

N:o 60.

Uppläst och godkänd hos Första Kammaren den 28 mars 1907.
 — — — — Andra Kammaren den 28 — —

Riksdagens Skrifvelse till Konungen i anledning af dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m. och dels tre med föranledande af propositionen väckta motioner.

(Lagutskottets utlåtande n:o 25.)

Till Konungen.

Genom proposition den 31 december 1906 har Eders Kungl. Maj:t föreslagit Riksdagen att antaga propositionen bilagda förslag till

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

Bih. till Riksd. Prot. 1907. 10 Saml. 1 Afd. 1 Band. 21 Häft. (N:o 60.) 1

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

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

I sammanhang med nämnda proposition har Riksdagen tagit under öfvervägande några af enskilda motionärer framställda yrkanden hvilka hänföra sig till de i ofvan omförmälda förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom innefattade bestämmelserna angående en föreslagen ny form af nyttjanderättsupplåtelse, benämnd tomträtt.

Ifrågavarande fjorton lagsförslag sammanfalla till sitt innehåll i det närmaste med de lagförslag i ämnet, som utarbetats af lagberedningen. Denna har erhållit Eders Kungl. Maj:ts uppdrag att verkställa omarbetning af jordabalken med därtill hörande författningar med öppen rätt för lagberedningen att framlägga förslag till jordabalk i särskilda afdelningar. De i propositionen innefattade lagförslagen äro ämnade att utgöra den första afdelningen. Enligt hvad Riksdagen inhämtat, kommer andra afdelningen att innefatta hufvudsakligen bestämmelserna angående laga fång till fast egendom samt angående lagfart och in-teckning. I en tredje afdelning skulle öfriga delar af det till jordabalken hörande rättsområdet inrymmas och därvid de förut framlagda förslagen inordnas under en för alla delarna gemensam ram. Den plan, som lagberedningen sålunda uppgjort för ordnandet af ifrågavarande lagarbete, synes Riksdagen vara god och väl ägnad att läggas till grund för den äfven enligt Riksdagens förmenande välbehöfliga revisionen af den gällande rätten på ett område, som är att anse såsom ett af rättslifvets viktigaste. Riksdagen finner det vara en riktig utgångspunkt att söka, såvidt möjligt, bibehålla den gällande balkindelningen, hvilken kan anses hafva i viss mån ingått i det allmänna föreställningssättet och därför icke lärer utan tvingande skäl böra uppgifvas. Med lagberedningen är Riksdagen ock ense däri, att det vidtomfattande rättsområde, hvartill jordabalken hänför sig, icke gärna medgifvit framläggandet på en gång af ett hela detta område omfattande revisionsförslag. Fastmera lärer, såsom lagberedningen själf yttrar, uppdelningen i särskilda afdelningar medföra den ingalunda oväsentliga fördelen att vid granskning af en afdelning kunna komma att gifvas uppslag af betydelse äfven för arbetet med en följande.

Den förevarande propositionen har i hufvudsak vunnit Riksdagens bifall. Endast i fråga om vissa detaljbestämmelser i de här ofvan under 1:o), 3:o), 4:o), 6:o) och 8:o) upptagna lagförslagen har Riksdagen funnit ändringar böra äga rum; och får Riksdagen härmed lämna redogörelse för dessa ändringar.

Förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom.

2 KAP.

11 §.

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

12 §.

Ändringen i denna paragraf sammanhänger med ändringen i 11 §.

14 §.

För den händelse jordägaren i arrendeaftalet särskildt utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller eljest försätta fastigheten i visst skick,

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

15 §.

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

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

17 §.

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

36 §. 7 mom.

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

40 §.

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

3 KAP.

7 §.

Förevarande paragraf afser att reglera den viktiga frågan om rätt för hyresgästen till s. k. sublokation, d. v. s. rätt att åt annan upplåta

den förhyrda lägenheten eller del däraf utan att han därmed själf träder ut ur rättsförhållandet till hyresvärdens. I förslaget är denna fråga afgjord så, att för sådan upplåtelse erfordras hyresvärdens samtycke. Men denne får dock icke utan vidare förbjuda upplåtelsen; vägrar han utan skäligen anledning sitt samtycke, när sådant begäres, medför detta väl icke, att hyresgästen blir oförhindrad att göra upplåtelsen, men denne erhåller i stället rätt att uppsäga hyresaftalet, äfven om annat förbehåll gjorts.

