn, som icke är sådan, att den i 13 § stadgade preklusionsbestämmelse är tillämplig därå, eller med andra ord sådan, att den kan vinna laga kraft, saknar all verkan till bevarande af den rätt till ersättning åt jordägaren eller arrendatorn, som den afsett att befästa och till beloppet fixera. Hafva synemännen, eller någondera, saknat behörighet att förrätta synen, har den part, till hvars förmån synen utfallit eller bort utfalla, oåterkalleligen förlorat sin ersättningsrätt, såframt ej tilläfventyrs tid ännu står honom öppen att hålla laglig syn. Såsom i motiven till Beredningens förslag framhålles, är denna grundsats

icke främmande för domstolarnas tillämpning af nu gällande lag, och att den upptages i förslaget, anser äfven jag vara påkalladt af ett verkligt behof. Med en motsatt ståndpunkt hos lagstiftningen härutinnan skulle en part aldrig kunna vara säker, att icke en fullkomligt olaglig syn framdeles, kompletterad med andra bevismedel t. ex. synemännens vittnesmål, skulle kunna med laga verkan åberopas mot honom. Han skulle i sådant fall nödgas kanske efter årtionden söka motbevisa det resultat, hvartill den olagliga synen i sak kommit. Och detta blefve ofta för honom omöjligt, äfven om vid tiden närmast efter synens hållande sådan motbevisning stått honom till buds. Min mening är således icke att rubba nämnda princip såsom sådan, utan endast att gifva parterna ökad makt öfver betingelserna för synemännens behörighet och dymedelst förebygga vissa praktiska olägenheter, som jag tror kunna föranledas af pluralitetens förslag. I sådant afseende har jag ansett det böra medgifvas parterna att till synemän kalla äfven andra personer än dem, som sitta eller suttit i tingslagets nämnd, samt att, om de så önska, anförtro synens förrättande åt allenast en syneman.

Helt visst äro i de allra flesta fall de lämpligaste syneförrättarne att söka inom nämndemännens krets; och äfven efter mitt förslag komme säkerligen parterna att med sitt förtroende vända sig företrädesvis till nämndemän. Men fall kunna förekomma och hafva förekommit, där förhållandet är ett annat, och där det kan vara af verklig nytta för parterna att kunna utse äfven annan person till syneman. Icke på alla orter är seden att till synemän kalla uteslutande nämndemän så rotad, att icke afvikelser förekomma. Ett erkännande i lagstiftningen om befintligheten af sådana förhållanden kan anses vara gifvet genom lagen den 30 mars 1901, hvarigenom medgafs att till synemän kalla, icke, såsom förut var stadgadt, allenast tjänstgörande, utan äfven förutvarande nämndemän, som fortfarande äro valbare till sådan befattning inom tingslaget. Man har sålunda redan med nu rådande system, enligt hvilket ena parten äger ensam utse synemän, känt ett behof att vidga kretsen af de personer, bland hvilka han äger välja. Vill man, såsom i Beredningens förslag skett, för enskildt tillkallade synemäns behörighet fordra parternas samfälliga uppdrag, synas mig banden kunna fullständigt lossas. När det, i brist på enighet mellan parterna, öfverlättes åt domaren att utse syne-



män, synas däremot de nu gällande begränsningarna lämpligen böra bibehållas.

För giltigheten af en öfverenskommelse mellan parterna om val af synemän är icke nödvändigt, att den skett uttryckligt. Ett tyst godkännande har i sådant afseende samma verkan. Om sålunda båda parterna närvarit vid synen utan att göra anmärkning mot synemännen, lär detta få betraktas såsom fullt bevis, att de enats i valet; äfven andra omständigheter kunna därutinnan vara af afgörande betydelse. Ett sådant tyst godkännande binder enligt mitt förslag alltid parterna till synens resultat — där ej synen inom stadgad tid öfverklagas och i sak ändras — då däremot med pluralitetens mening godkännandet är utan rättsverkan, såframt ej synemännen valts inom den klass af personer och till minst det antal, som förslaget angifver.

Det har redan antydts, att rättsfall förekommit, där jordägare genom syn, mot hvars behörighet ingen anmärkning framställets, sökt trygga sin rätt till ersättning för arrendators vanhäfd, men ansetts förlustig denna rätt, därför att en brist upptäckts i synemännens kvalifikationer såsom nämndemän. Men därom hafva meningarna varit mycket delade inom domstolarna, och det torde icke vara för mycket sagdt, att bland dem, som saken gäller, eller de jordbrukande klasserna, saknas kunskap om att lagen bjuder sådant och känsla för lagbudets berättigande. Upptages detsamma i ny lag, lär det följaktligen komma att kännas såsom en nyhet och svåra opåräknade rättsförluster för jordägare eller arrendatorer kunna föranledas däraf, innan det hinner genomtränga allmänna medvetandet. Särskildt må framhållas att vissa af de betingelser, som uppställas för f. d. nämndemans behörighet som syneman \* — t. ex. att icke häfta för oguldna kommunalutskylder — äro af den art, att det lätt kan hända, att de icke äro veterliga. Att af sådan eller annan inkompetensanledning i afseende å synemans person en syn, som båda parterna lämnat utan anmärkning och faktiskt betraktat såsom bindande, skulle kunna kanske efter många år, när uppgörelsetiden kommer, befinnas utan värde och ersättningsrätten förlorad, tillfredsställer i min tanke icke allmänhetens känsla

\* Jämför 1-kap. 1 och 2 §§ rättegångsbalken samt 8 § i förordningen om kommunalstyrelse på landet den 21 mars 1862.

för hvad rätten kräver. Med den utsträckta användning förslaget gifver åt syneinstitutet, är det att befara att liknande fall skulle blifva talrikare i framtiden, än de hittills varit. Stundom skulle en sådan utgång, som nämnts, kunna för den det gäller blifva fullständigt ruinerande, t. ex. för en arrendator, hvilken verkställt nybyggnadsarbete, som omförmåles i 14 eller 15 §, i förlitan på rättskraften hos en syn, som sedermera befinnes formellt ogiltig.

---