

Nr 80*Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till jordabalk jämte motioner m. m.*

Genom en den 20 mars 1970 daterad proposition, nr 20, som hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till jordabalk.

Propositionens huvudsakliga innehåll¹

I propositionen föreslås att jordabalken i 1734 års lag ersätts med en ny jordabalk.

Den föreslagna balken är uppdelad i två avdelningar, varav den första innehåller bestämmelser om rättsförhållanden rörande fast egendom (1—18 kap.) och den andra regler för inskrivningsväsendet (19—23 kap.). Förslaget bygger i väsentliga delar på redan gällande rätt, sådan denna kommit till uttryck i ett flertal skilda lagar och i rättspraxis. Betydande nyskapelser föreslås dock på vissa områden och på andra har väsentliga omdaningar skett av redan befintliga rättsinstitut. De viktigare nyheterna anges i det följande.

I 4 kap. är samlade de betydelsefulla bestämmelserna om köp, byte och gåva av fast egendom. Ändrade regler föreslås beträffande formkravet vid fastighetsköp. Köp skall ske skriftligen och både säljare och köpare skall underteckna köpehandlingen. Det uppställs inte något krav på bevittning för att köpet skall bli giltigt. Däremot får bevittningen stor betydelse, när köparen skall söka lagfart. Har säljarens underskrift inte bevittnats, kan lagfart inte meddelas genast. Vissa särskilt betydelsefulla köpevillkor, som uppräknas i lagtexten, måste tas in i köpehandlingen. Köp får inte hållas svävande på grund av köpevillkor under längre tid än två år.

Panträtten i fast egendom, som behandlas i 6 kap., föreslås få en ny rättslig konstruktion. Avvikelserna från vad som gäller nu hänför sig framför allt till in-teckningshandlingens form och innehåll samt till sättet för upplåtelse av panträtt. In-teckningshandlingen föreslås sålunda ersatt av ett av inskrivningsmyndigheten utfärdat pantbrev, som inte utgör någon skuld-

¹ En redogörelse för huvudinnehållet i förslaget lämnas av utskottet i det följande.

1 Bihang till riksdagens protokoll 1970. 9 saml. 3 avd. Nr 80

förbindelse. Skuldförhållandet skall regleras enbart i omslagsrevers. Pant-rätten uppkommer genom att fastighetsägaren lämnar över pantbrevet till fordringshavaren som säkerhet för dennes fordran. Förslaget syftar till för-
enkling och ökad rättssäkerhet.

I 8—11 kap. tas upp regler om arrende. Endast bestämmelserna om jordbruksarrende, som återfinns dels i det för arrende gemensamma 8 kap., dels i 9 kap., innebär sakliga nyheter. Lagstadgat direkt besittningsskydd införs vid jordbruksarrende i likhet med vad som tidigare har skett för bostadshyresgäster och bostadsarrendatorer. Besittningsskyddet föreslås i princip gälla hela arrendeområdet, alltså även de s. k. sidoarrendena. När det gäller andra jordbruksarrenden än gårdsarrenden skall dock besittningsskyddet gälla endast om arrendeavtalet slutits för längre tid än ett år. Om besittningsskyddet bryts på grund av att marken skall användas för annat ändamål än jordbruk, kan arrendatorn under vissa förutsättningar få ersättning för att han måste lämna arrendestället. Betydelsefulla nyheter föreslås i fråga om arrendeställets skick, underhåll, byggnadsskyldighet, fristående förbättringar och avräkning. Tvist om rätt till förlängning av avtalet för jordbruksarrendator, villkoren för fortsatt arrende eller om ersättning för vägrad förlängning föreslås skola prövas av en arrendenämnd, som består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Förfarandet föreslås bli detsamma som gäller för de nya statliga hyresnämnderna. Även kanslimässigt föreslås att arrendenämnderna samordnas med hyresnämnderna. Arrendenämndens beslut skall i regel kunna klandras hos fastighetsdomstol. Vissa begränsningar föreslås i rätten att fullfölja talan mot domstolarnas avgöranden i sådana mål.

Den nya hyreslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1969, föreslås med vissa smärre ändringar infogad som 12 kap. i jordabalken. Klander av hyresnämndernas beslut skall dock i fortsättningen ske vid fastighetsdomstol.

I 18 kap. tas bestämmelser upp om godtrosvärv beträffande fastighet eller rättighet i fastighet. Under vissa förutsättningar skall den som förvärvat en fastighet eller fått panträtt eller annan rättighet upplåten åt sig och därvid i god tro förlitat sig på överlåtarens resp. upplåtarens lagfart kunna göra ett godtrosvärv, dvs. förvärvarens rätt får bestå trots att den som förfogat över fastigheten inte varit dess rätte ägare. Den vars rätt får vika i nu angivna situationer skall kunna få ersättning av allmänna medel för sin förlust. Bestämmelserna, som utgör en principiell nyhet för svensk rätt, syftar till att stärka tilltron till fastighetsbokens innehåll.

Reglerna om inskrivningsväsendet i 19—23 kap. har moderniserats och systematiserats.

Lagförslaget

Det lagförslag som fogats vid propositionen har följande lydelse.

Förslag till Jordabalk

Härigenom förordnas, att jordabalken i Sveriges rikets lag skall ha följande lydelse.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Rättsförhållanden rörande fast egendom

1 KAP.

Fastighet och dess gränser

1 §

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan.

2 §

Om allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område finns särskilda bestämmelser.

3 §

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

4 §

Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.

Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsför-

värv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

5 §

Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.

Sträckning av gräns i vattenområde bestämmas efter normalt medelvattenstånd. I Väneren, Vättern och Hjälmarens samt i Storsjön i Jämtland fastställs dock sträckningen efter ett vattenstånd av

i Väneren 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp,

i Vättern 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala,

i Hjälmarens 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen och

i Storsjön 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem som ligger till grund för sjöns reglering.

6 §

Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits, har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse. Fastighetens ägare har därvid samma rätt som enligt 1 kap. 3 § vattenlagen (1918: 523) tillkommer strandägare.

2 KAP.

Tillbehör till fastighet

1 §

Till fastighet hör

byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

Till fastighet hör även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastighet där den finns.

2 §

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värme-panna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

3 §

Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör, utöver vad som följer av 1 och 2 §§, maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör dock icke till fastigheten.

4 §

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han förvärvat under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet icke till fastigheten så länge villkoret gäller.

Ingår föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, i företagsinteknad verksamhet och har föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand genom att fastighetsägaren förvärvat verksamheten eller näringsidkaren förvärvat fastigheten, hör föremålet likväl icke till fastigheten, om det icke upphört att svara för inteckningen eller, i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om icke sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningshavaren före utgången av angivna

tid väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger, hör föremålet ej till fastigheten, om icke två månader förflutit från det talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

5 §

Förvärvar fastighetsägaren föremål under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, eller att äganderätten till föremålet skall förbli hos överlåtaren till dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, får villkoret ej göras gällande sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten.

I fråga om möjligheten att göra avtalet gällande äger första stycket motsvarande tillämpning för det fall att avtalet betecknats som hyresavtal eller betalningen erlagts som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det är åsyftat att den som fått föremålet utgivet till sig skall bli ägare av detta.

6 §

Byggnad, stängsel och annan anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt, samt anläggning för gruvdrift hör ej till fastigheten även om de tillhör fastighetens ägare.

7 §

Överlåtelse av föremål som hör till fastighet gäller ej mot tredje man, förrän föremålet skiljes från fastigheten på sådant sätt att det ej längre kan anses höra till denna.

3 KAP.

Rättsförhållanden mellan grannar

1 §

Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen.

2 §

Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

3 §

Den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark skall vidtaga varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark. Han skall ersätta skada som uppkommer till följd av att han eller någon som han anlitat underlåtit att vidtaga sådan åtgärd eller i annat hänseende brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas. Om det begäres, skall pant eller borgen enligt utsökningslagen (1877: 31 s. 1) ställas hos länsstyrelsen till säkerhet för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande mark, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som icke sträcker nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande markens ägare.

4 §

Är grävning eller liknande arbete särskilt ingripande eller medför det av annan anledning särskild risk för omgivningen, skall den skada som uppkommer till följd av arbetet ersättas även om försumlighet icke föreligger.

5 §

Åtgärd för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtagas på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas, om markens ägare ej är skyldig att bekosta arbetet. Om det begäres, skall pant eller borgen enligt utsökningslagen (1877: 31 s. 1) ställas hos länsstyrelsen till säkerhet för ersättningen innan arbetet börjar.

6 §

Ersättning enligt 3 § första eller andra stycket eller enligt 4 eller 5 § skall nedsättas hos länsstyrelsen. Om fördelning och utbetalning av nedsatt belopp samt verkan därav gäller bestämmelserna om expropriation i tillämpliga delar. Beloppet får dock utbetalas till ägaren av den angränsande marken utan att nedsättning sker, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran för vilken marken svarar. Har beloppet nedsatts men fördelning ännu ej skett, får länsstyrelsen utbetala beloppet till den angränsande markens ägare, om medgivanden från fordringshavarna företes hos länsstyrelsen.

Har beloppet utbetalats utan nedsättning, svarar den ersättningsskyldige för förlust som till följd därav uppkommer för fordringshavare som anges i första stycket.

7 §

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne ej skyldig att avträda den mark som sålunda tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock ej, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

Om trappa som skjuter över gatulinje finns särskilda bestämmelser.

4 KAP.

Köp, byte och gåva**Köpets form**

1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall upptaga köpeskillingen och innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att denna anges.

Köp som icke uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltigt.

2 §

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa föreskrifter är utan verkan som köpehandling.

3 §

Bestämmelse vid köp som ej intages i köpehandlingen är ogiltig, om den innebär att

1. förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor,
2. säljaren ej skall bära sådant ansvar som avses i 21 §,
3. köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränkes.

Villkorligt köp

4 §

Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskillingen erlägges eller att i 7—9 §§ avsedd fastighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.

5 §

Har i köpehandlingen föreskrivits att köpebrev skall upprättas, skall det anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.

6 §

Har enligt köpehandlingen förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet, beror förvärvets fullbordan eller bestånd ej längre av villkoret, om icke detta intages även i den senare handlingen.

Köp av del av fastighet

7 §

Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

8 §

Den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna.

Har i köpehandlingen föreskrivits att andelen skall utbrytas äger 7 § motsvarande tillämpning.

9 §

I fråga om köp av mark som är samfälld för flera fastigheter eller av fastighets andel i sådan mark äger 7 § motsvarande tillämpning.

1† Bihang till riksdagens protokoll 1970. 9 saml. 3 avd. Nr 80

Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

10 §

Avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkommer säljaren. Denne får dock icke avverka skog annat än till husbehov och ej heller avhända fastigheten annat än dess vanliga avkastning.

Arrendeavgift, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkommer säljaren.

Avgift som utgår för fastigheten och belöper på tiden från och med tillträdesdagen bäres av köparen. I förhållande till säljaren svarar köparen för stämpelskatt för förvärvet.

11 §

Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran ligger dock på köparen, om fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida.

Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om ej skadan är av ringa betydelse, häva köpet. Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

12 §

Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Han har dessutom rätt till ersättning för skada. Om skadan är av ringa betydelse, får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligt.

13 §

Underlåter säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen dennes skada. Köparen får även häva köpet, om ej dröjsmålet är av ringa betydelse.

14 §

Undandrager sig säljaren utan skäl att enligt föreskrift i köpehandling medverka till upprättande av köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet eller att fullgöra annat som ankommer på honom för att bereda köparen möjlighet till lagfart, äger 13 § motsvarande tillämpning.

15 §

Kan köparen i annat fall än som avses i 14 § icke erhålla lagfart, har han rätt att häva köpet och få ersättning för skada, om ej hindret mot lagfart beror av köparen eller var känt för honom när köpet slöts. Om skadan är av ringa betydelse, får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från den dag då tiden för sökande av lagfart utgick eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligt.

16 §

Svarar fastigheten på grund av in-teckning eller upplåtelse av panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet, får köparen av köpeskillingen innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Om ej så mycket av köpeskillingen återstår att betala och säljaren icke er-lägger skillnaden inom en månad efter tillsägelse, har köparen rätt att häva köpet och få ersättning för skada.

Avser in-teckning i den överlåtna fastigheten även annan fastighet och förutsattes ej detta vid köpet, har köparen rätt att häva köpet och erhålla ersättning för skada, om ej säljaren inom en månad efter tillsägelse om-besörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

17 §

Besväras fastigheten av annan rättighet än som avses i 16 § utan att köparen vid köpet ägde eller bort äga kännedom därom, äger 12 § motsva-rande tillämpning.

Första stycket gäller även när annan än säljaren ägde byggnad eller annat som, om det är i samme ägares hand som fastigheten, enligt lag hör till denna samt köparen var i god tro vid köpet.

18 §

Medför offentlig myndighets beslut att köparen icke förvärvat den rådig-het över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta, äger 12 § motsvarande tillämpning.

19 §

Avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst eller från vad som kö-paren eljest, utan att fall som avses i 16—18 § föreligger, med hänsyn till om-ständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om avvikelsen av-ser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

20 §

Säljaren skall till köparen överlämna honom tillhöriga kartor och andra handlingar angående fastigheten vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna. Om handlingarna angår även annan egendom, skall de efter tillsägelse tillhandahållas köparen.

21 §

Om fastigheten kan fränvinnas köparen efter klander, skall säljaren återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, ersätta köparen dennes skada.

Är första stycket tillämpligt beträffande endast en del av fastigheten, får köparen, om han var i god tro vid köpet, häva detta såvitt angår fastigheten i övrigt. Bestämmelserna i 12 § äger därvid motsvarande tillämpning. Den tid inom vilken talan om hävning skall väckas räknas dock från det fastighetsdelen frångick köparen.

22 §

Kan säljaren ej erlægga vad som åligger honom enligt 21 §, får köparen kräva säljarens fångesmän i tur och ordning i den mån de ej är fria från ansvar enligt 21 §.

23 §

Har köparen icke erlagt hela köpeskillingen när klandertalan väckes, får han innehålla återstoden till dess betryggande säkerhet ställes för vad som säljaren kan åläggas att utge, om talan bifalles.

24 §

Blir köp av fastighet ej bestående på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde, äger 21 § motsvarande tillämpning. Talan om hävning skall dock väckas inom den tid som anges i 15 §.

Sedan talan om företräde mellan överlåtelseerna väckts, äger även 23 § motsvarande tillämpning.

25 §

I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen äger de i 9 kap. 10 § handelsbalken angivna grunderna tillämpning.

Om köpet enligt förbehåll i köpehandlingen häves på grund av utebliven betalning av köpeskillingen, skall köparen ersätta säljaren dennes skada.

26 §

Är förvärvets fullbordan eller bestånd enligt köpehandlingen beroende av att köpeskillingen betalas och har köparen sedan köpet slöts

blivit försatt i konkurs,
fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs,
vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sina skulder,
om han är köpman, inställt sina betalningar eller
i annat fall funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas icke
kunna fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren,
har säljaren rätt att häva köpet, om ej utan oskäligt uppehåll efter till-
sägelse betryggande säkerhet ställes för köpeskillingen. Häves köpet, skall
köparen ersätta säljaren dennes skada.

27 §

Har köparen erhållit in-teckning eller upplåtit panträtt i fastigheten, får han häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av in-teckningen eller pantsättningen. Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han häva köpet endast om han betalar skillnaden. Avser in-teckningen även fastighet som icke ingick i köpet, får köparen häva köpet endast om han dessutom ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand eller om eljest fastigheten väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller beror av denne, får köparen häva köpet endast om säljaren förfarit svikligt.

Byte

28 §

Bestämmelserna i 1—27 §§ gäller i tillämpliga delar i fråga om byte. Om fastighet som gått i byte mot annan fastighet kan frånvinnas förvärvaren efter klander eller frångår honom till följd av omständighet som anges i 24 §, får han dock icke återtaga den fastighet han lämnade i byte. I stället har han rätt till ersättning i pengar.

Gåva

29 §

Bestämmelserna i 1—3 och 7—9 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om gåva.

30 §

Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obe-

stämd tid, gäller villkoret icke mot den till vilken gåvotagaren överlät fastigheten, såvida icke talan om återgång av gåvan blivit väckt före överlåtelsen. Kan till följd av att villkoret sålunda icke blir gällande givaren ej återfå gåvan, har gåvotagaren att till givaren utge gåvans värde.

Om gåva till förmån för ofödda finns särskilda bestämmelser.

31 §

Återgår gåva på grund av villkor som avses i 30 § och skall panträtt eller annan rättighet som tillkommit efter upplåtelse av gåvotagaren alltjämt bestå, skall gåvotagaren ersätta givaren dennes förlust.

5 KAP.

Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m. m.

1 §

Avträder någon fast egendom efter klander, skall han dessutom utge ersättning för avkastning, som egendomen frambringat under tid efter det att han fick kännedom om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning delgavs honom. Ersättning skall också utges för arrendeavgift, hyra och annan inkomst av egendomen, som belöper på nämnda tid. Han får dock tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader han haft för att erhålla avkastningen och inkomsten samt för att under angivna tid underhålla egendomen.

Om avkastningen eller inkomsten på grund av den avträdandes försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas, skall han ersätta skillnaden.

2 §

Har egendomen skadats eller på annat sätt minskats i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den som avträder egendomen, skall denne ersätta värdeminskningen, om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt ej kan anses obilligt.

3 §

Den som vinner egendomen är skyldig att ersätta den som avträder egendomen nödvändig kostnad som denne haft utöver vad som fordrats för egendomens underhåll under den tid han innehaft denna. Även nyttig kostnad skall ersättas, om den ej gjorts under tid som anges i 1 §. Ersättning för nyttig kostnad utgår dock med högst det belopp varmed egendomens värde höjts genom den åtgärd som kostnaden avser.

4 §

Den som vill framställa anspråk på ersättning enligt 1—3 § skall väcka talan inom två år från det egendomen avträdde. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

5 §

Har den som avträder egendomen haft annan än nödvändig kostnad för denna och kan vad som sålunda påkostats skiljas från egendomen, får han föra bort det, om icke den vinnande vill lösa det enligt vad som sägs nedan.

Vill den som avträder egendomen begagna sin rätt enligt första stycket, skall han inom en månad från den dag då egendomen avträdde eller, om han före utgången av denna tid väckt talan om ersättning enligt 3 §, från den dag då dom, varigenom hans talan helt eller delvis lämnats utan bifall, vann laga kraft, erbjuda den som vunnit egendomen att lösa vad han önskar föra bort. Vill den vinnande begagna sig av erbjudandet, skall han inom en månad från erbjudandet underrätta den som avträder egendomen därom samt dessutom, om samtidigt med erbjudandet krävts säkerhet för lösesumman, ställa betryggande säkerhet för den. Försummar den vinnande något av vad som sålunda föreskrives, är hans rätt att lösa förlorad.