Hvad förslaget sålunda innehåller anser Riksdagen icke fullt tillfredsställande. Såvidt fråga är om upplåtelse af lägenheten i dess helhet, har visserligen Riksdagen intet att erinra mot förslaget. Vill hyresgästen lämna ifrån sig hela lägenheten, synes det vara i sin ordning att hyresvärdens äger förbjuda detta, äfven om intet skäligen finnes att anmärka mot den, till hvilken hyresgästen önskar öfverlämna lägenheten. För hyresgästens skyddande är i sådant fall tillräckligt sörjdt därigenom, att det står honom fritt att genast uppsäga lägenheten med rätt att inom viss kort tid därefter — bestämd enligt reglerna i 4 och 27 §§ — blifva helt och hållet fri från hyresaftalet. För allasådana fall däremot, då det af en eller annan anledning är för hyresgästen önskvärdt att kunna upplåta någon del af lägenheten åt annan, kommer, om förslaget oförändradt antages, hyresgästen i en synnerligt ofördelaktig ställning. Visserligen lär icke förslaget få anses innebära, att det skulle vara hyresgäst förmenadt att upplåta lägenheten åt tillfällig gäst; men däremot synes förslaget lägga hinder i vägen för hyresgästen att åt annan uthyra rum i lägenheten, ett eller flera, vare sig rummen lämnas möblerade eller utan möbler, vare sig upplåtelsen allenast afses att bereda bostad åt annan person eller därmed tillika afses att denne skall blifva medlem af hyresgästens hushåll (s. k. inackordering). Denna inskränkning i hyresgästens befogenhet synes kunna leda till stort men och stå i strid mot hvad behofvet i våra dagar kräfver. En stor del af städernas invånare äro för sin utkomst hänvisade att mot betalning låta andra personer bebo viss del af förhyrd lägenhet; och mångestädes, särdeles i storstäderna, är det för mindre bemedlade personer förenadt med stor svårighet, för att icke säga omöjligt, att erhålla dräglig bostad, såvida det icke står dem öppet att låta andra med sig dela lägenheten. I fråga om upplåtelse af allenast en del af lägenheten låter det sig i allmänhet icke göra att uti uppsägningsrätt för hyresgästen finna det verksamma korrektivet mot obefogad vägran från hyresvärdens sida att samtycka till upplåtelsen. En sådan rätt är i detta fall för hyresgästen af föga värde, ty hvad han i regeln är minst betjänt med är att behöfva afflytta från lägenheten.

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

Att lämna det helt och hållet till hyresgästens fria skön att åt annan upplåta viss del af den förhyrda lägenheten torde emellertid å andra sidan icke vara behörigt. Denna rätt får icke missbrukas till hyresvärdens förfång. Hyresgästen bör icke få i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter, att det för hyresvärden kan medföra verkligt men eller obehag; gör han detta, bör otvifvelaktigt hyresvärden kunna inskrida däremot. Hyresvärden bör i sådant fall äga att få hyresaftalet förklaradt förverkad. Härom har Riksdagen infört bestämmelse i 23 § 3 mom., hvilket lagrum i sammanhang härmed underkastats vissa af ändringen i 7 § betingade jämkningar. Att, därest hyresvärden skulle i aftalet intaga förbehåll om hyresrättens förverkande äfven i händelse af sublokation under sådana omständigheter, att däraf icke kan uppkomma något men för hyresvärden, förbehållet är utan verkan, följer af den allmänna regeln i 25 § af förevarande kapitel.

9 §.

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

16 och 17 §§.

Tredje stycket af 16 § har af Riksdagen ändrats därhän, att det kommer att afse allenast sådan — i 7 § förbjuden — sublokation, som omfattar den förhyrda lägenheten i dess helhet. I följd häraf och då naturligtvis hyresgästen alltid bör uti den i 16 § stadgade utsträckning

vara hyresvärden ansvarig äfven för sådana personers görande och låtande, som af hyresgästen inrymts i lägenheten, har Riksdagen i första stycket af paragrafen gjort ett tillägg, hvarigenom dessa personer i berörda hänseende likställts med hyresgästens husfolk.

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

23 §.

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

4 KAP.

1 §.

