

## Nr 1255

Av herr Alexanderson m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 20, med förslag till jordabalk.

(Lika lydande med motion nr 1474 i Andra kammaren)

Föreliggande förslag till ny jordabalk innebär i olika avseenden väsentliga förbättringar. Till grund för förslaget ligger ett mångårigt och i olika etapper bedrivit kvalificerat utredningsarbete. Sålunda avgav lagberedningen 1947 ett betänkande med förslag till sju kapitel i en ny jordabalk och 1960 ett betänkande med fullt utarbetat förslag till ny jordabalk m. m. Efter remissbehandlingen har vissa delar av det senare förslaget varit föremål för överarbetning av särskild utredningsman.

Omfattningen av det material som ligger till grund för propositionen gör det svårt att på ett tillfredsställande sätt bedöma förslagets olika detaljer. I den diskussion om FJB som förts har man emellertid från rättsvetenskapligt håll särskilt framhållit att vissa brister vidlåder 4 kap. ur såväl praktisk som teoretisk synvinkel. Det har visserligen ändrats under olika skeden av jordabalksförslagets utveckling, men ändringarna har huvudsakligen gällt formkravet och säljarens ansvar för faktiska fel. Någon total omarbetning har icke skett, och åtskilliga belastningar kvarstår därför från 1947 års delbetänkande, mot vilket tämligen grav kritik har riktats. Flera frågor som är viktiga i det praktiska rättslivet har lämnats olösta, och vissa stadganden är så utformade att de kommer att ge upphov till otaliga rättstvister.

Beträffande de närmare detaljerna i 4 kap. har man påpekat bl. a. följande:

1 §. Den av departementschefen antagna tolkningen (se t. ex. lagrådets protokoll den 17 februari 1969 s. 210), att uppgift om köpeskilling som avsiktligt är felaktig medför köpets ogiltighet, är alltför fiskalisk och medför otillfredsställande resultat, i praktiken bl. a. en utpressningsmöjlighet mellan parterna.

2 §. Det är olämpligt att rådet om vittnesbevitning borttagits och att det endast av lagfartsreglerna framgår att bristen på vittnen medför nackdelar ur lagfartssynpunkt. Det kan t. o. m. ifrågasättas om nuvarande krav på bevitnande bör slopas.

3 §. Det är olämpligt att man i senaste versionen slopat formkravet beträffande utfästelser av säljaren om fastigheten. Båda parter måste vara be-

tjänta av att största möjliga klarhet från början vinnes om vilka utfästelser och uttalanden av säljaren som är bindande eller icke.

4 §. Lagstiftaren har icke tagit ställning till de i praktiken synnerligen viktiga frågorna om bundenheten och verkningarna av föravtal, utfästelser att sälja eller köpa fastighet, handpenningutfästelser och vitesförpliktelser.

15—19 §§. Dessa stadganden behandlar rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel men innefattar en mycket ofullständig reglering av desamma som överlämnar mängder av problem till rättspraxis. Det kan erinras om att köplagen i §§ 42—54 ger regler endast om en feltyp, nämligen faktiska fel, som är betydligt mer preciserade. Stadgandet i 18 § borde preciserats ytterligare. Detta framgår redan om man jämför stadgandets lydelse med lagrådets tolkning av detsamma (s. 218), som innebär att det i olika avseenden ej kan ges den innebörd som följer av dess lydelse. Stadgandet i 19 § innebär en väsentlig utvidgning av säljarens ansvar för faktiska fel i förhållande till gällande rätt. Hur långt en sådan utvidgning bör ske kan diskuteras. Den praktiskt betydelsefulla frågan om köparens undersökningsplikt har lämnats helt oreglerad, trots att den måste vara avgörande för stadgandets räckvidd. Eftersom det kan antagas att ett stadgande av så stor räckvidd som det föreslagna omgående kommer att försättas ur spel genom vittgående friskrivningsklausuler hade en betydligt mer restriktiv formulering varit att föredraga, exempelvis lagrådets alternativa formulering (s. 222).

Med åberopande av det anförda hemställes,

att riksdagen vid behandlingen av proposition nr 20 i den mån så är möjligt vid utskottsbehandlingen måtte beakta de ovan anförda synpunkterna samt att vederbörande utskott utformar erforderlig lagtext där så kan bli nödvändigt, samt

att riksdagen i övrigt i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om skyndsam översyn av 4 kap. i den nya jordabalken.

Stockholm den 16 oktober 1970

*Erik Alexanderson (fp)*

*Gudmund Ernulf (fp)*      *Ruth Hamrin-Thorell (fp)*      *Bo Skårman (fp)*