6 §

Det som ej förts bort inom tre månader efter det att erbjudandet om inlösen avvisades eller tiden för dess antagande utgick, tillfaller den vinnande utan ersättning.

Den som avträder egendomen får ej utan den vinnandes samtycke föra bort något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller 2 § kan vara skyldig att utge eller, om ersättningen blivit bestämd till beloppet, han betalat detta.

Om den som avträder egendomen fört bort något från denna, skall han återställa egendomen i dess tidigare skick.

7 §

Bestämmelserna i 1—6 §§ äger motsvarande tillämpning när fast egendom överlåtits till flera och tvist om företrädet uppstår mellan dem.

6 KAP.

Panträtt

Upplåtelse av panträtt

1 §

Ägare av fastighet, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran, har rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos inskrivningsmyndigheten erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning). Myndighetens bevis om inskrivningen kallas pantbrev.

Inteckning kan enligt 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning). Gemensam inteckning kan också uppkomma genom att intecknad fastighet delas.

2 §

Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.

Bestämmelser om fastighetsägarens rätt när pantbrev icke alls eller delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 9 §.

Panträttens innebörd

3 §

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären genom tillägg betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget får icke överstiga femton procent av fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

4 §

Borgenär har rätt att få betalning enligt 3 § även om fordringen preskriberats eller icke blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

5 §

Om skyldighet för borgenär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning, mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.

6 §

Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.

Upplåtelse av panträtt i vissa fall

7 §

Har fastighet överlåtits och har förre ägaren innan nye ägaren sökt lagfart upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort innan den förre förvärvaren sökt lagfart.

Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

8 §

Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den icke skett efter det att talan väcktes.

Ägarhypotekets innebörd

9 §

Om pantbrev icke överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3 § med den företrä-

desrätt inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar

10 §

Ansvar för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighets värde gäller därvid taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då ej fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först fastställes. Om någon av fastigheterna skall säljas utmättningsvis och taxeringsvärde som angivits nu icke finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som överexekutor låter åsätta fastigheterna enligt lagen () om exekutiv försäljning av fast egendom.

Kan borgenär ej erhålla betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar enligt första stycket, svarar de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter där angivna grunder. Kan ur någon av dessa fastigheter betalning ej erhållas för dess andel i återstoden, fördelas bristen på samma sätt mellan de återstående fastigheterna.

11 §

Har intecknad fastighet delats, fördelas ansvaret mellan de särskilda delarna enligt 10 §, om annat ej anges i andra stycket.

Delades fastigheten genom avstyckning och är stamfastigheten och den avstyckade fastigheten icke längre i samme ägares hand, svarar stamfastigheten för hela inteckningen och den avstyckade fastigheten endast för vad som icke kan utgå ur stamfastigheten. Om flera fastigheter avstyckats från stamfastigheten, svarar fastighet, på vilken lagfart icke söktes, före fastighet, på vilken lagfart söktes, och fastighet, på vilken lagfart söktes senare, före fastighet, på vilken lagfart söktes tidigare. Har lagfart söktes på samma inskrivningsdag eller har lagfart icke söktes på någon av fastigheterna, svarar fastighet som senare övergått till ny ägare före fastighet som tidigare övergått till ny ägare. Mellan fastigheter som övergått samma dag fördelas ansvaret efter de grunder som anges i 10 §.

Andra stycket hindrar icke att borgenären söker betalning samtidigt ur stamfastighet och avstyckad fastighet.

Bestämmelse om att avstyckad fastighet i vissa fall icke svarar för inteckning i stamfastighet finns i 16 § andra stycket.

Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

12 §

Avser inteckning endast en fastighet och säljes denna på exekutiv auktion, är inteckningen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen icke täckes av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och säljes dessa på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, äger första stycket motsvarande tillämpning. Sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar inteckningen sin verkan, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljes endast någon eller några av fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld fastighet helt utan verkan, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp.

13 §

Fördelas medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts, är inteckning utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Första stycket gäller ej, om innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning och, när fråga är om gemensam inteckning, samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

14 §

Avstås intecknad fastighet eller område av sådan fastighet på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, är inteckningen utan verkan i den inlösta egendomen, sedan inlösen fullbordats. Såvitt angår annan av inteckningen besvärad egendom är inteckningen utan verkan till belopp som vid fördelning av medel med anledning av tvångsförvärvet utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

15 §

Har myndighet i annat fall än som avses i 12—14 § fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet, är inteckningen utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

16 §

Sammanlægges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten icke för inteckning i stamfastighet.

17 §

Om inteckning blir utan verkan, är även pantbrevet utan verkan. Ändras i annat fall inteckning till belopp eller omfattning, erhåller pantbrevet verkan i enlighet med inteckningens ändrade innehåll.

Dödning av förkommet pantbrev medför ej att inteckningen blir utan verkan.

7 KAP.

Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft**Bestämmelsernas tillämpningsområde**

1 §

Detta kapitel avser arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten upplåtits genom avtal.

Om vissa rättigheter som anges i första stycket finns bestämmelser även i 8—15 kap.

Förekommer eljest i lag eller annan författning särskilda bestämmelser om rättighet som avses i detta kapitel, äger de tillämpning.

2 §

Detta kapitel gäller i tillämpliga delar även hyresrätt i hus, som ej hör till fastighet.

3 §

Av fastighetsägaren åt annan upplåten rätt att avverka skog på fastigheten eller att tillgodogöra sig andra alster av fastigheten eller dennas naturtillgångar eller att jaga eller fiska på fastigheten är att anse som nyttjanderätt, även om med rättigheten icke är förenad rätt att i övrigt nyttja fastigheten.

4 §

Bestämmelserna i denna balk om nyttjanderätt avser icke gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt.

Upplåtelse tiden

5 §

Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är ej bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom stadsplan är dock ej bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av nyttjanderätt för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid.

Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog för annat ändamål än husbehov, är avtalet ej bindande längre än fem år.

Första och andra styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första stycket inverkar ej på nyttjanderättshavares rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, skall uppsägning ske.

6 §

Upplåtelse av servitut eller rätt till elektrisk kraft får ske utan begränsning till tiden.

Förlängning av tiden för upplåtelsen samt ändringar i och tillägg till upplåtelseavtalet

7 §

Överenskommelse om förlängning av upplåtelse tiden gäller som ny upplåtelse.

Förlängning på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet innebär ej att ny upplåtelse kommer till stånd.

8 §

Överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna, om ej annat följer av andra stycket.

Ändring i eller tillägg till nyttjanderättsavtal med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av sådant avtal innebär ej att ny upplåtelse kommer till stånd.

Sker ändring i eller tillägg till upplåtelseavtal som upprättats skriftligen, skall detta anmärkas på handlingen, om fastighetsägaren eller rättighetshavaren begär det.

Hinder mot andelsupplåtelse

9 §

Avtal som innebär att i detta kapitel avsedd rättighet skall gälla i andel i fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter,

har ej verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Rätt till inskrivning

10 §

Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut får inskrivas. Förbehåll som strider häremot är utan verkan utom i fråga om arrende eller hyra.

Rätt till elektrisk kraft får inskrivas, om ägaren av den fastighet i vilken rättigheten upplåtits medgivit skriftligen att inskrivning får ske.

Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare

11 §

Överlåtes fastighet, som besväras av nyttjanderätt eller servitut, åligger det överlåtaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, om ej inskrivning av rättigheten är beviljad. Sådant förbehåll medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes.

Överlåtes fastighet, som besväras av rätt till elektrisk kraft, gäller upplåtelsen mot den nye ägaren oberoende av förbehåll.

12 §

Har beträffande skriftlig upplåtelse, som skall äga bestånd mot ny ägare av fastigheten, träffats överenskommelse som avses i 7 § första stycket eller 8 § första stycket och är överenskommelsen anmärkt på fastighetsägarens exemplar av upplåtelsehandlingen, gäller överenskommelsen mot den nye ägaren som om förbehåll skett.

13 §

Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.

Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket endast om den förut gällande upplåtelse tiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

14 §

I annat fall än som avses i 11—13 § gäller upplåtelsen mot den till vilken fastigheten överlåtits endast om upplåtelsen enligt 17 kap. äger företräde framför överlåtelsen på grund av inskrivning eller den nye ägaren vid över-

låtelsen ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen.

Överlåtes vid arrende eller hyra fastigheten efter rättighetshavarens tillträde och gäller enligt 11—13 §§ upplåtelsen ej mot den nye ägaren, skall upplåtelsen likväl bestå mot honom, om han ej uppsäger avtalet inom tre månader från överlåtelsen.

15 §

Förbehåll som strider mot bestämmelserna i 11—14 §§ om rättighetens bestånd mot ny ägare av fastigheten är utan verkan.

16 §

Säljes fastighet på exekutiv auktion, gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt lagen () om exekutiv försäljning av fast egendom eller rättigheten enligt samma lag är skyddad utan förbehåll.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i lagen () om exekutiv försäljning av fast egendom.

17 §

Överlåtes fastigheten och skall upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft gälla mot den nye ägaren, är denne berättigad att uppbära arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att han tillträtt fastigheten. Efter nämnda tidpunkt får han även i övrigt utöva de befogenheter som på grund av upplåtelseavtalet tillkommer fastighetens ägare. På belopp, som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter det att rättighetshavaren erhöll kännedom om överlåtelsen eller fick skälig anledning till förmodan därom, får rättighetshavaren icke avräkna fordran hos den förre ägaren. I fråga om sådant belopp gäller ej heller betalning som rättighetshavaren erlagt till den förre ägaren eller annan uppgörelse med denne, om icke den nye ägaren ägde eller bort äga kännedom därom vid överlåtelsen.

Den nye ägaren har att uppfylla tidigare ägares åligganden i den mån de skall fullgöras efter det att han tillträtt fastigheten.

Har fastigheten förvärvats på exekutiv auktion, gäller lagen () om exekutiv försäljning av fast egendom i fråga som avses i första och andra styckena.

18 §

Har den som överlåtitt fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § första stycket och kommer upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut

till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall överlåtaren ersätta rättighetshavaren dennes skada.

19 §

Säljes fastigheten på exekutiv auktion och kommer upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt lagen () om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.

Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare som genom överenskommelse vid auktionen låtit rättighetens företrädesläge försämrats, om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.

20 §

Underlåter den nye ägaren att fullgöra vad som anges i 17 § andra stycket, är överlåtaren skyldig att ersätta rättighetshavaren dennes skada. För ersättningen svarar även sådan tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande.

För ersättning som den från vilken fastigheten övergått har att utgiva till rättighetshavare enligt 18 eller 19 §, svarar även sådan tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande. Rätt till ersättning tillkommer dock ej rättighetshavare mot sådan tidigare ägare utan vars samtycke han låtit inskrivning av rättigheten dödas eller nedsättas, om det ej, när fråga är om exekutiv försäljning, är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.

Den som är ersättningskyldig enligt första eller andra stycket blir fri från ansvar, om ej rättighetshavaren inom sex månader från det han fick kännedom om att fastigheten övergått från denne skriftligen anmält att han vill kunna hålla sig till honom.

21 §

Förbehåll som upphäver eller inskränker rättighetshavarens rätt till ersättning enligt 18—20 §§ är utan verkan.

Rättigheters inbördes ställning

22 §

Finns i samma fastighet flera rättigheter som ej är inskrivna och kan de ej utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra, äger de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits.

Är upplåtelseerna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

23 §

Vid exekutiv auktion äger rättigheter som ej är inskrivna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits. Är upplåtelseerna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, äger de lika rätt, om ej annat blivit bestämt enligt 22 § andra stycket.

Första stycket gäller i tillämpliga delar när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

24 §

När rättighet, som ej utan förfång för annan rättighet kan utövas vid sidan av denna, skall vika, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

Rättighetens upphörande i vissa fall

25 §

Bestämmelserna i 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.

Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första stycket, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall kan få ersättning av staten finns i 18 kap.

26 §

Om rättighetens upphörande eller inskränkning på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv samt om rättighetshavarens rätt till ersättning med anledning därav finns särskilda bestämmelser.

Verkan av ändring i fastighetsindelningen

27 §

Delas fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut, gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet begränsad till visst område, upphör rättigheten dock att besvära fastighet som icke omfattar någon del av området.

Delas fastighet, i vilken upplåtits rätt till elektrisk kraft, gäller rättigheten i den fastighet till vilken den elektriska kraftstationen hör efter delningen.

28 §

Gäller nyttjanderätt eller servitut efter fastighetsdelning i flera fastigheter, skall vederlag som utgår för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet.

29 §

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

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

30 §

Har fastighet som besväras av tomträtt eller servitut genom fastighetsreglering undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning, skall vederlag som utgår för rättigheten jämkas.

Om fastighet genom fastighetsreglering undergått förändring som medfört att värdet av annan nyttjanderätt än tomträtt minskats, skall vederlaget nedsättas med skäligt belopp. Vill nyttjanderättshavaren hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om förändringen ej är av ringa betydelse. Innebär förändringen att nyttjanderättens värde ökas, får fastighetsägaren uppsäga avtalet, om nyttjanderättshavaren icke medger skälig höjning av vederlaget.

Talan om jämkning av vederlaget enligt första stycket eller om nedsätt-

ning därav enligt andra stycket skall väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. För uppsägning enligt andra stycket gäller samma tid. Iakttages ej tiden, är rätten till talan eller uppsägning förlorad.

Om rättighetshavares rätt till ersättning i vissa fall vid fastighetsreglering finns särskilda bestämmelser.

8 KAP.

Arrende i allmänhet

Inledande bestämmelser

1 §

Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan enligt bestämmelserna i detta kapitel och 9—11 kap. ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende.

2 §

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

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

Arrendeavtals ingående

3 §

Avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall upprättas skriftligen. I handlingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan. Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Väckes ej talan om ersättning inom ett år från det jorden avträdades, är rätten till sådan talan förlorad.

Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om ej annat överenskommes.

Arrendeavtals upphörande vid uppsägning m. m.

4 §

Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten eller överexekutor finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla.

Fardag är den 14 mars.

5 §

Är vid lägenhetsarrende arrendetiden ej bestämd, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det uppsägning skedde. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla. Vad som sagts nu gäller ej, om uppsägningstid avtalats.

6 §

Är jordbruksarrende, bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

7 §

Infaller dag då arrendeställe enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag, om ej annat avtalats.

Sättet för uppsägning

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970:000).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningansökan med yrkande att arrendeförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av arrendator gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Hinder i arrenderätten

9 §

Har jordägaren i arrendeavtalet uppgivit att arrendeställets ägovidd är större än den är eller har han i avtalet lämnat liknande oriktig uppgift, har arrendatorn rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Han får även uppsäga avtalet. Är bristen av ringa betydelse eller har mer än ett år gått från tillträdet, får uppsägning ske endast om jordägaren förfarit svikligt.

10 §

Minkas eller försämras arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, har arrendatorn rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej förändringen är av ringa betydelse. Uppsägning får ej ske sedan mer än ett år gått från förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträdde arrendestället, från tillträdet.

11 §

Om någon del av arrendestället frångår arrendatorn på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har arrendatorn rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften. Arrendatorn har även rätt att uppsäga avtalet enligt reglerna i 10 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

Betalning av arrendeavgift

12 §

Arrendeavgift skall betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om ej annat avtalats.

Besiktning m. m.

13 §

Jordägaren har rätt att erhålla tillträde till arrendestället för besiktning. Skall arrendestället avträdas, är arrendatorn skyldig att låta det visas på lämplig tid. Jordägaren skall i god tid underrätta arrendatorn om dagen för besiktningen eller visningen.

Pant eller borgen

14 §

Är pant eller borgen ställd för arrendeavtalets fullgörande och försämras säkerheten, är arrendatorn skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom tre månader, får jordägaren uppsäga avtalet. Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

Utmätning och konkurs

15 §

Om fastigheten utmätes före tillträdesdagen eller om före nämnda dag fordran för vilken panträtt upplåtits i fastigheten fastställs till betalning ur denna, får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det arrendatorn fick kännedom om utmätningen eller fastställandet till betalning. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

16 §

Bestämmelserna i 15 § äger motsvarande tillämpning, om jordägaren försättes i konkurs före tillträdesdagen.

17 §¹

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

18 §¹

Om vid bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende arrendatorn försättes i konkurs innan han tillträtt arrendestället, är arrendatorn skyldig att på anfordran ställa sådan säkerhet för avtalets fullgörande med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Ställes ej säkerhet senast dagen efter det att säkerheten fordrades, får jordägaren uppsäga avtalet.

Uppsäger jordägaren avtalet och är detta träffat för viss tid som ej understiger tio år, skall jordägaren utge skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats. I annat fall än då avtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år har jordägaren, om han uppsäger avtalet, rätt till ersättning för skada.

Om jordbruksarrende finns särskilda bestämmelser i 9 kap.

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt

19 §

Arrendatorn får ej utan jordägarens samtycke upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Han får dock, om ej annat avtalats, hyra ut ledigt utrymme i byggnad eller upplåta område av ouppodlad mark till uppslagsplats eller för liknande ändamål, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren.

20 §

Arrendatorn får hyra ut egen byggnad på arrendestället, om det kan ske utan avsevärd olägenhet för jordägaren och ej annat avtalats.

Bortförande av arrendatorn tillhörig egendom

21 §

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när ar-

¹ Föreslås ändrad i prop. 1970: 142.

rendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarar sig villig antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört inom tre månader från det arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligt ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

Har ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen ej tagas bort, innan arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats.

22 §

Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.

Arrenderättens förverkande

23 §

Arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,

2. om arrendatorn vid jordbruksarrende undandrager sig att utföra arbete som åligger honom enligt avtalet,

3. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller om han eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,

4. om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller, om viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,

5. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i denna balk överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt,

6. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.

Arrenderätten är icke förverkad, om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

24 §

Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1—4 men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, kan arrendatorn icke därefter skiljas från arrendestället på den grunden. Detsamma gäller, om jordägaren icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 23 § första stycket 5 eller 6.

25 §

Är arrenderätten enligt 23 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift och har jordägaren med anledning därav uppsagt avtalet, får arrendatorn ej på grund av dröjsmålet skiljas från arrendestället, om arrendeavgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att arrendatorn visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna arrenderätten, får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Särskilda bestämmelser26 §¹

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Har skriftligt arrendeavtal upprättats och står arrendatorn i skuld för arrendeavgift eller ersättning för brist när han skall avträda arrendestället, får jordägaren kvarhålla så mycket av arrendatorns lösören och byggnader på arrendestället som svarar mot hans fordran, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Egendom som enligt 65 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

27 §

Skulle tillämpning av arrendevillkor uppenbarligen strida mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest vara otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

¹ Föreslås ändrad i prop. 1970: 142.