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

I anledning af hvad sålunda föreslagits har af enskilda motionärer påyrkats, bland annat, dels bestämmelse därom, att tomträtt måtte få upplåtas jämväl till område å stads donationsjord utom det för stadens bebyggande planlagda området, och dels sådan ändring i förslaget, att dylik upplåtelse finge ske af kronan och kommun tillhörig, å landet belägen jord i allmänhet.

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

hafvaren kunna blifva öfver höfvan betungande. Lika med lagberedningen anser Riksdagen vidare, att allenast tomt inom planlagdt område bör kunna utgöra föremål för tomträttsupplåtelse. Emellertid har Riksdagen ansett lagförslaget böra undergå sådan omarbetning, som betingas af möjligheten till en förändrad lagstiftning i fråga om stadsplan och tomtindelning. Till Riksdagens pröfning har Eders Kungl. Maj:t hänskjutit ett lagförslag i sådant syfte. Enligt detta förslag — hvilket innefattas i Eders Kungl. Maj:t proposition med förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning m. m. — skall, där å visst område å landet större byggnadsverksamhet är att förvänta, stadsplan kunna upprättas för området afven i det fall, att detta icke ingår eller är afsedt att ingå i sådant samhälle, för hvilket den för städerna gällande ordning för bebyggande skall tillämpas (36 §). Berörda proposition innehåller emellertid icke tillika någon bestämmelse därom, att för område, för hvilket sålunda kan komma att fastställas plan, afven skall fastställas tomtindelning i den därför gällande ordning. I anledning häraf har af enskild motionär gjorts hemställan om berörda lagförslags fullständigande i anmärkta hänseendet. Därjämte har motionären framställt ett annat yrkande af betydelse för nu förevarande fråga. På sätt nyss nämnts, afser den åberopade 36 § i lagförslaget om stadsplan m. m. allenast område *å landet*. Kändt är, att åtskilliga städer äro i besittning af stora donationsjordar, hvilka stundom, ehuru belägna inom stadens jurisdiktion, ligga på betydligt afstånd från det egentliga stadsområdet. Såväl den nu gällande som den föreslagna lagstiftningen angående städernas bebyggande synes utgå från den förutsättningen, att planläggningen af stadsjord må ske endast i sammanhang med och i anslutning till den redan befintliga stadsplanen. Häraf kommer ofta att orsakas hinder mot planläggande af afsides belägen donationsjord eller annan stadsmark. För undanröjande häraf har i omförmälda motion jämväl framställts yrkande om ändring i den föreslagna stadsplanelagen i sådant syfte, att visst område af stads donationsjord eller af annan stadsmark må kunna blifva särskildt för sig regleradt för bebyggande. Kommer en ny lagstiftning till stånd i enlighet med den omförmälda propositionen och med iakttagande af de förändringar, hvarom motionären hemställt, kommer därigenom gifvetvis att beredas utväg till att tomträttsupplåtelser må kunna i betydligt vidsträcktare omfattning, än som enligt det förevarande tomträttsförslaget är möjligt, äga rum utan att det där uppställda villkoret att allenast tomt i egentlig mening får vara föremål för sådan upplåtelse behöfver uppgifvas. Så t. ex. kan kronan komma i tillfälle att vid statens järnvägsstationer i allmänhet åt järnvägarnas funktionärer upplåta tomträtt, och blir det möjligt för städerna att å af dem inköpta områden på landet göra tomträtts-

upplåtelser oberoende af områdenas inkorporering med städerna. Vidare kommer syftet med ofvan omförmälda i anledning af innehället i förevarande § väckta motioner att så till vida vinnas, att städerna betydligt lättare komma i tillfälle att å donationsjord eller annan stadsmark upplåta tomträtt samt att jämväl annan landtkommun än köping må kunna begagna sig af den nya upplåtelseformen.

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

Förslaget till lag om servitut.

1 §.

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

2 och 8 §§.

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

Förslaget till lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt.**2 §.**

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

4 §.

Uteslutet är icke, att framdeles det kan blifva både möjligt och behöfligt att medgifva upplåtelse af tomtätt till område, som icke utgör

tomt i sträng mening. Vid sådant förhållande har Riksdagen ansett, att i förevarande paragraf icke lämpligen bör för angifvande af inskrifnings-sökandes skyldighet i afseende å individualisering af tomten användas alldeles samma uttryck, som i gällande lagfartsförordning finnes begagnadt i fråga om lagfart å gård och tomt i stad, utan har i stället ett mera allmänt uttryck i paragrafen införts.