2 *Bihang till riksdagens protokoll 1970, 9 saml. 3 avd. Nr 80*

28 §

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Förfarandet i arrendetvister

29 §

I varje län skall finnas en arrendenämnd. Konungen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för arrendenämnd.

30 §

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § samt övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

31 §

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från det parten erhöi del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

32 §

Arrendetvist som ej enligt 30 § ankommer på arrendenämnds prövning skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av den fastighetsdom-

stol inom vars område fastigheten är belägen. Även klandertalan som avses i 31 § och ärende enligt 9 kap. 24 § upptages av denna domstol.

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 KAP.

Jordbruksarrende

Inledande bestämmelse

1 §

Detta kapitel avser arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande.

Arrendetid

2 §

Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid eller för arrendatorns livstid. Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren icke kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun, minst ett år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

3 §

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Upp-

sägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

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

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

4 §

Gäller arrendeavtal för viss tid som understiger ett år och har ej förbehåll gjorts om uppsägning, anses avtalet förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, om arrendatorn fortsatt med brukandet två månader efter arrendetidens utgång utan att jordägaren anmodat honom att lämna arrendestället. Vad som sagts nu gäller ej, om annat avtalats.

5 §

Avlider arrendatorn före arrendetidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom sex månader från dödsfallet, om ej annat avtalats.

6 §

Den som skall tillträda arrendeställe har rätt att fjorton dagar före tillträdesdagen få åt sig upplåten hälften i arrendeställets hus, om ej annat avtalats.

Rätt till förlängning av arrendeavtalet m. m.

7 §

Bestämmelserna i 8—13 §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller
2. arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.

8 §

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling eller hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka arrendestället,

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan,

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

9 §

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

10 §

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtalet eller om villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.

11 §

Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas till dess villkor för samma tid blir slutligt bestämda.

12 §

Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.

Dom eller beslut varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende.

13 §

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

14 §

Kommer förlängning av arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn ej till stånd på grund av att förhållande som avses i 8 § första stycket 5 eller 6 föreligger och skall marken efter avtalets upphörande användas för ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, skall jordägaren till arrendatorn utge ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. Uppgår arrendatorns förlust på grund av att arrendeförhållandet upphör till högre belopp, skall jordägaren i stället i skälig omfattning ersätta förlusten, dock högst med belopp som motsvarar tre års arrendeavgifter, beräknade så som nyss angivits.

Första stycket gäller ej, om det av särskilda skäl är obilligt mot jordägaren att han ålägges ersättningskyldighet.

Underhåll och nybyggnad m. m.

15 §

Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning vid avräkning enligt 23 §.

16 §

Avhjälpes arrendatorn brist som förelegat vid tillträdet och har han ej enligt 17 § rätt till ersättning för arbetet så snart det fullbordats, är han berättigad till ersättning vid avräkning enligt 23 §. Detta gäller dock ej sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

17 §

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som föreskrives i hälsovårdsstadgan (1958: 663).

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

Underlåter jordägaren att inom utsatt tid vidtaga föreskriven åtgärd, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Förbehåll som strider mot första—tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

18 §

Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

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

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arren-

datorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Första—tredje styckena äger ej tillämpning beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och ej heller beträffande anläggning som enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

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

19 §

Skadas anläggning som avses i 18 § av brand och är skadan mindre omfattande än där anges, skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han ej själv är vållande, har han rätt att av jordägaren erhålla ersättning för den nödvändiga kostnaden sedan arbetet fullbordats.

20 §

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17 eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpan av brist på den nya byggnaden.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet.

21 §

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövligen med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han, om ej annat avtalats, efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp var till arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktigen nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden.

22 §

Har jordägaren utfört arbete som avses i 18 § eller utgivit ersättning enligt andra stycket i nämnda paragraf eller enligt 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godtaga skälig höjning av arrendeavgiften.

Avräkning och syn

23 §

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

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

24 §

Syn skall förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen skall utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Enas parterna ej om valet, utser rätten synemän. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.

Har synemännen olika meningar, skall flertalets mening gälla. Kan beslut ej åstadkommas på sådant sätt, skall, om synemännen är flera än två samt parterna eller rätten utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan ej heller på detta sätt beslut åstadkommas, skall synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas ej synemännen om valet, skall rätten utse synemannen.

Syn får ej påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken den hänförs och skall vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om ej rätten på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare.

25 §

Synemännen skall utsätta synen till tid då marken är tjänlig samt underätta parterna om dagen. Uteblir part, får synen hållas endast om parten bevisligen underrättats i god tid före synens påbörjande.

Menar part att syneman är jävig eller icke förtrogen med ortens jordbruksförhållanden, skall parten framställa invändning därom innan syngången börjar. Synemännen skall så snart det kan ske besluta över in-

vändningen. Senare får invändning framställas endast i samband med klander av synen och då endast under förutsättning att parten icke varit närvarande vid synen innan synegången börjat eller först efter synegångens början fått vetskap om det förhållande på vilket invändningen grundas. I fråga om parts rätt att i målet om klander åberopa sådant förhållande äger dessutom bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare motsvarande tillämpning.

26 §

Vid synen skall i den mån det är påkallat med hänsyn till ändamålet med synen undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.

Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § andra stycket, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde.

Över allt som förekommer vid synen skall upprättas skriftlig handling, som undertecknas av synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom tre månader från synens avslutande genom synemännens försorg delges parterna i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

27 §

Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan svarar de för hälften var.

28 §

Om part ej godtager syn, som hållits på sätt och inom tid som anges i 24 §, får parten klandra synen genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från det synehandlingen delgavs honom. Klandras icke synen, gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning mot synen är i sådant fall ej tillåten.

Synemännen är skyldiga att i mål om klander avge skriftligt yttrande, om rätten begär det.

Arrendeavgiften

29 §

Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Om förbehåll att arrendatorn skall utföra arbete finns bestämmelser i 36—39 §§.

Arrendatorns konkurs

30 §¹

Försättes arrendatorn i konkurs, får jordägaren uppsäga avtalet. Inträffar konkursen efter det att arrendatorn tillträtt arrendestället, får jordägaren dock ej uppsäga avtalet, om detta innehåller förbehåll om rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten och konkursboet inom tre månader från bevakningstidens utgång visar att överlåtelse skett i enlighet med avtalet. Sker överlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk av sin uppsägningsrätt, förlorar han denna rätt.

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

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

Överlåtelse av arrenderätten

31 §

Arrendatorn får icke överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken

¹ Föreslås ändrad i prop. 1970: 142.

tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet.

Första och andra styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället

32 §

Överger arrendatorn arrendestället och lämnar det obrukat eller utan vård, får jordägaren genast återtaga det. Jordägaren har även rätt till ersättning för skada.

33 §

Har jordägaren utgivit ersättning för torrläggning av mark enligt vattenlagen (1918:523) eller för byggande av enskild väg enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar, får jordägaren uppsäga avtalet, om arrendatorn icke medger skälig höjning av arrendeavgiften. Uppsägning skall ske inom ett år från det företaget fullbordades.

34 §

Arrendatorn får ej avverka skog eller eljest nyttja skogsmark eller taga torv från torvmosse som finns på arrendestället. Han får ej heller avhända arrendestället annat, som ej är att hänföra till den årliga avkastningen. Om arrendatorns rätt till jakt och fiske finns särskilda bestämmelser.

35 §

Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap för att användas på arrendestället och är visst värde bestämt för det som lämnats, skall arrendatorn hålla sådan egendom på arrendestället under arrendetiden. Egendomen skall för vartdera slaget i värde motsvara det som han mottagit. Vad som sättes i stället för det som lämnats tillhör jordägaren utan särskilt förbehåll.

Har jordägaren enligt skriftlig handling lämnat arrendatorn egendom som avses i första stycket och är avtalad avgift för användandet av egendomen förfallen till betalning eller underlåter arrendatorn att avlämna vad som tillkommer jordägaren, äger 8 kap. 26 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Arbetsavtal i samband med arrende

36 §

Bestämmelse i arrendeavtal att arrendatorn skall utföra arbete får ej innefatta skyldighet att utföra arbete utöver fastställt antal dagsverken eller annat bestämt arbete.

Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utföra dagsverken men är ej bestämt, hur de skall fördelas på särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor, i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, då avtalet föreskriver visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid lämna arrendatorn uppgift om de dagar när arbetet skall utföras. Arrendatorn är ej skyldig att inställa sig till arbete tidigare än på andra dagen efter det att uppgiften lämnats honom. Arbetet får ej utkrävas på sådant sätt att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk. Jordbruksdagsverken får dock utan hinder av vad som sagts nu utkrävas enligt den fördelning som föreskrives i avtalet.

I arrendeavtalet får ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren.

37 §

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan honom och jordägaren skyldig att utföra arbete, skall ersättning till arrendatorn utgå efter ortens pris vid tiden för arbetet.

38 §

Tillhandahåller jordägaren ej arbete som arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig att utföra eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, får arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Uppsägning får dock ej ske, om arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse, och ej heller sedan arbetet tillhandahållits arrendatorn. Har jordägaren ej inom en månad från uppsägningen meddelat arrendatorn att den ej godtages, skall jordägaren anses ha godkänt uppsägningen.

I fall som avses i första stycket har arrendatorn, vare sig uppsägning sker eller ej, rätt till ersättning för skada, om icke underlåtenheten att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av ändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

39 §

Bestämmelserna i 36—38 §§ gäller ej, om arrendatorns åliggande är av ringa betydelse.

10 KAP.

Bostadsarrende

1 §

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

2 §

Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 6, 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

3 §

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.

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

4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida eller, om sådant hus finns, det då ej åsatts taxeringsvärde, eller

2. arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.

5 §

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda marken i enlighet med planen,

5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

6 §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger 9 kap. 9—13 §§ motsvarande tillämpning.

7 §

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken

jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

11 KAP.

Anläggningsarrende

1 §

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock icke anläggningsarrende.

2 §

Avtal om anläggningsarrende skall träffas för viss tid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

3 §

Har ej annat avtalats, anses arrendeavtal innefatta villkor att, om uppsägning ej sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Uppsägning skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång, om ej annan tid avtalats.

4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

5 §

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på

den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningsens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

6 §

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 5 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det meddelandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till ersättning för förlust som avses i 5 §.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Är jordägarens underrättelse enligt första stycket avsänd i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall jordägaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom.

7 §

Har ej annat avtalats, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Förbehåll varigenom denna rätt begränsas får ej göras gällande, när överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.

Första stycket första punkten äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

12 KAP.

Hyra**Inledande bestämmelser**

1 §

Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger detta kapitel tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, äger kapitlet tillämpning, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Hyresavtals ingående

2 §

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall anteckning därom på begäran göras på handlingen.

Hyrestid och uppsägning

3 §

Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens ut-

gång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,
2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,
3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,
4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,
5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,
6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,
7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

4 §

Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

5 §

Avlider hyresgäst som hyrt bostadslägenhet före hyrestidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, får vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden dock uppsäga avtalet att upphöra tidigast på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet upphör att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död, skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter en månad från dödsfallet.

6 §

Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i 11—14 eller 16—19 §, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 § andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om ej annat föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

7 §

Infaller dag då lägenhet enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag.

Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 avträdesdagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen behöver dock ej vara skriftlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970: 000).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämmningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

10 §

Blir lägenheten före den avtalade tidpunkten för tillträdet så förstörd att den ej kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande som föranlett beslutet på försummelse av hyresvärden eller lämnar denne ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

11 §

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan ej avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen uppsäga avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd av hyresvärden får avtalet ej uppsägas. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran.

I fall som avses i första stycket har hyresgästen även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att bristen icke beror på hans försummelse.

Första och andra styckena äger tillämpning även när lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i sådant skick som anges i 9 § och

hyresgästen ej vid avtalets ingående kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

12 §

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada äger 10 § andra stycket motsvarande tillämpning.

13 §

Avser hyresavtalet lägenhet som icke färdigställts vid avtalets ingående och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran och sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade tidpunkten för tillträde, om det är uppenbart att lägenheten på tillträdesdagen ej kan användas för det avsedda ändamålet.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke beror på hans försummelse.

14 §

Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall avflytta, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Undanröjes hindret icke genast efter det att hyresvärden underrättats om förhållandet, äger bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet på grund av brist i lägenheten motsvarande tillämpning.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att hindret icke beror på hans försummelse.

15 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om ej annat avtalats.

16 §

Skadas lägenheten under hyrestiden och är hyresgästen ej ansvarig för skadan eller brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket eller uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande hin-

der eller men i nyttjanderätten, äger 10—12 §§ motsvarande tillämpning. Detsamma gäller, om myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

17 §

Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är hyresvärden skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyrnan, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyrnan.

18 §

Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

19 §

Är bostadslägenhet så beskaffad att det är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa att använda lägenheten och avhjälpes hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om han icke har rätt till det enligt annan bestämmelse.

Betalning av hyra m. m.

20 §

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum, får dock den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller på annan plats som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Har hyran sänts till hyresvärden från postanstalt inom riket genom postanvisning eller inbetalningskort till hyresvärdens postgirokonton eller har innehavare av sådant konto betalat hyran till hyresvärden genom giro- eller utbetalningskort, anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då postanvisningen eller inbetalningskortet lämnades på postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret. Vid betalning av hyra genom bankgiro på bankkontor inom riket anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalningsuppdraget mottogs av bankkontoret.

21 §

Anser hyresgästen, att han enligt 11—14, 16—18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han nedsätta beloppet hos överexekutor. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket nedsätter belopp hos överexekutor, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som överexekutor finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan åsamkas hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen sålunda nedsatt hyra hos överexekutor, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det nedsatta beloppet ej betalats till honom.

22 §

Överexekutor skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om nedsättning enligt 21 §.

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om nedsättningen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten

23 §

Hyresgästen får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock icke åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

24 §

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skolat ersätta enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit förhyrd av honom.

Har i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträcks utöver vad som föreskrives i första—fjärde styckena, gäller avtalet.

25 §

Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom

själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra förbättringsarbete som ej kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbete som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete får dock ej utan hyresgästens medgivande utföras under sista månaden av hyresförhållandets bestånd. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han erhöll meddelande därom uppsäga avtalet till upphörande på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sådant arbete får icke utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller ej arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej tillskyndas större olägenhet än nödvändigt. Skada som åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten icke besväras av ohyra. Därvid äger 17 § motsvarande tillämpning.

27 §

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen (1877:31 s. 1).

Pant eller borgen

28 §

Är pant eller borgen ställd för hyresavtalets fullgörande och försämras säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyres-

värden att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Utmätning och konkurs

29 §

Om fastigheten utmätes före tillträdesdagen eller om före nämnda dag fordran för vilken panträtt upplåtits i fastigheten fastställs till betalning ur denna, får hyresgästen uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om utmätningen eller fastställandet till betalning. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

30 §

Bestämmelserna i 29 § äger motsvarande tillämpning, om hyresvärden försättes i konkurs före tillträdesdagen.

31 §¹

Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den tid som är utsatt för bevakning av fordringar i konkursen, svarar konkursboet för avtalets fullgörande till hyrestidens utgång eller, om uppsägning sker efter utgången av först angivna tid, till dess avtalet upphör att gälla.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa sådan säkerhet för avtalets fullgörande med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Ställes ej säkerhet senast dagen efter det att säkerheten fordrades, får hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första eller andra stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34—36 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet.

33 §

Bestämmelserna i 32 § äger motsvarande tillämpning på hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

¹ Föreslås ändrad i prop. 1970: 142.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, äktenskapets återgång eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

34 §

Hyresgäst, som ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §¹

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

¹ Föreslås ändrad i prop. 1970: 146.

36 §

Hyresgäst, som hyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall övertaga verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

37 §

Tillstånd som avses i 34, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat villkor fogas till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand**39 §**

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i 40 §.

40 §

Hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

41 §

Hyresgästen får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

42 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 53 §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och ej efter tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

3. om lägenheten användes i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke efter tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

4. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden där- om bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt,

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres.

Hyresrätten är icke förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1—3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, kan hyresgästen icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden icke uppsagt avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden icke inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran senast tolfte vardagen från uppsägningen betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 §. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Första stycket gäller ej, om skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades.

Rätt till förlängning av hyresavtalet

45 §

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

46 §

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivras och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att

hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljehus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

9. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

47 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgäst berättigad till förlängning, om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet på någon av dessa grunder. Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han den rätt som angivits även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärden bringar hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som

sagts nu gäller också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

48 §

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller skall vid tillämpning av första stycket tredje punkten bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

49 §

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.

50 §

Är fråga om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att kvarbo i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som hyresgästen sålunda kvarbor i lägenheten skall de

förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

51 §

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

52 §

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

53 §

Skall hyresgäst utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då den högre hyran fastställdes. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag. På det överskjutande beloppet skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

54 §

Konungen kan förordna, att 55 § skall tillämpas i ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som icke är godtagbar från samhällssynpunkt.

55 §

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat

längre än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes förstagångshyra, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

Rätt till ersättning med anledning av hyresförhållandets upphörande m. m.

56 §

Bestämmelserna i 57—60 §§ gäller för upplåtelse av annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57—60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

57 §

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäliga kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivras eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäliga kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

3. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

58 §

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år.

Uppskov enligt första stycket får ej medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

Medges uppskov enligt första stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

60 §

I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott ej upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som

meddelats under rättegången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent ränta från dagen för beloppets mottagande.

Särskilda bestämmelser

61 §¹

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall betalas inom de närmaste sex månaderna, får hyresvärden kvarhålla så mycket av hyresgästens lösören inom fastigheten som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Egendom som enligt 65 § utskönningslagen (1877: 31 s. 1) skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

62 §

Beror fråga om förlängning av hyresavtal på prövning av rätten, får denna, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt, i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta.

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 eller 58 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

64 §

Skulle tillämpning av hyresvillkor uppenbarligen strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

¹ Föreslås ändrad i prop. 1970: 142.

65 §

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet i ort, där förordnande enligt 54 § gäller, eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, gäller ej villkoret, och är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 eller 58 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33—35, 40, 46, 47, 49—55 eller 66 §, såvida den har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1936:506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Förfarandet i hyrestvister

68 §

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Konungen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

69 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankom-

mer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

70 §

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40, 49 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

71 §

Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av domstol som nyss nämnts.

Fastighetsdomstol skall i hyresmål bestå av ordföranden och den andre lagfarne ledamoten samt tre nämndemän.

Twist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

72 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor i fall som nyss angivits.

73 §

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

13 KAP.

Tomträtt

1 §

Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid kan för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt enligt detta kapitel.

I tomträtt får upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt

samt servitut och rätt till elektrisk kraft. Till förmån för tomträtt får upplåtas servitut.

2 §

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun eller som eljest är i allmän ägo. Om Konungen för särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas även i fastighet som tillhör stiftelse.

Tomträtt får ej upplåtas i del av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt.

3 §

Avtal varigenom tomträtt upplåtes skall upprättas skriftligen. I handlingen skall uttryckligen anges att upplåtelsen avser tomträtt. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

4 §

I upplåtelsehandlingen skall anges ändamålet med upplåtelsen och det belopp varmed avgälden skall utgå till dess annat bestämmes. Handlingen skall dessutom innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skall gälla i fråga om tomträten.

Finns vid tiden för upplåtelsen särskilda byggnadsbestämmelser rörande fastigheten i stadsplan eller eljest, anses de ingå i upplåtelsen, om ej annat avtalats.

5 §

Tomträtsupplåtelse innefattar överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag. Vill fastighetsägaren betinga sig ersättning för den överlåtna egendomen, skall den bestämmas särskilt.

6 §

Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna.

7 §

Om överlåtelse av tomträtt och om rättighet i eller till förmån för tomträtt samt om rättsförhållanden i övrigt angående tomträtt äger bestämmelserna rörande fast egendom i första avdelningen av denna balk

motsvarande tillämpning, om ej annat följer av särskilda bestämmelser om tomträtt.

8 §

Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada. Avtalet får ej hävas med anledning av vad som någondera sidan låtit komma sig till last.

9 §

Tomträtt får ej uppdelas på särskilda områden av den fastighet i vilken den upplåtits.

Bestämmelserna om tillbehör till fastighet äger motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt som inskrivits.

10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

11 §

Överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden får ej träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden.

Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Har avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt första eller andra stycket, skall den utgå med samma belopp som förut.

12 §

Utan hinder av 10 § får fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer tomträttens värde att avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som

icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, får tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

13 §

Tomträttsavtal får ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtt bringas att upphöra endast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommits, utgör den första perioden sextio år, räknat från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen, samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, får överenskommelse träffas om kortare tidsperioder. Period får dock ej vara kortare än tjugo år.

Uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre uppsägningstid överenskommits. Uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Det åligger fastighetsägaren att inom samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken. Om sådan anteckning ej skett, är uppsägningen ogiltig.

Uppsägning skall ske skriftligen. Därvid bör skälen för uppsägningen anges. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt 8 kap. 8 § i tillämpliga delar.

16 §

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligger, får han klandra uppsägningen. Väckes ej talan inom tre månader efter det att uppsägningen antecknades i tomträttsboken, är rätten till talan förlorad.

17 §

Upphör tomträtten på grund av uppsägning, åligger det fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Lösesumman skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande under antagande av att tomträtten alltjämt skulle bestå med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse.

Har kostnad som icke varit nödvändig nedlagts på tomträtten efter uppsägningen, får värdeökning som uppkommit därigenom icke tagas i beräkning vid bestämmande av lösesumman.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, får parterna överenskomma att det icke alls eller endast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren att lösa egendomen.

18 §

När det åligger fastighetsägaren att lösa egendom, skall talan om lösesummans bestämmande väckas inom ett år efter det att uppsägningen antecknades i tomträttsboken eller, om talan väckts enligt 16 §, inom ett år efter det att domen i målet vann laga kraft. Om tiden ej iakttages, förfaller uppsägningen. Talan får väckas av såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren.

Sedan dom varigenom lösesumman blivit bestämd vunnit laga kraft, skall lösesumman inom en månad nedsättas hos länsstyrelsen. Nedsättning behöver dock icke ske tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägningen ägt rum. Sker nedsättning ej inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen på ansökan låta uttaga beloppet som om betalningsskyldighet ålagts genom domen. När nedsättning ägt rum, skall länsstyrelsen genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken.

Medel som nedsatts skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta.

19 §

När den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och lösesumman nedsatts enligt 18 §, upphör tomträtten med däri upplåtna rättigheter och blir inskrivningar i denna utan verkan. Innan nedsättning skett, får tillträde ej äga rum utan tomträttshavarens medgivande.

Har tomträtten frånträtts på den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen men är lösesumman då ännu icke nedsatt, är fastighetsägaren skyldig att betala ränta till tomträttshavaren efter sex procent om året från nämnda dag.

20 §

Det nedsatta beloppet jämte upplupen ränta skall av länsstyrelsen utbetalas till den som är berättigad därtill. Utan fastighetsägarens medgivande får utbetalning dock ej ske före tillträdesdagen. Ränta som upplupit före tillträdesdagen tillfaller fastighetsägaren.

Svarar tomträtten för beviljad eller sökt in-teckning, äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom mot-

svarande tillämpning. Har rätten bestämt lösesumman till högre belopp än tomträttshavaren yrkat och uppstår, efter betalning av de fordringar som skall utgå ur denna, överskott som ej faller inom det yrkade beloppet, återställes överskottet till fastighetsägaren.

Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes genom länsstyrelsens försorg minst två veckor i förväg till tomträttshavaren och kända borgenärer som har panträtt i tomträkten. Om borgenär är okänd, införes kallelsen i Post- och Inrikes Tidningar och tidning inom orten.

De med fördelningen förenade kostnaderna betalas av fastighetsägaren.

21 §

Har fastighetsägaren och tomträttshavaren sedan tomträkten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträkten avser eller om ändring av ändamålet med tomträten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttens utövning eller i fråga varom överenskommelse är tillåten enligt 11, 12, 14, 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättighet i tomträten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan därom förklarad vilande i avvaktan på att annat hinder än som avses i 21 kap. 5 § andra stycket undanröjes. Angår avtalet utvidgning eller inskränkning av det område tomträten avser, är avtalet för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet.

Angående avtal som avses i första stycket gäller i övrigt bestämmelserna i detta kapitel om upplåtelse av tomträtt i tillämpliga delar.

22 §

Överenskommer fastighetsägaren och tomträttshavaren om tomträttens upphörande eller kommer tomträten i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten på tomträttshavaren och är tomträten inskriven, gäller dock tomträten till dess inskrivningen dödas. Även om inskrivningen av tomträten dödas, svarar fastighetsägaren för rättighet som gäller i tomträten oberoende av inskrivning.

23 §

Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösesumma upptages av expropriationsdomstol.

24 §

Angående rättegången i mål som avses i 23 § gäller i tillämpliga delar bestämmelserna om expropriation i allmänhet. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av panträtt eller rättighet

som är inskriven, är rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av lösesumma skall fastighetsägaren vidkännas på ömse sidor uppkomna rättegångskostnader vid expropriationsdomstolen, i den mån ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att fastighetsägaren, om ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall vidkännas såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att fastighetsägaren fullföljt talan.

25 §

När talan väckes angående omprövning eller jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken. Detsamma gäller när dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft.

26 §

Bestämmelserna i utsökningslagen (1877: 31 s. 1), lagen () om exekutiv försäljning av fast egendom, lagsökningslagen (1946: 808) och konkurslagen (1921: 225) angående fast egendom och rättighet däri äger motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt är denna likställd med fast egendom.

14 KAP.

Servitut

1 §

Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).

Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättnings enligt fastighetsbildningslagen () eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

2 §

Servitut får upplåtas till förmån även för gruvegendom. I fråga om sådan upplåtelse äger bestämmelserna i detta kapitel om servitut till förmån för fastighet motsvarande tillämpning.

3 §

Servitut är förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får ej överlåtas särskilt.

4 §

Servitut får ej avse rätt till skogsfång eller bete.

5 §

Servitut upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.

6 §

Ägaren av den härskande fastigheten skall vid servitutets utövning förfara så, att den tjänande fastigheten icke betungas mer än nödvändigt.

Har den härskande fastighetens ägare på den tjänande fastigheten väg, öyggnad eller annan anläggning, åligger det honom att hålla den i sådant skick att skada eller olägenhet icke vållas onödigtvis.

7 §

Har den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt eller ägaren av någondera fastigheten åsidosatt sin skyldighet, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada.

8 §

Är i fall som avses i 7 § vad den ene fastighetsägaren låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för den andre och sker ej rättelse inom skälig tid efter anmaning, har denne rätt att häva servitutet och att erhålla ersättning för skada.

9 §

Skall vederlag utgå för servitut och betalas ej vederlaget inom en månad efter förfallodagen, har den tjänande fastighetens ägare rätt att häva servitutet och att erhålla ersättning för skada, om försummelsen icke är av ringa betydelse.

10 §

Fastighetsägare som vill häva servitutet enligt 8 eller 9 § skall underätta den andre fastighetsägaren därom utan oskäligt dröjsmål. Sker det ej, är rätten att häva förlorad.

Servitut får ej hävas, sedan vederlag betalats eller annan rättelse skett.

11 §

Den fasta egendom som servitutet avser får ej belastas utöver vad som följer av upplåtelsen till följd av ändring i fastighetsindelningen eller annan ändring i förhållandena.

12 §

Sammanlægges den härskande fastigheten med den tjänande, upphör servitutet att gälla.

13 §

Bortför den härskande fastighetens ägare byggnad eller annan anläggning som är avsedd för servitutet och som tillhör honom men finns på den tjänande fastigheten, åligger det honom att återställa marken i tjänligt skick. Upphör servitutet, är han skyldig att föra bort sådan anläggning inom ett år därefter. Sker det ej, tillfaller anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

14 §

Om ändring och upphävande av servitut i fastighet genom fastighetsreglering finns bestämmelser i fastighetsbildningslagen (). De äger motsvarande tillämpning i fråga om ändring och upphävande av servitut i tomträtt.

15 KAP.

Rätt till elektrisk kraft

1 §

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

2 §

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

3 §

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

Första stycket äger motsvarande tillämpning på rättighetens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

16 KAP.

Hävd till fast egendom

1 §

Om någon erhållit lagfart på fast egendom, som kommit ur rätte ägarens hand, och därefter under tjugo år i följd med äganderättsanspråk innehaft egendomen utan att talan om bättre rätt till egendomen väckts mot honom, har han på grund av hävden rätt till egendomen framför den andre.

Om innehavet grundas på överlåtelse och innehavaren varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren icke var rätt ägare, gäller första stycket fastän tiden för innehavet uppgår till endast tio år.

Om egendomen under hävdetiden innehafts av flera efter varandra, äger första och andra styckena motsvarande tillämpning, varvid kravet på lagfart gäller endast den förste innehavarens förvärv. Vid tillämpning av andra stycket gäller villkoren om att innehavet grundas på överlåtelse och att innehavaren var i god tro endast den förste innehavaren.

2 §

Vad som följer av lag eller annan författning om verkan av underlåtenhet att inom viss tid väcka talan om bättre rätt till fast egendom äger tillämpning endast om det innebär att frihet från rätte ägarens anspråk på egendomen vinnes tidigare än enligt 1 §.

Om skyldighet att återbära egendom som tillträtts till följd av dödförklaring finns särskilda bestämmelser.

17 KAP.

Företräde på grund av inskrivning**Företräde mellan förvärv som grundas på överlåtelse eller på upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft**

1 §

Har fast egendom överlåtits eller nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft upplåtits i egendomen till flera var för sig, har det förvärv för vilket inskrivning först sökes företräde, om ej annat följer av 2 och 3 §§.

2 §

Inskrivning av överlåtelse av fast egendom ger ej företräde framför tidigare överlåtelse av egendomen, om förvärvaren vid förvärvet ägde eller bort äga kännedom om den tidigare överlåtelsen.

Första stycket gäller ej, om förvärvaren i sin tur överlåtitt egendomen till annan och denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om den första överlåtelsen. Har förvärvaren upplåtitt nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i egendomen och var den till vilken upplåtelsen skedde därvid i god tro beträffande den tidigare överlåtelsen, medför förvärvet, utan hinder av första stycket, den verkan att upplåtelsen har företräde framför överlåtelsen.

Överlåtelse har ej på grund av inskrivning företräde framför sådan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som enligt 7 kap. gäller mot förvärvaren.

3 §

Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i fast egendom har ej på grund av inskrivning företräde framför tidigare överlåtelse eller upplåtelse, om rättighetshavaren vid upplåtelsen ägde eller bort äga kännedom om denna. Vad som sagts nu med avseende på företräde mellan upplåtelse av rättigheter gäller endast om dessa ej utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

4 §

Sökes på samma inskrivningsdag inskrivning av flera förvärv, har de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Överlåtelse av fast egendom har dock företräde framför upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, om ej annat följer av 7 kap.

Är förvärv avseende överlåtelse av fast egendom samtida eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan av endera förvärvaren förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt. Motsvarande gäller i fråga om företrädet mellan förvärv som avser upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, om rättigheterna ej utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

5 §

Har överlåtelse av fast egendom företräde framför annat förvärv, medför det andra förvärvet icke någon rätt till egendomen. Om företräde tillkommer nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, får rätten enligt det andra förvärvet utövas endast i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som har företräde.

Företräde på grund av inteckning

6 §

Inteckning ger företräde i förhållande till annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna sökes. Inteckningar som sökes på samma inskrivningsdag ger lika rätt.

I förhållande till nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ger inteckning företräde, om den sökes innan inskrivning av rättigheten sökes. Inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ger företräde framför inteckning som sökes på samma inskrivningsdag.

7 §

Om rätt att göra gällande det företräde som inteckning ger finns bestämmelser i 6 kap.

Övriga bestämmelser

8 §

Om möjlighet att bestämma företrädet mellan flera inskrivningar som sökes på samma inskrivningsdag på annat sätt än som angivits förut samt om ändring i företrädesordningen genom nedsättning finns bestämmelser i 22 och 23 kap.

9 §

Det företräde som ansökan om inskrivning ger enligt detta kapitel förfaller, om ansökningen avslås. Visar sig inskrivet förvärv vara ogiltigt eller

kan det av annan anledning än som avses i detta kapitel ej göras gällande av förvärvaren, förfaller rätten till företräde.

10 §

Detta kapitel äger icke tillämpning beträffande företräde mellan å ena sidan förvärv av fast egendom, som skett vid exekutiv försäljning, och å andra sidan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft samt ej heller beträffande företräde mellan förvärv som skett vid exekutiv försäljning och annan överlåtelse utom när egendomen sålts för annat ändamål än till betalning av fordran, för vilken egendomen svarar till följd av utmätning eller på annan grund.

I fråga om företräde mellan upplåtelser av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid exekutiv försäljning gäller ej 3 §. I fall då inskrivning av rättigheterna sökts samma inskrivningsdag har förvärven lika rätt, om ej annan företrädesordning fastställts.

Andra stycket gäller i tillämpliga delar, när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskillning för exekutivt försäld fast egendom.

11 §

Bestämmelserna i 1—10 §§ om överlåtelse och upplåtelse äger motsvarande tillämpning på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bologsskifte och på liknande förvärv, när fråga uppkommer om företräde mellan sådant förvärv och senare förvärv som avses i 1 § eller om företräde på grund av inteckning.

18 KAP.

Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall

1 §

Har fast egendom förvärvats genom överlåtelse och var överlåtaren ej rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, är förvärvet likväl giltigt, om lagfart på egendomen vid överlåtelsen var beviljad för överlåtaren och om förvärvaren vid överlåtelsen eller, när egendomen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren ej var rätt ägare.

I fråga om upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, vilken gjorts av den som ej var rätt ägare till egendomen på den

grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, äger första stycket motsvarande tillämpning, dock endast om den till vilken rättigheten uppläts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

Om företräde på grund av inskrivning finns bestämmelser i 17 kap.

2 §

Har panträtt i fast egendom upplåtits och var upplåtaren ej rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, är upplåtelsen likväl giltig, om lagfart på egendomen var beviljad för upplåtaren vid upplåtelsen eller därefter beviljas för honom och om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

3 §

Bestämmelserna i 1 och 2 §§ äger ej tillämpning, om

1. handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad eller på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet därtill eller är ogiltig såsom tillkommen under sådant tvång som avses i 28 § lagen (1915: 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område,

2. rätte ägaren, när han utfärdade den handling på vilken äganderätten grundats, var i konkurs eller omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet,

3. förvärvet enligt lag är ogiltigt, enär det icke skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt beröres eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.

4 §

Kommer till följd av 1 eller 2 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidtaga åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som finnes skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Även den vars förvärv till följd av 3 § icke skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren eller upplåtaren icke var rätt ägare.

5 §

Staten företrädes i ärende om ersättning enligt 4 § av den myndighet som Konungen bestämmer.

Om laga domstol i mål om ersättning enligt 4 § äger bestämmelserna i rättegångsbalken angående tvist om äganderätt till fast egendom motsvarande tillämpning.

6 §

Vill den som är part i mål om äganderätten till fast egendom eller om beståndet av rättighet i sådan egendom framställa anspråk att, om han förlorar målet, erhålla ersättning enligt 4 §, skall han antingen till gemensam handläggning med målet väcka talan mot staten om sitt ersättningsanspråk eller på sätt Konungen bestämmer lämna underrättelse om rättegången för att staten skall kunna inträda i denna. Har förberedelsen i övrigt slutförts utan att talan om ersättningsanspråket väckts eller underrättelse om rättegången lämnats, skall rätten förelägga parten att vidtaga endera åtgärden inom viss tid. Iaktages ej tiden, är ersättningsanspråket förfallet. Erinran därom skall intagas i föreläggandet.

7 §

Har den som är berättigad till ersättning enligt 4 § haft rätt att utkräva beloppet av annan såsom skadestånd, inträder staten i rätten mot denne.

Ersättning enligt 4 § på grund av domstols dom utbetalas sedan domen vunnit laga kraft.

8 §

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egendom eller enligt 20 kap. 14 § att ägares rätt att förfoga över egendomen är inskränkt eller enligt 7 § förköpslagen (1967: 868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller panträtt eller annan rättighet i denna icke till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen. Motsvarande gäller i fråga om anteckning enligt 21 kap. 4 § att tomträttshavares rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträten är inskränkt.

9 §

Talan om bättre rätt till fast egendom kan med laga verkan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt även om denne före talans väckande överlätit egendomen. Den till vilken egendomen sålunda

överlåtits har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

10 §

Bestämmelserna i 9 § äger motsvarande tillämpning när någon vill söka betalning ur fast egendom för fordran för vilken panträtt upplåtits eller fordran som enligt lag utgår med förmånsrätt framför panträtt. Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan talan om betalning i stället riktas mot den som innehar egendomen med äganderättsanspråk.