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

5 och 6 §§.

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

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

55, 56 och 57 §§.

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

Riksdagen, som af nu anförda skäl funnit Eders Kungl. Maj:ts ifrågasvarande proposition icke kunna i oförändradt skick godkännas, får alltså tillkännagifva:

att Riksdagen för sin del antagit lag om nyttjanderätt till fast egendom, lag om servitut, lag om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt, lag om ändrad lydelse af 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken och 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, af den lydelse bilagorna *A*, *B*, *C*, *D* och *E* utvisa,

samt att Riksdagen bifallit de i propositionen innefattade förslagen till lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, lag om inteckning i tomträtt, lag om ändrad lydelse af 42, 43, 100, 105, 113 och 158 §§ utsökningslagen, lag om ändrad lydelse af 2 och 90 §§ konkurslagen, lag om ändrad lydelse af 1 och 3 §§ i förordningen den 20 november 1845 i afseende på handel om lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarblifva, lag om ändrad lydelse af 14 § i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om årsstämming, lag om ändrad lydelse af 65 § i lagen den 20 juni 1879 om dikning och annan afledning af vatten, lag om ändrad lydelse af 4 § i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra samt lag om ändrad lydelse af 1 § i förordningen den 16 juni 1875 angående särskilda protokoll öfver lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

Med undersätlig vörndnad

Stockholm den 28 mars 1907.

Bil. A.

Lag

om nyttjanderätt till fast egendom.

Häriigenom förordnas som följer:

1 KAP.

Allmänna bestämmelser.

1 §.

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

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

2 §.

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

3 §.

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

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

4 §.

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

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

5 §.

Har någon för samma tid upplåtit nyttjanderätt till sin fastighet åt flera, gifve vid tvist dem emellan den upplåtelse företråde, som först skedde, utan så är att på grund af in-teckning eller inskrifning, enligt hvad därom är stadgadt, företrädet skall annorlunda bestämmas; och njute den, som måste vika, skadestånd af upplåtaren, där han var i god tro när upplåtelsen skedde.

6 §.

Varder fastighet, hvartill nyttjanderätt upplåtits, efter klander vunnen från upplåtaren eller den, till hvilken fastigheten från honom öfvergått, och

kommer till följd därpå nyttjanderätten att förfalla, njute nyttjanderättshafvaren, där upplåtelsen skett mot vederlag, skadestånd af upplåtaren, så vida han var i god tro när upplåtelsen skedde.

7 §.

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

8 §.

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

2 KAP.

Om arrende.

1 §.

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

2 §.

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

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

3 §.

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

4 §.

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

5 §.

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

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

6 §.

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

7 §.

Skola för fastigheten utgöras dagsverken till jordägaren, och är ej i arrendeaftalet bestämdt, huru dessa skola fördelas å särskilda tider af året, skall hela antalet dagsverken på årets veckor i den mån det kan ske jämnt

fördelas. För hvarje arrendeår eller, där aftalet innehåller föreskrift om utgörande af visst antal dagsverken under viss tid af året, för hvarje sådan tid bör jordägaren i god tid förut lämna arrendatorn uppgift å de dagar, då han har att utgöra dagsverken. Ej vare, ändå att aftalet annorlunda bestämmer, arrendatorn pliktig att för arbetes utförande inställa sig förr än å andra dagen efter det uppgift, som nu sagts, meddelats honom.

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

8 §.

Utän jordägarens medgifvande må ej arrendatorn ått annan till brukande upplåta fastigheten eller del däraf.

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

9 §.

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

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

10 §.

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

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

11 §.

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

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

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

12 §.

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

däröfver beslut. Ej må af part, som varit vid synen tillstädes, fråga om jäf senare väckas, där ej jäfvet blifvit veterligt först efter synen, ej heller må i något fall jäf göras gällande annorledes än i sammanhang med klander af förrättningen; skolande beträffande rättighet för part att i rättegången göra gällande jäf mot syneman hvad i fråga om domarejäf är i allmänhet stadgad i rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Hvad nu stadgats skall ock gälla, där part menar, att syneman, som förut suttit i nämnd eller ägodelningsrätt eller varit god man vid landtmäteriförrättningar, icke vidare är valbar till den befattning.