I fråga om tomträtt gäller första stycket även när fastighetsägaren vill uppsäga tomträttsavtalet eller väcka talan som avses i 13 kap. 11 eller 18 §.

ANDRA AVDELNINGEN

Inskrivningsväsendet

19 KAP.

Allmänna bestämmelser om inskrivning

1 §

Inskrivning enligt denna balk sker i fastighetsbok eller tomträttsbok. Om uppläggande och förande av sådan bok gäller särskilda bestämmelser.

Inskrivningsärenden är ärenden om lagfart, inteckning eller annan inskrivning i fastighetsbok eller tomträttsbok samt ärenden om anteckning i sådan bok på grund av föreskrift i lag eller annan författning.

2 §

Inskrivningsärende handlägges av inskrivningsmyndighet. Sådan myndighets område är domsaga. Konungen kan dock bestämma annan indelning, om särskilda skäl föreligger.

Inskrivningsmyndighet förestås av en inskrivningsdomare. Denne skall vara lagfaren.

3 §

Inskrivningsärende upptages av den inskrivningsmyndighet inom vars område den fastighet som ärendet rör är belägen.

Om behandlingen av inskrivningsärende gäller bestämmelserna om tvistemål i tillämpliga delar i den mån ej annat följer av denna balk.

4 §

Vite som inskrivningsmyndigheten förelägger med stöd av denna balk får bestämmas till högre belopp än eljest gäller.

Vite utdömes av inskrivningsmyndigheten.

5 §

Inskrivningsärende upptages på inskrivningsdag. Inskrivningsdag hålles en gång i veckan.

Ansökan som inkommit mellan två inskrivningsdagar anses gjord på den senare.

Utan hinder av första och andra styckena får ärende som avses i 20 kap. 10 § upptagas på annan dag än inskrivningsdag.

6 §

Hos inskrivningsmyndigheten föres dagbok över inskrivningsärenden.

7 §

Handlingar i inskrivningsärenden sammanföres i akter.

Har sökanden eller annan lämnat uppgift eller avgivit förklaring av betydelse för ärendets prövning eller har särskild utredning verkstälts i ärendet, skall anteckning därom göras i akten. I denna skall även upptagas kallelser, förelägganden och andra beslut som ej skall införas i fastighetsboken eller tomträttsboken.

Att skälen för vissa beslut skall antecknas i akten framgår av 12 och 17 §§.

8 §

Har ansökan ej gjorts hos rätt inskrivningsmyndighet eller är det förvärv som sökanden åberopar uppenbarligen av beskaffenhet att ej kunna inskrivas, skall ansökningen omedelbart avvisas.

9 §

Skall ansökan ej avvisas enligt 8 § eller omedelbart avslås enligt föreskrift i 20—23 kap., får ärendet uppskjutas till viss senare inskrivningsdag, om det är nödvändigt för utredningen. Uppskjutes ärendet, får sökanden föreläggas att förebringa den utredning som fordras eller, i fall som avses i 10 §, infinna sig personligen eller genom ombud hos inskrivningsmyndigheten. I föreläggandet får vite utsättas. Efterkommes ej föreläggandet, kan ansökningen förklaras förfallen. Erinran om detta skall intagas i föreläggandet.

10 §

Förekommer på grund av särskild omständighet anledning antaga att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller ej kan göras gällande eller

att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka annans rätt, skall den vars rätt beröres beredas tillfälle att yttra sig. I samband därmed får även sökanden eller annan höras. Finnes sökandens rätt tvistig, kan föreläggande meddelas honom att inom viss tid väcka talan vid domstol. Efterkommes ej föreläggandet, kan ansökningen förklaras förfallen. Erinran om detta skall intagas i föreläggandet.

11 §

Ansökan som förklarats vilande enligt föreskrift i 20—23 kap. skall upptagas till ny prövning så snart anledning därtill förekommer. Ansökningen får dock ej avslås utan att sökanden beretts tillfälle att yttra sig.

I samband med vilandeförklaring eller i ärende som avses i första stycket får sökanden föreläggas att visa huruvida hinder som föranlett vilandeförklaringen blivit undanröjt. I föreläggandet får vite utsättas. Efterkommes ej föreläggandet, kan ansökningen förklaras förfallen. Erinran om detta skall intagas i föreläggandet.

12 §

Beslut i inskrivningsärende som enligt därom gällande bestämmelser skall införas i fastighetsbok eller tomträttsbok meddelas genom införelse i boken. Beslutet skall anses ha det innehåll som framgår av boken. Om beslutet innebär att ansökan ej bifalles, skall skälen för beslutet antecknas i akten.

Bestämmelser om rättelse av införelse finns i 17 och 18 §§.

13 §

Har beslut i inskrivningsärende gått emot sökanden eller annan som hörts i ärendet, skall denne genast underrättas om beslutet i rekommenderat brev.

I underrättelse som avses i första stycket skall anges de skäl för beslutet som antecknats i akten och vad den som vill fullfölja talan mot beslutet har att iakttaga.

14 §

Talan mot beslut i inskrivningsärende föres i hovrätten. Besvärslagan skall inges till inskrivningsmyndigheten.

Besvärstiden är i fråga om slutligt beslut fyra veckor från den inskrivningsdag till vilken beslutet är att hänföra. Detsamma gäller beslut varigenom ansökan förklarats vilande.

Besvär över beslut som införts i fastighetsboken eller tomträttsboken skall antecknas i denna. När slutligt beslut med anledning av besvären vunnit laga kraft, skall anteckning ske om innehållet i beslutet.

15 §

Om inskrivningsärende enligt beslut av högre rätt skall upptagas till ny handläggning av inskrivningsmyndigheten, skall ärendet upptagas på första inskrivningsdagen efter det att beslutet kommit myndigheten till handa.

16 §

Fråga huruvida förvärv som ligger till grund för inskrivning är ogilligt eller ej kan göras gällande eller huruvida inskrivningen av annat skäl kränker någons rätt får prövas utan hinder av inskrivningen. Är särskild föreskrift meddelad rörande rättsverkan av inskrivning eller om tid inom vilken talan skall väckas, gäller dock denna.

17 §

Om införing i fastighetsboken eller tomträttsboken finnes innehålla uppenbar oriktighet till följd av skrivfel eller annat dylikt förbiseende, skall införingen rättas. Kan rättelse bli till förfång för ägare eller innehavare av panträtt eller innehavare av rättighet, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt, skall det inbördes företrädet mellan berörda förvärv bestämmas efter vad som finnes skäligt. Tillfälle att yttra sig skall lämnas part som beröres, om han är känd, samt myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket.

Beslut i ärende som avses i första stycket meddelas genom införing i fastighetsboken eller tomträttsboken. Skälen för beslutet skall antecknas i akten.

18 §

Beslut i ärende som avses i 17 § skall snarast möjligt anmärkas på bevis eller handling som utfärdats i enlighet med den tidigare införingen. Det åligger den som innehar sådan handling att på anmodan tillhandahålla denna. I föreläggande att fullgöra angivna skyldighet får vite utsättas.

Mot beslut i ärende som avses i 17 § får talan föras även av myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket.

När ärende som avses i 17 § upptagits, skall anteckning därom ske i fastighetsboken eller tomträttsboken, om beslut i ärendet ej meddelas samma dag.

19 §

Lider någon förlust till följd av fel eller försummelse i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller vid utfärdande av pantbrev eller annat bevis på grundval av innehållet i fastighetsbok eller tomträttsbok eller vid uppläggande eller förande av sådan bok utan samband med handläggning av inskrivningsärende, har han rätt till ersättning av staten. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidtaga åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som finnes skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Kommer till följd av beslut i ärende som avses i 17 § förlust att tillskynas ägare eller rättighetshavare, har han rätt till ersättning av staten. Er-

sättning utgår dock icke, om han med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter bort inse att fel förekommit.

Bestämmelserna i 18 kap. 5 och 7 §§ gäller även i fråga om ersättning som avses i denna paragraf.

20 §

Väckes talan om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom eller tomträtt eller om bättre rätt till sådan egendom, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Detsamma gäller tvist som angår upplåtelse av tomträtt.

När dom eller slutligt beslut i målet vunnit laga kraft, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

Andra stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan tvist som angår inskrivning.

21 §

Har fast egendom eller tomträtt utmätts eller fordran, för vilken panträtt upplåtits, fastställts till betalning ur sådan egendom eller har beträffande fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning av annat skäl förfallit, skall anteckning därom göras i fastighetsboken eller tomträttsboken. Anteckning att egendomen försålts utmättningsvis skall ske när handling som visar köpeskillings fördelning inkommit.

Om inverkan på in-teckning eller inskriven rättighet av exekutiv försäljning eller av expropriation eller liknande tvångsförvärv eller av myndighets fördelning av medel skall anteckning göras i fastighetsboken eller tomträttsboken när anmälan, bevis eller fördelningslängd som utvisar förhållandet inkommit.

Förekommer i övrigt i lag eller annan författning bestämmelse om att visst förhållande skall antecknas i fastighetsbok eller tomträttsbok, gäller bestämmelsen.

22 §

Kan anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken uppenbarligen ej längre vara av betydelse, skall anteckningen avföras.

23 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av detta kapitel meddelas av Konungen.

20 KAP.

Lagfart

1 §

Den som med äganderätt förvärvat fast egendom skall söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom tid som anges i 2 §.

Dödsbo är icke skyldigt att söka lagfart på förvärv av egendom från den döde i annat fall än när dödsboet överlåter egendomen. Make som tillskiftats egendom vid bodelning är ej skyldig att söka lagfart på förvärvet utom när egendomen förut tillhört andra maken.

2 §

Lagfart skall sökas inom tre månader efter det att den handling på vilken förvärvet grundas (fångeshandlingen) upprättades.

Tiden för sökande av lagfart räknas dock

1. för förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det förvärvet fullbordades,

2. för dödsbo, i fall som avses i 1 § andra stycket, från det egendomen överläts eller, om bouppteckning då ej registrerats, från det registreringens skedde,

3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det bouppteckningen registrerades eller, om han först därefter blivit ensam delägare, från det registreringen skedde, dock, om boets förvaltning omhänderhas av bouppteckningsman eller testamentsexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, ej i något fall tidigare än från det egendomen utgavs till delägaren,

4. för testamentstagare som tillagts egendom i legat, från det testamentet vann laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning då ej registrerats, från det registreringen skedde,

5. när talan väckts om återgång eller hävande av förvärv innan tiden för sökande av lagfart utgick, från det dom varigenom talan ogillades vann laga kraft.

3 §

Sökes ej lagfart inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande.

4 §

Är bifall till förvärvarens lagfartsansökan beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och har tiden för sökande av lagfart på dennes förvärv börjat löpa, får förvärvaren söka lagfart även på detta förvärv. Företräda-

ren i äganderätten är skyldig att för sådant ändamål tillhandahålla erforderliga handlingar som han innehar.

Har fast egendom på grund av förordnande i testamente eller annan rättshandling tills vidare ställts utan ägare, kan god man eller annan som har att företräda den blivande ägaren söka lagfart på egendomen för dennes räkning. Sedan ägaren blivit bestämd, får anteckning om denne göras i fastighetsboken.

5 §

Den som söker lagfart skall inge fångeshandlingen samt de övriga handlingar som fordras till styrkande av förvärvet. Söker dödsbo eller arvinge som är ensam delägare i dödsbo lagfart på förvärv av egendom från den döde, anses inregistrerad bouppteckning efter denne såsom fångeshandling.

6 §

Lagfartsansökan skall avslås, om

1. fångeshandlingen ej ingivits,
2. fångeshandlingen ej är upprättad såsom föreskrives i lag,
3. förvärvet avser köp eller byte och fångeshandlingen innehåller villkor, som enligt 4 kap. 4 eller 28 § medför att förvärvet är ogiltigt,
4. förvärvet avser del av fastighet och i 4 kap. 7—9, 28 eller 29 § eller eljest i lag föreskriven tid för ansökan om fastighetsbildning försuttits eller ansökan därom avslagits eller sådant förvärv eljest enligt lag är ogiltigt,
5. överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när överlåtelsen skedde, lagfart ej var beviljad för överlåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsboken av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag,
6. fastigheten tidigare överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 4 § äger företräde framför sökandens förvärv,
7. fastigheten på exekutiv auktion sålts till annan än sökanden och försäljningen enligt lag äger företräde framför dennes förvärv,
8. för sökandens rätt att förvärva fastigheten fordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd försuttits eller ansökan därom avslagits,
9. det är uppenbart att förvärvet av annan grund är ogiltigt eller ej kan göras gällande.

7 §

Förekommer icke omständighet som avses i 6 §, skall lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen icke är styrkt av två vittnen och överlåtelsen ej skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen ej har lagfart och fall som avses i 9 § icke föreligger,
3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,
4. lagfart sökes på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu icke vunnit laga kraft,
5. vid förvärv genom legat detta ej utgivits,
6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev ej utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen ej fullbordats,
7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt giftermålsbalkens bestämmelser är beroende av andra makens samtycke,
8. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,
9. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,
10. vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp ej sker eller vid förköp detta ej är fullbordat,
11. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,
12. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades.

8 §

Har lagfartsansökan förklarats vilande på den grund att överlåtarens underskrift på fångeshandlingen icke är styrkt av två vittnen, skall överlåtaren föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol, om han anser att förvärvet är ogiltigt. Efterkommes ej föreläggandet, utgör bristen i fråga om bevittning icke hinder mot lagfart. Erinran om detta skall intagas i föreläggandet.

9 §

Har fastighet förvärvats genom expropriation eller liknande tvångsförvärv eller på exekutiv auktion, vid vilken fastigheten sålts till betalning av fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, har förvärvaren rätt att erhålla lagfart utan hinder av att den föregående ägaren ej har lagfart.

10 §

Kan förvärvare av fast egendom göra sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Detsamma gäller när bifall till för-

värvarens lagfartsansökan är beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och förvärvaren kan göra sannolikt att dennes fångeshandling förkommit eller förstörts.

Ansökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen och innehålla redogörelse på heder och samvete för vad som sökanden vet om hur fångeshandlingen förlorats, vem som var fångesman, när och hur förvärvet skedde, handlingens huvudsakliga innehåll samt de övriga omständigheter som kan vara av intresse för äganderättsfrågans bedömande. Sökanden skall inge intyg om vad som fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

11 §

Till lagfartssammanträde skall inskrivningsmyndigheten kalla sökanden och annan som ärendet kan antagas angå. Inskrivningsmyndigheten kan vid vite förelägga sökanden eller annan att infinna sig personligen eller genom ombud. Sammanträde får hållas även om sökanden eller annan som kallats uteblir.

Kungörelse om sammanträdet anslås i inskrivningsmyndighetens kansli samt införes i tidning inom orten och i första numret för ett kvartal av Post- och Inrikes Tidningar. Kungörelsen skall innehålla uppgift om sökandens namn och adress samt fastighetens beteckning ävensom erinran om att sammanträdet syftar till att vinna utredning angående äganderätten till fastigheten och att lagfart på denna kan komma att meddelas med stöd av vad som framkommer vid sammanträdet.

Sammanträdet skall utsättas till sådan tid att minst tre månader kommer att förflyta mellan sista kungörandet och dagen för sammanträdet.

12 §

Vid lagfartssammanträde skall upplysningar inhämtas angående förvärvet. Såvitt möjligt skall även utredas vem eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehåft fastigheten med äganderättsanspråk. Protokoll skall föras rörande vad som förekommit vid sammanträdet och i övrigt framkommit i ärendet.

Sedan protokollet uppsatts, skall ansökan om lagfart på egendomen, under åberopande av protokollet såsom fångeshandling, anses gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast därefter.

13 §

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas, att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande, skall den omständigheten att endast protokollet kan åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart.

Har i fall som avses i första stycket förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehafv fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökan företages till prövning, utgör omständighet som avses i 7 § 2 hinder mot lagfart endast om inskrivning eller anteckning, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå, skett i fastighetsboken under nämnda tid.

I ärende som avses i denna paragraf skall, om så finnes erforderligt, inhämtas yttrande från kammarkollegiet. Kollegiet får föra talan mot beslut, varigenom lagfart beviljats.

14 §

Är sökandens förvärv förenat med förbehåll, som inskränker hans rätt att överlåta egendomen eller söka inteckning eller upplåta rättighet i denna, eller är hans behörighet i sådant avseende inskränkt genom annans rätt att nyttja egendomen på grund av testamente, skall anteckning om inskränkningen göras i fastighetsboken när lagfart sökes eller när upplysning om inskränkningen därefter vinnes.

21 KAP.

Inskrivning av tomträtt

Inskrivning av upplåtelse m. m.

1 §

Den som fått tomträtt upplåten till sig skall söka inskrivning av tomt-rätten inom tre månader efter det att tomträtten uppläts eller, om lagfart då icke är sökt för upplåtaren, efter det att lagfart söktes. Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.

Sökes ej inskrivning inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite för inskrivningsskyldighetens fullgörande.

2 §

Ansökan om inskrivning skall avslås, om

1. upplåtelsehandlingen ej ingivits,
2. föreskrifterna i 13 kap. 1—4 och 6 §§ ej iakttagits,
3. lagfart ej är sökt för upplåtaren,
4. inskrivning i fastigheten är beviljad eller sökt,
5. fastigheten är utmätt,

6. det är uppenbart att upplåtelsen på annan grund är ogiltig eller ej kan göras gällande.

Har ärende angående lagfart för upplåtaren uppskjutits till senare inskrivningsdag, skall behandlingen av ansökan om inskrivning av tomträtten uppskjutas till samma dag.

3 §

Förekommer icke omständighet som avses i 2 §, skall ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för upplåtaren är vilandeförklarad, eller
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna.

4 §

Framgår av upplåtelsehandlingen att tomträttshavarens rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt, skall anteckning om detta göras i tomträttsboken när inskrivning sökes.

5 §

Ansökan om inskrivning av avtal om sådan ändring i tomträttens innehåll som avses i 13 kap. 21 § får göras av fastighetsägaren eller tomträtts-havaren sedan tomträtten inskrivits. Om sådan inskrivning gäller i tillämpliga delar 2—4 §§ med följande avvikelser.

Är inteckning förut beviljad eller sökt i tomträtten eller är inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft förut beviljad eller sökt i denna eller sökes sådan inskrivning samma dag, får ansökan om inskrivning av avtal som avses i första stycket bifallas endast om rättighetshavaren medgivit inskrivning av ändringsavtalet eller detta är väsentligen utan betydelse för rättighetshavarens säkerhet. Om fastigheten eller tomträtten utmätts före den dag då inskrivning sökes, gäller vad som sagts nu om rättighetshavaren även utmätningssökanden.

Är avtal som avses i första stycket beroende av att fastighetsbildning äger rum, får ansökan bifallas endast om nämnda åtgärd kommit till stånd.

I avvaktan på att hinder som anges i andra eller tredje stycket undanröjes skall ansökan förklaras vilande.

6 §

Framgår av anteckning i tomträttsboken eller upplyses eljest att tomträtten upphört enligt 13 kap. 19 §, skall anteckning om tomträttens upphörande göras i boken.

Ansökan om dödning av tomträttsinskrivning i fall som anges i 13 kap. 22 § får ej bifallas, om inskrivning i tomträtten är beviljad eller sökt eller om tomträtten är utmätt.

Inskrivning av tomträttens övergång till ny innehavare

7 §

Övergår tomträtt till ny innehavare, skall denne söka inskrivning av sitt förvärv. Om inskrivningen gäller i tillämpliga delar 20 kap. med följande avvikelser.

Ansökningen skall avslås, om inskrivning av upplåtelsen ej är beviljad eller sökt eller om förvärvet strider mot 13 kap. 9 § första stycket. Den tid inom vilken inskrivning skall sökas börjar icke löpa förrän inskrivning av upplåtelsen blivit sökt. Bestämmelserna i 20 kap. 13 § tredje stycket gäller ej.

22 KAP.

Inteckning

Inteckning i fast egendom

1 §

Som fastighetsägare anses i detta kapitel den för vilken lagfart senast är sökt.

2 §

Ansökan om inteckning skall göras skriftligen av fastighetsägaren. Ansökningshandlingen skall innehålla uppgift om dels det penningbelopp på vilket inteckningen skall lyda, dels den eller de fastigheter som avses. Beloppet skall vara bestämt i svenskt mynt.

Ansökan får ej avse del av fastighet. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa är i samme ägares hand och belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Angår ansökan fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som inteckningen och får icke därjämte avse fastighet som ej svarar för inteckningen.

3 §

Ansökan om inteckning skall avslås, om

1. föreskrifterna i 2 § icke iakttagits,
2. på grund av särskild föreskrift eller enligt anteckning i fastighetsboken inteckning ej får beviljas i fastigheten,
3. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,

4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

5. sökanden är i konkurs eller försättes i konkurs den dag då inteckningen sökes samt fastigheten hör till konkursboet,

6. del av fastigheten är utmätt eller utmätes den dag då inteckningen sökes,

7. ärende angående anteckning enligt 7 § förköpslagen (1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag och ansökningen göres av den som överlåtitt egendomen.

Har ärende angående lagfart för sökanden uppskjutits till senare inskrivningsdag, skall behandlingen av ansökan om inteckning uppskjutas till samma dag.

4 §

Förekommer icke omständighet som avses i 3 §, skall ansökan om inteckning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för sökanden är vilandeförklarad samt inteckningsansökningen ej medgivits av den som har lagfart,

2. rättegång pågår om hävande eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

3. sökanden är gift samt andra makens samtycke fordras enligt giftermålsbalkens bestämmelser och samtycke eller annan tillåtelse enligt nämnda balk icke givits,

4. ansökningen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd.

Förklarar ansökan vilande, skall inskrivningsmyndigheten utfärda bevis om detta (vilandebevis).

5 §

Föreligger ej hinder enligt 3 eller 4 §, skall inskrivningsmyndigheten bevilja inteckning. På grund av ansökan som förklarats vilande får detta dock ske först sedan vilandebeviset ingivits. När inteckning beviljats, skall pantbrev utfärdas på grundval av inteckningen.

Om skyldighet för inskrivningsmyndigheten att utfärda nytt pantbrev eller vilandebevis i stället för dödad sådan handling samt att i visst fall bevilja inteckning och utfärda pantbrev när ersättning på grund av brandförsäkringsavtal tillfallit borgenär som har panträtt för sin fordran gäller särskilda bestämmelser.

Har efter exekutiv försäljning medel nedsatts som motsvarar pantbrevs belopp, skall inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetens nye ägare utfärda nytt pantbrev på grundval av inteckningen. Det förra pantbrevet gäller därefter endast rätten till de nedsatta medlen.

6 §

Inteckning som skulle medföra lika företrädesrätt som annan inteckning skall vid inskrivningen förklaras gälla efter den andra inteckningen, om sökanden begär det. Inteckning som sättes efter annan gäller efter inteckning med lika rätt som eller bättre rätt än denna, även om detta ej anges i beslutet.

7 §

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

8 §

Pantbrev får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare utbytas mot två eller flera nya pantbrev (utbyte). På begäran skall därvid bestämmas i vilken ordning pantbreven sinsemellan skall medföra företrädesrätt. Härom gäller i övrigt 6 § andra punkten.

9 §

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

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

Nedsättning efter annan inteckning får ske endast om inteckningarna besvärar samma fastigheter och nedsättningen skall genomföras på samma sätt i samtliga dessa. Svarar fastighet endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket fordras ej att den fastighetens ägare biträtt ansökningen.

För nedsättning efter inskrivning av rättighet som besvärar endast en av fastigheterna fordras medgivande även av innehavare av sådan inskriven rättighet i annan av inteckningen besvärad fastighet som efter nedsättningen kommer att gälla med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. Svarar fastigheten endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket, får nedsättning ske utan att den biträts eller medgivits av den fastighetens ägare eller av ägaren av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten. Fordras ej fastighetsägares medverkan till nedsättningen, får nedsättning ske på ansökan av pantbrevets innehavare.

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

10 §

Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare dödas (dödning). För dödning av gemensam teckning kräves dock icke att ägare av fastighet som svarar endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket biträtt ansökningen.

Om dödning av teckning när pantbrevet eller vilandebeviset förkommit finns särskilda bestämmelser.

11 §

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

Svarar fastigheterna för flera gemensamma teckningar, får en av teckningarna icke avlyftas från en fastighet utan att sådana åtgärder vidtages med de övriga teckningarna att fastigheten icke vidare svarar för dem gemensamt med någon av de andra fastigheterna.

I fastighet, som bildats genom avstyckning av område vilket förvärvats av kommun för att ingå i gata eller annan allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan, får på begäran av kommunen relaxation ske utan hinder av bestämmelserna i första stycket om att för relaxation fordras medgivande av fastighetsägare och rättighetshavare, om sannolika skäl föreligger för att områdets värde uppgår till högst två procent av den odelade fastighetens värde och relaxationen är väsentligen utan betydelse för fastighetsägarnas och rättighetshavarnas rätt.

12 §

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya

innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som var antecknad som innehavare om åtgärden genom rekommenderat brev. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

Anmäler den som antecknats som innehavare att innehavet upphört, skall anteckningen avföras.

13 §

När innehavare av pantbrev lämnar medgivande till åtgärd som anges i 7—11 §, skall pantbrevet inges.

14 §

Om åtgärd som anges i 7—11 § berör vilandeförklarad ansökan om in-teckning, gäller vad som för sådan åtgärd är föreskrivet om pantbrevet och dess innehavare i stället vilandebeviset och innehavaren av detta.

Inteckning i tomträtt

15 §

Bestämmelserna i 1—14 §§, utom i vad de avser gemensam in-teckning, äger motsvarande tillämpning i fråga om in-teckning i tomträtt, varvid med lagfart likställes inskrivning av tomträtt.

23 KAP.

Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft

Inskrivning i fast egendom

1 §

Vill innehavaren av annan genom avtal upplåten nyttjanderätt än tomt-rätt eller av servitut eller rätt till elektrisk kraft, som upplåtits genom avtal, söka inskrivning, skall han inge den handling på vilken rättigheten grundas. Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.

2 §

Ansökan om inskrivning skall avslås, om

1. den handling på vilken rättigheten grundas ej ingivits,
2. föreskrift i lag beträffande sådan upplåtelse som ansökan angår icke iakttagits och föreskriften ej avser giltigheten av endast visst förbehåll,

3. upplåtelsen står i strid med en mot upplåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när upplåtelsen skedde, lagfart ej var beviljad för upplåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsboken av inskränningen var upptaget på inskrivningsdag,

4. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,

5. fastigheten före upplåtelsen överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 4 § äger företräde framför upplåtelsen,

6. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

7. upplåtelsen avser arrende eller hyra som enligt förbehåll i upplåtelsehandlingen icke får inskrivas,

8. upplåtelsen avser rätt till elektrisk kraft och skriftligt medgivande till inskrivning icke föreligger,

9. det är uppenbart att upplåtelsen av annan grund är ogiltig eller att rättigheten upphört eller av annat skäl ej kan göras gällande.

Har ärende angående lagfart för upplåtaren uppskjutits till senare inskrivningsdag, skall behandlingen av ansökan om inskrivning uppskjutas till samma dag.

3 §

Förekommer icke omständighet som avses i 2 §, skall ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. upplåtaren ej har lagfart,

2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävande eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

3. rättigheten är upplåten i del av fastighet, vilken återstår efter förvärv av område eller av andel som enligt fångeshandlingen skall utbrytas, och frågan om fastighetsbildning icke blivit slutligen avgjord,

4. upplåtelsen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd.

Kommer i fall som anges i första stycket 3 fastighetsbildning ej till stånd, anses ansökningen avse den odelade fastigheten.

4 §

Rättighet, som skulle ha företräde framför annan rättighet som avses i detta kapitel eller utgöres av in-teckning, skall vid inskrivningen förklaras gälla efter den andra rättigheten, om sökanden begär det.

Rättighet som sättes efter annan rättighet gäller efter rättighet med lika rätt som eller bättre rätt än denna även om detta ej anges i beslutet.

5 §

Inskrivnen rättighet får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke nedsättas efter annan inskriven rättighet (nedsättning). Bestämmelsen i 4 § andra stycket äger därvid motsvarande tillämpning.

6 §¹

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke dödas helt eller till viss del (dödning). Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

7 §

Bestämmelserna i 1—6 §§ äger med följande avvikelser motsvarande tillämpning i fråga om rättighet som grundar sig på förvärv som anges i 17 kap. 11 § och i övrigt är av den beskaffenhet som avses i detta kapitel.

Nyttjanderätt som anges i 12 kap. 2 § ärvdabalken får ej inskrivas. Ansökan om inskrivning på grund av testamente eller förrättning får ej bifallas innan testamentet eller förrättningen vunnit laga kraft. I avvaktan på att hindret undanröjes skall ansökningen förklaras vilande.

Inskrivning i tomträtt

8 §

Bestämmelserna i 1—7 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om inskrivning i tomträtt, varvid med lagfart likställes inskrivning av tomträtt. Ansökan om inskrivning i tomträtt skall dock avslås, om inskrivning av tomträttsupplåtelsen ej är beviljad eller sökt.

¹ Föreslås ändrad i prop. 1970: 158.

Motionsyrkanden

I samband med propositionen har utskottet behandlat följande *i anledning av propositionen* väckta motioner, nämligen

A. de likalydande motionerna *I: 1255* av herr *Alexanderson m. fl.* och *II: 1474* av herr *Wiklund* i Stockholm och fru *Anér*, i vilka motioner hemställas

att riksdagen vid behandlingen av propositionen i den mån så är möjligt vid utskottsbehandlingen måtte beakta de synpunkter som framförs i motionerna, ”att vederbörande utskott utformar erforderlig lagtext där så kan bli nödvändigt; samt att riksdagen i övrigt i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om skyndsamt översyn av 4 kap. i den nya jordabalken”;

B. de likalydande motionerna *I: 1256* av herr *Larsson, Thorsten*, och herr *Eriksson, Olle*, samt *II: 1470* av herr *Grebäck m. fl.*, i vilka motioner hemställas

att riksdagen vid sin behandling av propositionen ”måtte besluta:

1. att 9 kap. 2 § i det stycke som rör arrendetiden för kommunala arrenden omarbetas och utformas i enlighet med arrendelagsutredningens förslag;

2. att 9 kap. 10 § ges en sådan utformning att det klart framgår att avtalet måste ha sagts upp för att paragrafen skall äga tillämpning;

3. att 9 kap. 22 § utgår;

4. att 9 kap. 23 § utformas på ett sådant sätt att parterna föreskrivs att låta verkställa regelbundna avräkningar i enlighet med vad arrendelagsutredningen föreslagit;

5. att 9 kap. 26 § ges följande lydelse:

’*Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom — — — biträde.*

Överallt som — — — synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta. *Kostnaden för botande av bristen skall bestämmas efter gängse pris på orten.* Tydlig hänvisning — — — gäller dock ej’;

6. att 9 kap. 27 § ges följande lydelse:

’*Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan svarar de för hälften var. Vid gemensam av- och tillträdessyn för olika arrendatorer, svarar dessa för varsin fjärdedel av kostnaden*’;

7. att 9 kap. 28 § ges följande lydelse:

’*Om part ej godtar syn, — — — ej tillåten.*

Har ena parten i rätt tid klandrat synen, får även andra parten göra det, om det sker inom två veckor från den dag då den första partens klandertid utgick.

Synemännen — — — begär det';

8. att 9 kap. 29 § ges följande lydelse:

'Arrendeavgiften — — — i pengar.

Skall arrendeavgiften utgå enligt index, skall avtalet innehålla uppgift om ett efter förhållandena avpassat högsta belopp som ej får överskridas. Eljest skall arrendeavgiften vara till sin storlek bestämd.

Har avtalet träffats — — — bestämmelser i 36—39 §§'; samt att utskottet utarbetar erforderlig lagtext";

C. de likalydande motionerna I: 1257 av herr *Larsson, Thorsten*, och herr *Eriksson, Olle*, samt II: 1469 av herr *Grebäck*, i vilka motioner hemställes att riksdagen vid sin behandling av propositionen "måtte besluta att 6 kap. 3 § ges följande lydelse:

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär, *med den begränsning som följer av andra stycket*, rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevs belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären genom tillägg betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget får icke överstiga *tjuugo procent* av fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp jämte *årlig ränta på detta belopp enligt för fordringsförhållandet gällande grunder, dock högst tio procent*, från den dag då fastigheten utmätes, konkursansökan gjorts eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Har pantbrev pantsatts till mer än en borgenär, får ränta, skadestånd och kostnader enligt första stycket icke uttagas ur pantbrevets belopp av annan borgenär än den som enligt den inbördes panträttsordningen äger sämsta rätt.

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första *och andra* stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp";

D. de likalydande motionerna I: 1259 av herr *Svenungsson* och II: 1468 av herr *Eliasson* i Moholm, i vilka motioner hemställes

att riksdagen måtte antaga det vid propositionen fogade förslaget till jordabalk med den ändringen att 9 kap. 22 § utgår samt nedanstående paragrafer erhåller följande lydelse:

2 §

Avtal om — — — fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun *och jorden till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan*, minst ett år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Förbehåll om — — — av arrendenämnden.

10 §

Har arrendeavtalet uppsagts till upphörande eller för ändrade villkor och tvist föreligger härom, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om jordägaren — — — av avtalet.

26 §

Vid synen *skall undersökas* allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelse göres av synemännen.

Kan överenskommelse — — — bestämma ersättningen.

Synemännen får — — — eller biträde.

Över allt — — — dock ej.

27 §

Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. *Sinsemellan skall jordägaren alltid svara för halva kostnaden och arrendatorn för återstoden. Vid gemensam av- och tillträdessyn för olika arrendatorer, svarar dessa för var sin fjärdedel av kostnaden.*

28 §

Om part — — — ej tillåten.

Har ena parten i rätt tid klandrat synen, får även den andra parten göra det, om det sker inom två veckor från den dag då den första partens klandertid utgick. Återkallas eller förfaller eljest den första klandertalan förfaller också den senare.

Synemännen är — — — begär det.

29 §

Arrendet skall utsättas och erläggas i pengar. Skall arrendet utgå enligt index, skall avtalet innehålla uppgift om ett efter förhållandena avpassat högsta belopp som ej får överskridas. Eljest skall arrendet vara till sin storlek bestämt. Har vad sålunda stadgats icke beaktats i avtalet, skall arrendet bestämmas till belopp, som med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden vid tiden för avtalets slutande får anses vara skäligt. Om förbehåll att arrendatorn skall utföra arbete finns bestämmelser i 36—39 §§;

E. motionen I: 1251 av herr *Eskilsson* och herr *Andersson, Ingvar*, vari hemställes

”att riksdagen måtte besluta att 9 kap. 18 § första stycket förslaget till jordabalk skall avfattas i enlighet med arrendelagsutredningens förslag”;

F. motionen I: 1252 av herr *Eskilsson* och herr *Andersson, Ingvar*, vari hemställes

”att riksdagen måtte besluta att 9 kap. 14 § i förslaget till jordabalk icke antas”;

G. motionen I: 1253 av herr *Hjorth*, vari hemställes

att riksdagen beslutar godkänna propositionen med den ändringen att 8 kap. 7 § och 12 kap. 7 § erhåller följande lydelse:

8 kap. 7 §

Infaller dag då arrendeställe enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på *söndag, annan allmän helgdag eller lördag*, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag om ej annat avtalats.

12 kap. 7 §

Infaller dag då lägenhet enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på *söndag, annan allmän helgdag eller lördag*, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag.

Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 avträdesdagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum, som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är *söndag, annan allmän helgdag eller lördag*, klockan 8 avträdesdagen.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats;

H. motionen I: 1258 av herr *Skårman*, vari hemställes

att riksdagen vid behandlingen av propositionen beslutar ”att köp av fast

egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen samt bevittnas av två vid köpets slut närvarande vittnen, samt att vederbörande utskott utformar erforderlig lagtext”;

I. motionen II: 1452 av herr *Tobé*, vari hemställes

att riksdagen vid behandlingen av propositionen ”mätte beakta de iakttagelser som föranlett motionen samt att vederbörande utskott utformar erforderlig lagtext, där så kan bli erforderligt”;

J. motionen II: 1464 av herr *Lundberg*, vari hemställes

att riksdagen måtte besluta att avslå propositionen ”samt att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en ny allsidig och förutsättningslös utredning om hur och på vad sätt juristutbildningen bör utformas för att motsvara de krav en demokrati måste ställa på lagstiftning och lagtillämpning för att likhet inför lag och rätt skall gälla; att utforma på vad sätt från kronan tagna mark- och naturvärden skall kunna återföras till kronan, med beaktande av att allemansrättigheterna icke inskränkes genom förstöring genom giftspridning eller på annat sätt; samt att spekulation i tomt-, mark-, vatten- och naturvärden i lag förbjudes”;

K. motionen II: 1471 av herrar *Gustavsson* i Alvesta och *Elmstedt*, vari hemställes

att riksdagen vid sin behandling av propositionen måtte besluta att 9 kap. om jordbruksarrende ”ges en sådan utformning, att för fastigheter som under en längre tidsperiod varit utarrenderade brukaren i dessa fall skall ges möjlighet att träffa ett arrendeavtal omfattande exempelvis minst 20 år; samt att utskottet utarbetar erforderlig lagtext”;

L. motionen II: 1472 av herr *Hedin*, vari hemställes

att riksdagen måtte besluta att införa bestämmelser i jordabalken ”som ger bostadsarrendator rätt att säga upp avtal och begära förlängning av avtalet på förändrade villkor och att därför 10 kap. 5 § ges samma utformning som 9 kap. 8 § i berört avseende”; samt

M. motionen II: 1473 av herr *Tobé*, vari hemställes

”att riksdagen beslutar införa reglerna i 17 § promulgationslagsförslaget till jordabalken som ett tredje stycke i förslaget till jordabalk 1 kap. 4 § eller göra motsvarande sakändring i jordabalksförslaget”.