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

Kostnaden för synen skola jordägaren och arrendatorn gemensamt vidkännas.

13 §.

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

14 §.

Har i arrendeaftalet jordägaren utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller att eljest försätta fastigheten i visst skick, men underlåter han det, äge arrendatorn, sedan vid syn beräknats kostnaden för bristens afhjälpande, utföra arbetet i jordägarens ställe och därefter undfå godtgörelse med det vid synen fastställda belopp; vill arrendatorn hellre uppsäga aftalet, vare det honom öppet, där ej bristen är af allenast ringa betydelse. För den tid fastigheten på grund af jordägarens underlåtenhet är i bristfälligt skick njute arrendatorn skäligen nedsättning i arrendeafgiften; äge ock rätt till skadestånd.

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

15 §.

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

16 §.

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

17 §.

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

18 §.

Har arrendatorn å fastigheten uppfört annan byggnad än i 14, 15 eller 16 § afses, eller har han utöfver hvad honom ålegat verkställt plantering af fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, hembjude det jordägaren till inlösen när han frånträder arrendet. Vill jordägaren lösa men kan ej öfverenskommelse träffas om hvad i lösen bör utgå, skall frågan därom afgöras i den ordning, 8 § bestämmer. Vill ej jordägaren lösa, eller har han ej inom en månad efter det hembud gjor-

des förklarar sig därtill villig, äge arendatorn bortföra hvad han påkostat; återställe dock jord eller byggnad i det skick, hvori han mottog den.

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

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

19 §.

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

20 §.

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

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

21 §.

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

22 §.

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

23 §.

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

24 §.

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

25 §.

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

26 §.

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

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

27 §.

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

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

28 §.

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

29 §.

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

30 §.

När öfverlåtelse af fastigheten skett, äge, där ej annan tid för fastighetens öfvertagande aftalats, nye ägaren uppbära arrende, som förfaller till

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

31 §.

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

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

32 §.

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

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

33 §.

Försättes arrendatorn i konkurs, äge borgenärerna uppsäga aftalet; sker ej uppsägning sist å trettionde dagen från inställelsedagen i konkursen, svare borgenärerna för legoaftalets fullgörande till legotidens utgång eller, där uppsägning sker efter utgången af först sagda tid, intill dess på grund därpå aftalet upphör att gälla.

Vill jordägaren själf uppsäga aftalet och återtaga fastigheten, äge därtill rätt, dock vid arrende för viss tid öfverstigande tjugu år endast mot

skyldighet att gälda lösen, som i 8 § sägs. Var aftalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträdt fastigheten, må jordägaren ej uppsäga aftalet, där borgenärerna inom tre månader från inställeledagen i konkursen gitta visa, att öfverlåtelse skett i enlighet med aftalet; sker öfverlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk af sin rätt, vare han samma rätt förlustig.

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

34 §.

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

35 §.

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

36 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga aftalet:

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

2. om han gör sig skyldig till vanvård af fastigheten, eller om han, där jordägaren efter ty i 24 § sägs lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk, eftersätter hvad enligt sagda § åligger honom och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om han nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, där aftalet fastställer viss odlingsplan eller eljest innefattar

bestämmelse angående fastighetens häfd, afviker från hvad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

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

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

6. om han å fastigheten eller annan jordägarens tillhörig mark föröfvar åverkan eller oloffigen jagar eller fiskar;

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

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

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

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

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

Uppsäges aftalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

37 §.

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

38 §.

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

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

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

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

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

39 §.

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

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

40 §.

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

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

41 §.

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

42 §.

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

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

43 §.

Upplåtes jord på arrende för annat ändamål än jordbruk, skola å sådan upplåtelse stadgandena i 1 och 4 §§, 5 § första stycket, 6—9, 18, 22, 25 och 26 §§, 27 § första stycket, 28—34, 36—41 §§ samt 42 § första stycket äga motsvarande tillämpning; dock att hvad 33 § stadgar angående rätt för jordägaren att uppsäga aftalet ej skall tillämpas efter det arrendatorn tillträd fastigheten, ej heller innan tillträde skett, där arrendatorn på anfordran inom utgången af nästa dag för aftalets fullgörande ställer säkerhet, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas.