Utskottet har vidare i samband med propositionen behandlat en skrivelse som Willands Arrendatorsförening tillställt utskottet.

Inledning

Det förslag till jordabalk som nu förelagts riksdagen har remitterats till lagrådet i olika omgångar: 1—6 kap., 13 kap. och 16—23 kap. den 11 februari 1966, 13 kap. 10 § och 14 kap. den 20 januari 1967 samt 8—12 kap. den 19 september 1969. Den sistnämnda lagrådsremissen innehåller också förslag till ändringar i och tillägg till bestämmelser som remitterats tidigare.

15 kap. i det till lagrådet remitterade förslaget upptar bestämmelser om rättighetstypen samfällighetsrätt. Detta rättsinstitut har emellertid fått utgå ur balken. 15 kap. i det förslag som förelagts riksdagen innehåller i stället de särskilda bestämmelserna om rätt till elektrisk kraft. Motsvarande bestämmelser hade tagits upp i ett förslag till särskild lag om rätt till elektrisk kraft, vilket remitterats till lagrådet den 19 september 1969 i samband med förslag till annan följdlagstiftning till balken.

Vid lagrådsremissen den 11 februari 1966 anförde föredragande departementschefen, dåvarande *chefen för justitiedepartementet och statsrådet Kling*, bl. a. följande under rubriken Inledning.

Arbetet på att skapa en ny jordabalk som ersättning för jordabalken i 1734 års lag och de lagar eller andra författningar, som så småningom kommit att träda i stället för stora delar av denna balk, har med vissa avbrott pågått ända sedan början av 1800-talet. Åtskilliga av de förslag som framlagts under tidernas lopp har genomförts i form av fristående lagar men en systematiskt uppbyggd balk saknas alltså. Ett steg på vägen mot en ny balk togs år 1947, när lagberedningen avgav ett betänkande med förslag till sju kapitel i en ny jordabalk (SOU 1947: 38).¹ Ytterligare ett steg togs år 1960 genom ett av lagberedningen avlämnat betänkande som innehöll ett fullt utarbetat förslag till ny jordabalk m. m. (SOU 1960: 24—26).² Detta betänkande remissbehandlades, varvid viss kritik mot förslaget framkom. Särskilt gällde detta beredningens förslag i fråga om panträtten. Mot bakgrund av denna kritik upptogs frågan om det fortsatta arbetet på en ny jordabalk till prövning av Kungl. Maj:t den 8 december 1961. Därvid tillkallades en särskild utredningsman med uppgift att i vissa delar överarbeta lagberedningens förslag. Utredningsmannen³ avgav i oktober 1963 betänkande med reviderat förslag till jordabalk m. m. (SOU 1963: 55). Även detta betänkande har remissbehandlats.

Sedan de avgivna förslagen och däröver inhämtade yttranden nu har

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

² Natanael Gärde, Bertil Alexanderson, Arne Brunnberg och Peter Westerlind.

³ Peter Westerlind (Jordabalksutredningen).

beretts inom justitiedepartementet anhåller jag att få ta upp frågan om en ny jordabalk. Jag vill därvid erinra om att en av de frågor som lagberedningen behandlat i sitt förslag brutits ut till särskild handläggning. Jag syftar här på frågan om vad som är fast egendom och tillhör därtill. Kungl. Maj:t har genom proposition den 14 januari 1966 (nr 24) föreslagit riksdagen att anta ett vid propositionen fogat förslag till lag om vad som är fast egendom.¹

Det förslag till jordabalk som jag nu vill föreslå att lagrådet hörs över är inte fullständigt. Sålunda utelämnas 8—11 kap. och 12 kap., vilka avses innehålla regler om arrende resp. hyra, samt 14 kap., som avses behandla servitut, och 15 kap., som avses innehålla regler om samfällighetsrätt. Förslaget innehåller inte heller några bestämmelser som reglerar övergången till den nya jordabalken, och ej heller annan följdlagstiftning. Min avsikt är att senare framlägga förslag i dessa delar.

Vid remissen den 19 september 1969 av fråga om lagstiftning angående jordbruksarrende m. m. anförde föredragande departementschefen, *herr Kling*, bl. a. följande under rubriken Inledning.

Genom beslut den 11 december 1959 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla högst sju sakkunniga för att verkställa översyn av och avge förslag rörande arrendelagstiftningen och därmed sammanhängande frågor.

De sakkunniga², som antog namnet arrendelagsutredningen, avgav den 10 december 1968 betänkandet Jordbruksarrende (SOU 1968: 57). I betänkandet framlades förslag till ändringar i lagstiftningen om jordbruksarrende och därmed sammanhängande författningar. Förslaget till lagstiftning om jordbruksarrende är utformat som 8—11 kap. i en ny jordabalk.

Bestämmelserna om annat arrende än jordbruksarrende och om hyra har under senare tid reformerats genom lagar (1968: 342 och 346) angående ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Det återstår att anpassa dessa bestämmelser till jordabalken.

Sedan frågan om en ny jordabalk första gången anmäldes i statsrådet har lagstiftning tillkommit och förslag framlagts som i skilda hänseenden påverkar de av lagrådet redan behandlade delarna av förslaget till ny jordabalk. Sålunda torde förslaget böra ändras i vissa delar bl. a. med anledning av förköpslagen (1967: 868). Vidare har lagberedningen lagt fram förslag om lagstiftning rörande fastighetsexekution m. m. (SOU 1968: 64). Inom kort kommer lagrådets yttrande att inhämtas över lagförslag på grund av nämnda förslag. Även detta föranleder vissa ändringar i jordabalken.

¹ Utskottet anmärker, att förslaget har lett till lagstiftning, nämligen lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom.

² Borgmästaren Björn Widegren, tillika ordförande, riksdagsmännen F.-A. Hamilton af Hageby, Sigfrid Jonsson, Thorsten Larsson och Gunnar Pettersson samt direktören Arne Öhrström och förbundssekreteraren Gustav V. Jönsson. Sedan Jonsson avlidit den 31 juli 1962 tillkallades den 11 september 1962 riksdagsmannen Eric Mossberger som sakkunnig i hans ställe. Hamilton avled den 3 februari 1968.

Historik

Utskottet hänvisar till prop. del B s. 2—7 samt, såvitt gäller jordbruksarrende, till betänkandet Jordbruksarrende (SOU 1968: 57) s. 76 o. f.

Översikt över lagberedningens förslag åren 1947 och 1960, jordabalksutredningens förslag och arrendelagsutredningens förslag samt remissbehandlingen av förslagen

Utskottet hänvisar till prop. del B s. 7—13, 782—783 och 791—794 (jfr SOU 1960: 25 s. 9—46 och SOU 1963: 55 s. 445—454).

Allmänna synpunkter på innehållet i en ny jordabalk

Vid lagrådsremissen den 11 februari 1966 anförde departementschefen bl. a. följande allmänna synpunkter på innehållet i en ny jordabalk.

Ämnesområdet m. m.

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

I direktiven för lagberedningens arbete på en ny jordabalk ifrågasattes huruvida bestämmelserna om arrende och hyra borde infogas i jordabalken eller sammanföras i en särskild balk om nyttjanderätt till fast egendom eller meddelas i fristående lagar. Lagberedningen har ansett att det inte kan råda något tvivel om att reglerna om arrende och hyra till sin natur är att hänföra till det ämnesområde som bör regleras inom en ny jordabalk. Det regelsystem angående sakrätternas struktur och innebörd som i allmänhet bör gälla måste omfatta också arrende och hyra. Denna bedömning synes riktig. Om man över huvud vill inrikta sig på en systematisering av den privaträtts-

liga lagstiftningen rörande fast egendom inom en särskild balk är det uppenbart att reglerna om arrende och hyra, liksom även tomträtt, bör ingå i balken.

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

Den nu föreslagna nya jordabalken är uppdelad på två huvudavdelningar. I den första avdelningen avses ingå regler om fastighet, dess gränser och tillhörighet samt regler om rättsförhållanden mellan grannar, köp, byte och gåva av fast egendom, verkan av klander, panträtt, nyttjanderätter av skilda slag (inklusive tomträtt), servitut, samfällighetsrätt¹, hävd, företräde mellan olika rättigheter på grund av inskrivning och godtrosförvärv. Den andra avdelningen innehåller bestämmelser om inskrivningsväsendet och dess organisation samt om förfarandet i olika slag av inskrivningsärenden.

Förslaget innebär i stora delar en systematisering av bestämmelser i gällande rätt som f. n. är spridda på ett stort antal författningar. I andra delar är det fråga om ett lagfästade av praxis men i betydande delar innebär förslaget väsentliga nyheter, framför allt gäller detta panträttsområdet.

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

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

Såsom framgått av den historiska redogörelsen har arbetet på reformer inom ämnesområdet för jordabalken i 1734 års lag i hög grad präglats av tanken på en reform genom en ny balk. Vissa partiella reformer har visser-

¹ Bestämmelserna om samfällighetsrätt har som anmärkts inledningsvis fått utgå ur det förslag som förelagts riksdagen, jfr prop. del A s. 390—392.

ligen genomförts men de har i regel betraktats som provisorier i avbidan på en systematiskt uppbyggd helt ny jordabalk. Detta synsätt är naturligt när det gäller jordabalkens rättsområde. Området är lätt att avgränsa och i stort sett möter inga svårigheter att uppnå en god systematik. Härtill kommer att den lagstiftning som närmast berörs är mycket föråldrad och ofullständig samt starkt splittrad.

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

I enlighet med lagberedningens förslag bör jordabalken innehålla regler om arrende och hyra. Vissa gemensamma bestämmelser för dessa nyttjanderätter och för bl. a. servitut tas upp i 7 kap. Huvuddelen av bestämmelserna om arrende och hyra bör ingå i balken som 8—11 kap. resp. 12 kap. — — — Eftersom det kan förväntas att förslag till ny arrende- och hyreslagstiftning kommer att kunna föreläggas riksdagen i sådan tid att jordabalken ännu inte hunnit träda i kraft synes lämpligt att f. n. inte underställa lagrådet några förslag i dessa delar.

Det framlagda förslaget till vissa delar av en ny jordabalk förutsätter som redan framgått att 14 kap. i balken skall innehålla regler om servitut. I likhet med vad som är fallet med arrende och hyra framläggs emellertid i denna del inte nu något förslag till lagtext med tillhörande motiv.

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

Utmönstrande av vissa rättsinstitut m. m.

Jordabalksutredningen föreslog att tre kapitel i lagberedningens förslag skulle utgå, nämligen kapitlen om ränterätt (9 kap.), födoråd (10 kap.) och vattenfallsrätt (18 kap.). Under departementsbehandlingen har — delvis under intryck av remissopinionen — företagits en ytterligare utgallring.

Som följd av den vidtagna utmönstringen behandlas i departementsförslaget endast fyra begränsade sakrätter, nämligen panträtt, nyttjanderätt — inklusive tomträtt — servitut och samfällighetsrätt.¹ Denna begränsning av antalet rättigheter har möjliggjort avsevärda förenklingar i balkens regelsystem. I den mån instituten i fråga helt upphör eller aldrig införs har däri- genom gjorts definitiva vinster. I övriga fall kommer det att i stället krävas vissa ändringar i speciallagstiftningen.

Utmönstringen har emellertid inte motiverats enbart av en strävan att förenkla jordabalkens regler. Lantmäteristyrelsen har i sitt remissyttrande starkt understrukt önskvärdheten av att antalet rättighetstyper begränsas. Vad som framför allt skjutits i förgrunden är samspelet mellan fastighetsbildningen och olika slag av rättigheter. Denna synpunkt synes värd att beakta. Styrelsen har också utförligt påvisat hur svårt det är att finna regler som på ett enkelt och tillfredsställande sätt löser de konflikter som uppstår när en fastighet, som besväras av en begränsad sakrätt, delas eller på annat sätt berörs av en fastighetsbildningsåtgärd. Begränsningen till fyra rättighetstyper, av vilka endast en är en nybildning, torde i någon mån minska de svårigheter styrelsen påtalat.²

¹ Se not s. 112.

² Härefter redovisar departementschefen de närmare övervägandena beträffande varje utmönstrad rättighet för sig, prop. del B s. 22—39.

Huvudinnehållet i förslaget

I det följande lämnar utskottet en översiktlig redogörelse för det huvudsakliga innehållet i förslaget enligt propositionen.

Inledningsvis anmärker utskottet, att förslaget inte tar upp några bestämmelser om vattenfallsrätt, urminnes hävd, särskild förmånsrätt för ogulden köpeskillning och motsvarande förmånsrätt för vissa andra rättigheter, in-teckning av avkomsträtt, förköpsrätt för arrendator eller om lösningsrätt till fast egendom.

1 kap., som har rubriken "Fastighet och dess gränser", innehåller vissa regler av grundläggande betydelse inom jordabalkens ämnesområde. I kapitlet preciseras sålunda begreppet fast egendom och fastighet (1 § första stycket). Vidare ges i kapitlet regeln om att sämjedelning är utan verkan (1 § andra stycket). Kapitlet upptar också bestämmelser om fastighetsgränser. Den nya balkens bedömning av gränsfrågor torde i huvudsak stämma överens med gällande rätt. En nyhet är dock, att bestämmelserna om exklusivt vitsord åt gränsutmärkningen föreslås bli generellt tillämpliga så snart en gräns fått sin sträckning i laga ordning utmärkt på marken (3 §). Av stort praktiskt intresse är den nya regeln om att ägaren av en strandfastighet har rätt att, om fastigheten på grund av förskjutning av stranden blivit skild från vattnet, under vissa närmare angivna förutsättningar nyttja området mellan fastigheten och vattnet (6 §).

I 2 kap. regleras frågan om vad som utgör tillbehör till fast egendom. De föreslagna bestämmelserna motsvarar — på ett par undantag när — 2—8 §§ lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom. Undantagen hänför sig bl. a. till institutet vattenfallsrätt, som inte har någon motsvarighet i jordabalksförslaget, och den lagstiftning om åborätt som upphört att gälla vid utgången av juni 1968 (SFS 1968: 205).

3 kap. har rubriken "Rättsförhållanden mellan grannar" och innehåller vissa bestämmelser om grannars rättigheter och skyldigheter mot varandra. I kapitlet har inte införts någon mera fullständig reglering av grannelagsrätten eller ens meddelats alla de grundläggande bestämmelserna för rättsområdet. På grund härav kommer inte grannelagsrätten att vara reglerad väsentligen i den nya balken utan, liksom hittills, i speciallagstiftning, t. ex. vattenlagen (1918: 523). Kapitlet inleds med en generell norm för bedömningen av grannelagsförhållandena av innehåll att var och en skall ta skäligen hänsyn till omgivningen vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom (1 §). Kapitlet innehåller bl. a. bestämmelser om inverkan på angränsande mark genom grävning eller liknande arbete. I vad gäller ersättningsansvaret för den som utför sådant arbete bygger bestämmelserna på de grundsatser som kommit till uttryck i hittillsvarande praxis. Detta innebär, att den som

utför arbetet svarar för skada på grannfastighet, antingen om han själv eller någon som han anlitat för arbetet visat försumlighet (3 §) eller — utan att försummelse ådagalagts — om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk för omgivningen (4 §). Vidare ges bestämmelser om rätt för fastighetsägare att på grannes mark vidta åtgärd för att förebygga skada till följd av arbetet (5 §) och om nedsättning i förväg av ersättning som kan komma att utgå på grund av nu avsedda arbeten (6 §).

4 kap. har rubriken "Köp, byte och gåva" och innehåller regler om överlåtelsens form och innebörd. I förslaget behålls det grundläggande kravet på att fastighetsköpet skall ske i skriftlig form. I fråga om parternas underskrifter innebär förslaget en skärpning av formkravet så till vida att både säljare och köpare skall underteckna köpehandlingen. Enligt förslaget är bevittning av säljarens namnteckning inte nödvändig för att köpet skall bli giltigt. Däremot får bevittningen stor betydelse när lagfart söks. För att lagfart skall kunna meddelas på köpet genast krävs att säljarens underskrift blivit styrkt av två vittnen. Lagfartsansökan som grundar sig på en obevittnad köpehandling skall däremot förklaras vilande samtidigt som inskrivningsmyndigheten skall utfärda föreläggande för säljaren att väcka talan mot köparen, om säljaren anser att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 7 § första punkten och 8 §). För att köpet skall bli giltigt skall köpehandlingen upptaga köpeskillingen och säljarens överlåtelseförklaring.

I förslaget har inte tagits upp någon allmän regel om att de villkor på vilka köpet grundas skall utsättas i köpehandlingen. I stället räknas i lagtexten upp vilka villkor som måste tas in i köpehandlingen för att bli giltiga. Skriftlighetskravet omfattar sådana villkor i fråga om vilka kravet på skriftlig form har ansetts vara särskilt motiverat (3 §), exempelvis villkor som innebär en inskränkning av köparens rätt att upplåta rättighet i fastigheten.

För överlåtelser som avser köp av del av fastighet — vanligen köp av ett område av en fastighet eller köp av andel i fastighet — ges särskilda regler i 7—9 §§. Bestämmelserna innebär att köpet är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet inom viss tid. Köp av andel i fastighet utan villkor om utbrytning skall dock liksom hittills vara giltigt (8 §).

Möjligheten för parterna att uppställa villkor av vilka köpet är beroende skall liksom i gällande rätt vara begränsad. Den uppdelning av tillåtna och otillåtna villkor efter deras karaktär av suspensiva eller resolutiva som görs i gällande rätt behålls inte i förslaget. I stället är villkor som gör rättsförhållandet svävande under en längre tid — två år — otillåtna (4 §). Har längre tid bestämts, är köpet ogiltigt, alltså inte — som f. n. anses gälla — enbart villkoret. Har viss tid inte avtalats, skall tvåårstiden anses gälla.