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

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

3 KAP.

Om hyra.

1 §.

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

2 §.

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

3 §.

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

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

4 §.

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

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

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

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

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

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

5 §.

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

6 §.

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

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

7 §.

Vill hyresgästen till annan öfverlåta lägenheten, inhänte förut hyresvärdens samtycke till öfverlåtelsen. Vägras samtycke utan skäl原因 anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes

hyresgästen besked, äge han, ändå att aftalet innefattar annat förbehåll, uppsäga aftalet. Samtycker hyresvärden till öfverlåtelsen, svare ändock hyresgästen till de skyldigheter, aftalet ålägger honom, utan så är att hyresvärden tager den andre för god i hyresgästens ställe.

8 §.

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

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

9 §.

Varder lägenheten, innan tid för tillträde är inne, genom våld eller annorledes förstörd, vare aftalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last, äge hyresgästen rätt till skadestånd.

10 §.

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

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

11 §.

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

12 §.

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

13 §.

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

14 §.

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

15 §.

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

16 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda och aktsamt handtera lägenheten med hvad därtill hör och ersätta all skada, som genom hans vållande därå kommer. Uppkommer därå skada genom vårdslöshet eller försummelse af någon, som hör till hans husfolk eller som af hyresgästen inrymts i lägenheten, vare han ock pliktig att den ersätta; dock vare han utan ansvar för brandskada, som sålunda uppstått, där han icke brustit i den omsorg och tillsyn, som vederbort. Timar skada eller yppas brist å lägenheten, och är ej skadan eller bristen af beskaffenhet att med dess afhjälpande kan utan äfventyr anstå, vare hyresgästen pliktig att därom utan dröjsmål underrätta hyresvärden; försummar hyresgästen det, vare han hyresvärden ansvarig för skada, som däraf kommer.

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

17 §.

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

18 §.

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

19 §.

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

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

20 §.

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

21 §.

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

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

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

22 §.

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

23 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga aftalet:

1. om hyresgästen dröjer med erläggande af hyra, som utgår i penningar, utöfver två söckendagar efter förfallodagen eller, där han på grund

af aftalet skall utgöra arbete eller annan tjänstbarhet, undandraget sig att fullgöra hvad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska;

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

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

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

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

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

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

Uppsäges aftalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

24 §.

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

25 §.

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

26 §.

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

27 §.

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

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

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

28 §.

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

29 §.

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

30 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller som skall erläggas inom närmaste sex månader, äge hyresvärden att af hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot

hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer hyresvärden säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § ut-sökningslagen skall undantagas från utmätning.

31 §.

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

4 KAP.

Om tomträtt.

1 §.

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

2 §.

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

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

3 §.

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

4 §.

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

5 §.

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

6 §.

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

7 §.

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

8 §.

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

9 §.

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

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

Bil. B.

Lag

om servitut.

Häri genom förordnas som följer:

1 §.

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

2 §.

Innefattar upplåtelse af rätt till servitut tillika föreskrift om skyldighet för ägare af den fastighet, hvarå servitutet lägges, att därå underhålla väg, byggnad eller inrättning, som för rättighetens begagnande erfordras, skall ändock å upplåtelsen tillämpas hvad i lag stadgas om servitut.

3 §.

Hvad i 1 kap. 3—6 §§ i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgadt i fråga om nyttjanderätt skall beträffande servitut äga motsvarande tillämpning; dock att hvad där stadgas angående verkan af öfverlåtelse af fastigheten eller af dess försäljning i den ordning utsökningslagen bestämmer icke skall äga tillämpning å servitut, som uppkommit vid laga skifte eller agostyckning eller som tillkommit före den 1 januari 1876.

4 §.

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

5 §.

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

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

6 §.

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

7 §.

Varder till följd af ändrade förhållanden servitut onyttigt, må, där ägaren af den fastighet, som af servitutet besväras, det yrkar, domstol förklara servitutet förfallet. Är ej servitutet onyttigt, men är nyttan ringa i förhållande till den tunga, som däraf vid fastighetens bruk uppkommer,

må på yrkande af fastighetens ägare domstol förordna, att servitutet skall aflösas. I fråga om skyldighet för kärande att gälda vederpartens utgifter å målet gälle hvad i 5 § är stadgad.

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

8 §.

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

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

*Btl. C.***Lag****om inskrifning af tomträtt samt af fång till sådan rätt.**

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

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

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

2 §.

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

3 §.

Har upplåtaren åtkommit tomten genom fång, som enligt lag skall lagfaras, må inskrifning ej meddelas utan att upplåtaren fått lagfart å tomten; är lagfart sökt men ännu ej beviljad, eller är, när inskrifningen sökes, talan instämd om klander å upplåtarens fång eller om återgång däraf eller om lösningsrätt till tomten, skall hvad för dylikt fall är i fråga om inteckning för nyttjanderätt stadgadt äga motsvarande tillämpning.

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

4 §.

Den, som söker inskrifning af tomträtt, vare pliktig att visa tomtens läge enligt den för området upprättade planen samt tomtens yttinnehåll och längden af dess särskilda sidor. Visas det ej, när inskrifningen sökes, vare ansökningen hvilande, till dess sökanden fullgjort hvad i sådant afseende åligger honom.

5 §.

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

6 §.

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

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

7 §.

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

8 §.

Kan till följd af de i 6 § andra stycket och 7 § gifna föreskrifter sökt inskrifning af tomträttshafvares fång ej beviljas, eller finnes sökandens

rätt tvistig, eller möter eljest mot bifall till ansökningen annat hinder, som icke är af beskaffenhet att den jämlikt 6 § första stycket bör afslås, förklare rätten ansökningen hvilande i afbidan på hindrets undanröjande.

9 §.

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

10 §.

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

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

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

11 §.

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

12 §.

Då inskrifning är beviljad, utfärde rätten därom bevis. I detta bevis skall anmärkas tomtens läge och storlek, dagen då tomträtten upplåts samt, där inskrifningen afser fång till tomträtt, dagen då inskrifning af tomträtten meddelades, den tid, för hvilken tomträtten är upplåten, samt villkor, där sådant förekommer, som inskränker tomträttshafvarens rätt att tomträtten öfverlåta eller med in-teckning belasta.

13 §.

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

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

14 §.

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

15 §.

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

16 §.

Vid rätten skall i öfverensstämmelse med tomträttsprotokollet föras bok så inrättad, att däraf lätteligen kan ses: hvarje tomträtt, i fråga om hvilken inskrifning blifvit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, fånget, där ansökningen afses sådan inskrifning, samt villkor, där sådant förekommer, som inskränker tomträttshafvarens rätt att tomträtten öfverlåta eller med inteckning belasta, så ock tiden då inskrifning blifvit beviljad eller afslagen eller ock ansökan om inskrifning förklarats hvilande eller därefter åter hos rätten anmälts. Då ändring eller tillägg till tomträttsaftalet antecknats i protokollet eller anteckning däri skett enligt 10, 11 eller 13 §, varde ock det i boken anmärkt.

De närmare föreskrifterna om bokens förande meddelas af Konungen.

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

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.

Bil. D.

Lag

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

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

5 §.

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

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

Därefter njute borgenär, som för sin fordran har inteckning i fartyg, förmånsrätt i fartyget och dess tillbehör; dock gälle ej förmånsrätt för ränta, som före utmätning eller början af konkurs är upplupen, för längre tid än tre år. Är fartyget intecknad för fleres fordringar, äge den företräde, som först sökt inteckning; hafva flere sökt inteckning samma dag, äge lika rätt. Är inteckning för fordran vunnun på grund af medgifvande, som lämnats efter fordringens tillkomst, och varder den, som inteckningen

medgifvit, eller, där flere äro, som den medgifvit, någon af dem försatt i konkurs, som börjas inom en månad efter det in-teckningen söktes, vare in-teckningen utan verkan. Ej heller gälle in-teckning, som blifvit sökt samma dag konkurs börjats eller därefter.

6 §.

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

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

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

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

*Bil. E.***Lag**

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

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

39 §.

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

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

46 §.

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

47 §.

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

48 §.

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

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

49 §.

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

50 §.

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

53 §.

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

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

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

55 §.

Upplåtes servitutsrätt skriftligen, må, till betryggande af rättighetens bestånd efter ty nedan sägs, in-teckning meddelas, såsom om nyttjanderätt är stadgad.

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

56 §.

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

57 §.

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

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

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1908.