Vidare innehåller kapitlet bestämmelser om rättsförhållandet mellan säljare och köpare sedan köp slutits (10—27 §§). Bl. a. ges regler om fördelning mellan köpare och säljare av avkastningen från fastigheten. Tillträdesdagen är här avgörande (10 §). Enligt förslaget skall säljaren stå faran för att fastigheten av våda skadas eller försämrats, medan den fortfarande är i hans besittning (11 §). Detta är en nyhet i förhållande till gällande rätt, där köparen anses stå faran redan från köpslutet. I vad mån köparen har rätt att tala på kontraktsbrott från säljarens sida behandlas i 12—24 §§. Typiska kontraktsbrott från säljarens sida föreligger, om fastigheten efter köpet försämrats genom säljarens vanvård eller vållande (12 §) eller om säljaren utan skäl vägrar att avträda fastigheten i rätt tid (13 §). Eftersom det är viktigt för köparen att kunna få lagfart på sitt fång, kan köparen göra säljaren ansvarig dels om denne utan skäl vägrar att medverka på närmare angivet sätt till att köparen får lagfart (14 §) dels i vissa andra fall, när lagfart inte kan erhållas (15 §). Komplikationer kan uppstå, om det efter köpet upptäcks att fastighetens ansvar för in-teckning och panträtt eller för annan rättighet är större än som förutsattes vid köpet. Det kan också framkomma, att köparen på grund av myndighets beslut inte får den rådighet över fastigheten som han haft skäl att förutsätta. I de fall som nämnts nu kan köparen åberopa felet mot säljaren; i flertalet fall dock endast om han var i god tro vid förvärvet (16—18 §§). Reglerna om säljarens ansvar för utfästelser och för faktiska fel återfinns i 19 §. Utgångspunkten skall liksom i gällande rätt vara att fastigheten säljs sådan den är och att säljaren för att trygga sin rätt får verkställa undersökning, men avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen annars haft anledning att räkna med vid köpet med hänsyn till omständigheterna, skall säljaren svara för avvikelsen.

Köparens befogenheter vid kontraktsbrott från säljarens sida är rätt att häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen. Vid flera kontraktsbrott har han dessutom rätt till skadestånd. För rätt att häva köpet gäller som regel att skadan inte är av endast ringa betydelse och att hävningen sker inom ett år från tillträdet. Har säljaren förfarit svikligt gäller dock inte dessa begränsningar.

Innebörden av säljarens hemulsansvar (21—24 §§) är enligt förslaget en skyldighet att betala tillbaka köpeskillingen och utge skadestånd till köpare som var i god tro. Säljaren kan friskriva sig från hemulsansvaret. Liksom hittills skall köparen kunna vända sig mot föregående hemulspiktiga fångsmän, om säljaren inte kan betala vad han är skyldig.

Kontraktsbrott från köparens sida avhandlas i 25 §, som ger säljaren rätt till ränta och, i visst fall, rätt till skadestånd.

I fråga om byte skall bestämmelserna om köp med visst undantag gälla i tillämpliga delar (28 §). När det gäller gåva medför rättshandlingens benefika natur att bestämmelserna om köp däremot inte kan tillämpas generellt.

Formkravet vid fastighetsköp och regleringen beträffande areal- och andelsköp skall emellertid äga motsvarande tillämpning (29 §), men särskild reglering har ansetts nödvändig i fråga om villkor, av vilka gåvas fullbordan eller bestånd görs beroende (30 §).

5 kap. innehåller bestämmelser om verkan av att fast egendom frånvinns någon efter klander m. m. Med klander avses den talan som någon i uppgiven egenskap av ägare till en fastighet anställer mot en person, som härleder sin rätt från någon annan än den som anför klandret (käranden).

Vid bifall till klandertalan kan en mängd frågor uppkomma, t. ex. om skyldighet för den som avträder egendomen att redovisa avkastning och att ersätta skada och värdeminskning på egendomen samt om hans rätt att av den vinnande få ersättning för kostnader som han har haft för egendomen. Om dessa och därmed sammanhängande frågor ges bestämmelser i kapitlet.

Den avträdande är skyldig att redovisa och utge ersättning för avkastning och inkomst av fastigheten, som hänför sig till tiden efter det att han visste om att annan ägde bättre rätt till fastigheten eller stämning delgavs honom och för värdeminskning på fastigheten (1 och 2 §§). Den vinnande är å sin sida i princip skyldig att utge ersättning för nödvändiga och nyttiga kostnader, som den avträdande haft utöver vanliga underhållskostnader (3 §). Härutöver ges bestämmelser om rätt för den avträdande att föra bort det som han kostat på fastigheten och som inte medför rätt till ersättning för nödvändiga och nyttiga kostnader samt om rätt för den vinnande att lösa till sig sådant (5 och 6 §§).

6 kap. har rubriken "Panträtt" och innehåller de materiella bestämmelserna om panträtt för fordran i fast egendom. Förfarandereglerna återfinns i andra huvudavdelningen (19 och 22 kap.).

I jordabalksförslaget har panträtten getts en juridisk konstruktion som företer viktiga principiella skillnader från det nuvarande panträttssystemet. Skillnaderna hänför sig framför allt till sättet för upplåtelse av panträtt samt till inteckningshandlingens form och innehåll och sättet för dess utfärdande.

Den nuvarande konstruktionen med ett skriftligt fordringsbevis på vilket fastighetsägaren tecknar medgivande till inteckning och på grund av vilket inteckning sedan meddelas i fastigheten har övergivits. I det intecknade skuldebrevets ställe träder en handling — pantbrevet — som utfärdas av inskrivningsmyndigheten. Pantbrevet skall endast kunna lämnas som säkerhet för fordran och en överlåtelse av pantbrevet för sig medför inte någon rättsverkan.

För uttagande av pantbrev skall följande gälla. Fastighetsägaren ger in en skriftlig ansökan till inskrivningsmyndigheten. Ansökan skall innehålla uppgift om dels det penningbelopp på vilket inteckningen skall lyda, dels den eller de fastigheter som avses (jfr 22 kap. 2 § första stycket). Myndig-

heten beviljar inteckning och på grundval av denna utfärdas pantbrev (jfr 22 kap. 5 §).

Panträtt i fastighet till säkerhet för fordran upplåts genom att fastighetens ägare lämnar över pantbrevet som pant för fordringen (2 § första stycket). Borgenär, som sålunda fått panträtt för sin fordran, äger vid utsökning eller när myndighet i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastigheten erhålla betalning för fordringen med högst det belopp som anges i pantbrevet jämte särskilt tillägg, allt efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför enligt lag (3 § första stycket). I den mån pantbrevet inte är överlämnat som pant för fordran, tillkommer beloppet fastighetsägaren som ägarhypotek.

Den nya inteckningshandlingen, pantbrevet, blir inte bärare av någon personlig betalningsförpliktelse. Inte heller berättigar enbart innehavet av pantbrevet till betalning ur fastigheten. En borgenär måste alltid kunna hänvisa till en fordran, för vilken pantbrevet överlämnats som pant. Fordringen behöver emellertid inte vara skriftlig. Panträtt kan upplåtas också till säkerhet för en muntlig fordran. Även pantförskrivningen kan ske muntligen. Det nya systemet innebär emellertid att det kommer att ligga i borgenärens intresse att kunna styrka fordringen och pantförskrivningen.

Av grundläggande betydelse för den nya panträttskonstruktionen är att panträttsupplåtelsen — d. v. s. förfogandet genom pantsättning över pantbrevet — alltid måste göras av fastighetsägaren. Upplåtelsen blir annars utan verkan. Tradition måste alltså ha skett, och panträtten är i princip beroende för sitt bestånd av att pantbrevet förblir i borgenärens besittning. Med besittning likställs att annan innehar pantbrevet, om det sker under erkännande av borgenärens rätt. På grund härav blir det möjligt för gäldenären att upplåta panträtt till flera borgenärer på grundval av samma pantbrev. Kravet på att panträttsupplåtelsen måste företas av fastighetsägaren lägger inte hinder i vägen för den ursprunglige borgenären att överlåta sin fordran i förening med panträtten under förutsättning, att en i förhållande till fastighetsägaren giltig panträtt stiftats.

Borgenären kan i princip inte göra godtrosvärv, om upplåtelsen gjorts av annan än fastighetens rätte ägare. Har fastigheten överlåtits och har förre ägaren upplåtit panträtt innan nye ägaren sökt lagfart, gäller dock upplåtelsen om borgenären var i god tro (7 §). Av betydelse i detta avseende är vidare balkens regler om godtrosvärv på grund av inskrivning (18 kap.). Om pantsättaren kan åberopa sig på lagfart och borgenären är i god tro, blir panträttsupplåtelsen gällande oavsett att annan i själva verket visar sig vara ägare till fastigheten (jfr 18 kap. 2 §).

Den omständigheten att inteckning meddelats för fordran garanterar inte i gällande rätt att betalningsrätt i den intecknade fastigheten under alla förhållanden föreligger. En beviljad inteckning kan nämligen av skilda anledningar i efterhand förklaras ogiltig. Det nya systemet har konstruerats så,

att pantbrevets giltighet i princip upprätthålls i alla lägen. Ogiltighetsgrunder får däremot göras gällande såvitt avser det bakomliggande fordringsförhållandet eller pantförskrivningen. Om ogiltighet inträder, går den ut över fordringsrätten eller pantupplåtelsen men aldrig över pantbrevet som sådant. Detta tillkommer i stället fastighetsägaren, och rättsanspråket på grund av pantbrevet kommer att utgöra ägarhypotek.

Inteckningen och därmed också pantbrevet skall lyda på visst kapitalbelopp. Borgenärens rätt till betalning ur fastigheten med stöd av panträtt är emellertid inte begränsat till pantbrevets belopp. Säkerheten består dessutom av ett särskilt tillägg, som uppgår till 15 procent av pantbrevets belopp och som är avsett att täcka borgenärens anspråk på ränta och hans krav på ersättning för kostnader, som föranleds av fordringsförhållandet, och skadestånd (3 §). Härutöver får borgenären tillgodogöra sig ränta efter sex procent för tiden efter det att fastigheten utmättes eller efter motsvarande tidpunkt i andra fall av medelsfördelning.

Det särskilda tillägget får tas i anspråk under vissa särskilt angivna förutsättningar. Avsikten är att begränsa rätten att utnyttja tillägget enbart till vad som fordras för att det primära syftet med tillägget skall komma till sin rätt, nämligen att ge parterna möjlighet att i alla normala fall utnyttja hela pantbrevets belopp som säkerhet för kapitalfordran. För det första får tillägget tas i anspråk bara om pantbrevets belopp inte räcker till. För det andra får tillägget utnyttjas endast för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån detta inte överstiger pantbrevets belopp, av skadestånd på grund av förtida betalning eller av ersättning för indrivningskostnad eller annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet. Borgenären har alltså inte rätt att erhålla betalning för sin kapitalfordran ur tillägget. Inte heller får han, om fordringen överstiger pantbrevets belopp, uppbära betalning för den ränta som hänför sig till det överskjutande beloppet. För det tredje, slutligen, skall tillägget beräknas på den del av fordringens kapitalbelopp, som ligger inom pantbrevets belopp. För det fall att flera pantbrev överlämnas som pant för fordran gäller särskilda bestämmelser (3 § andra stycket).

I den mån ett pantbrev inte utnyttjats för panträttsupplåtelse, som är gällande mot fastighetsägaren, tillfaller betalning på grund av pantbrevet denne (9 §). Fastighetsägarens anspråk — ägarhypoteket — bygger alltså på samma principer som i gällande rätt.

Fastighets ansvar för inteckning kan upphöra helt eller delvis till följd av att fastigheten blivit föremål för exekutiva åtgärder. Om fastigheten säljs på exekutiv auktion är huvudregeln, att inteckning är utan verkan till belopp som inte täcks av köpeskilling, behållen avkastning eller andra influtna medel (12 § första stycket).

Förslaget utgår från att gemensamt inteckningsansvar alltså bör få förekomma (1 § andra stycket; jfr 10 och 11 §§). F. n. finns det ingen be-

gränsning i möjligheterna att inteckna fastigheter gemensamt men sådana begränsningar föreslås i den nya balken (jfr 22 kap. 2 § andra stycket, varom mera i det följande).

Om en inteckning i enlighet med bestämmelserna i kapitlet blir helt eller delvis utan verkan, får pantbrevet verkan i enlighet med inteckningens ändrade innehåll (17 §).

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten inte för inteckning som har meddelats i stamfastighet, d. v. s. fastighet som har del i den samfällda marken (16 § andra stycket).

I 7 kap. har samlats de grundläggande, allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Den specialreglering beträffande vissa rättigheter, t. ex. arrende och hyra, som fordras vid sidan av de allmänna bestämmelserna tas i huvudsak upp i de följande kapitlen. Kapitlet avser inte de speciella nyttjanderättsformerna gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt (4 §). Dessa rättighetstyper kommer liksom hittills att regleras genom särskild lagstiftning. Också enligt jordabalksförslaget skall bl. a. skogsavverkningsrätt samt rätt till jakt och fiske omfattas av reglerna om nyttjanderätt i allmänhet (3 §).

Utom i fråga om tomträtt, som f. ö. i flera avseenden intar en särställning, föreligger inte någon inskrivningsplikt. Till skillnad från vad som gäller nu är reglerna i förslaget om rätt för rättighetshavaren att låta inskriva upplåtelsen indispositiva. Detta gäller emellertid inte vid arrende och hyra, där nyttjanderättshavaren genom andra regler anses ha beretts en i förhållande till ny ägare av fastigheten tillräckligt tryggad ställning (10 §). Enligt förslaget skall också fastighetsägaren kunna erhålla inskrivning (jfr 21 kap. 1 § första stycket andra punkten och 23 kap. 1 § andra punkten).

I fråga om längsta tid för upplåtelse av rättigheter har skillnaden mellan land och stad inte behållits som indelningsgrund (5 §). Avgörande är i stället förekomsten av stadsplan.

I kapitlet föreslås allmänna bestämmelser om verkan av s. k. ändringsavtal, d. v. s. avtal varigenom den ursprungligen avtalade upplåtelse tiden förlängs eller andra ändringar i upplåtelsevillkoren vidtas. I korthet innebär de föreslagna bestämmelserna följande. En självständig förlängningsöverenskommelse är att betrakta som en helt och hållet ny upplåtelse. När avtalet har förlängts på grund av en sådan överenskommelse, är rättsläget — både obligationsrättsligt och sakrättsligt — alltså detsamma som om ett helt nytt avtal slutits. Sker förlängningen däremot omedelbart på grund av bestämmelse i det ursprungliga upplåtelsavtalet (förlängningsklausul) anses en ny upplåtelse inte ha kommit till stånd. Detsamma gäller i fråga om förlängning som sker omedelbart på grund av lag, d. v. s. tyst förlängning (9 kap. 4 § och 12 kap. 4 §), automatisk förlängning (9 kap. 3 §, 10 kap. 3 §, 11 kap. 3 § och 12 kap. 3 §) och förlängning på grund av bestämmelserna om direkt besittningsskydd (9 kap. 8 §, 10 kap. 5 § och 12 kap. 46—47 §§).

Huvudregeln när det gäller överenskommelse om annan ändring i avtalet än förlängning eller om tillägg till avtalet är att ändringen eller tillägget betraktas som en ny upplåtelse i förhållande till ny ägare eller annan rättighetshavare i fastigheten. Om däremot upplåtelsevillkoren ändras med tillämpning av bestämmelserna om direkt besittningsskydd anses ändringen inte som en ny upplåtelse.

Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i andel i fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfällad för flera fastigheter, grundar inte någon sakrätt i egendomen även om den kan medföra olika rättsverkningar parterna emellan (9 §).

Enligt jordabalksförslaget gäller, liksom i gällande rätt, i fråga om beståndet av rättighet vid frivillig överlåtelse av upplåtelsefastigheten som huvudregel att annan rättighet än rätt till elektrisk kraft består mot den nya ägaren bara om rättigheten har förbehållits vid överlåtelsen. Enligt förslaget åligger det emellertid överlåtaren att göra sådant förbehåll, om rättigheten inte har inskrivits före överlåtelsen (11 §). I vissa fall kan liksom i gällande rätt rättighetshavarens besittningsförhållanden medföra att ej förbehållen rättighet måste respekteras av ny ägare (13 §). Också enligt förslaget tryggar inskrivning rättighetens bestånd (14 § första stycket första punkten). En nyhet av principiellt intresse är att en upplåtesle — även om den inte är inskriven — alltid står sig mot ny ägare av fastigheten, om denne vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen (14 § första stycket andra punkten). I fråga om det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse på grund av exekution görs inte något väsentligare avsteg från gällande rätt (16 §).

Kapitlet innehåller vidare vissa bestämmelser om rätt till skadestånd för rättighetshavaren, om rättigheten faller bort i samband med överlåtelse av fastigheten (18—19 §§). Principen är att ägaren/överlåtaren bär ansvaret för rättighetens upphörande oavsett om han själv upplåtit rättigheten eller den har upplåtits av någon tidigare ägare till fastigheten. I vissa fall kan skadeståndsskyldigheten utvidgas till att omfatta också tidigare ägare (20 § andra stycket). Skadestandsreglerna är tvingande (21 §).

Också jordabalksförslaget bygger på grundsatsen, att företrädet mellan ej inskrivna rättigheter, som upplåtits i en fastighet och som inte kan utövas vid sidan av varandra bestäms med hänsyn till den tidsföljd i vilka rättigheterna upplåtits (22 och 23 §§). Också för dessa fall ges regler om skadeståndsskyldighet (24 §).

Under rubriken "Verkan av ändring i fastighetsindelningen" ges regler om inverkan på upplåten rättighet av att ändring sker i fastighetsindelningen genom att upplåtelsefastigheten delas eller undergår fastighetsreglering. Bl. a. meddelas bestämmelser om i vilken eller vilka fastigheter rättighet får utövas efter fastighetsbildningsåtgärden (27 och 29 §§) och om rätt till jämkning av vederlaget för rättighet, som genom fastighetsreglering

kan ha ökat eller minskat i värde, samt om rätt till uppsägning (30 §).

I 8 kap. återfinns de grundläggande, allmänna bestämmelserna om arrende. Vidare har i kapitlet tagits upp de särskilda regler som gäller för arrendeformen lägenhetsarrende (jfr 3 § andra stycket och 5 §).

Bestämmelserna i kapitlet liksom i övriga arrendekapitel är i princip tvingande (2 § första stycket), men vissa regler är helt dispositiva (jfr t. ex. 12 §) och andra får åsidosättas, om arrendenämnden godkänner det (jfr t. ex. 9 kap. 7 § andra stycket).

I kapitlet ges bestämmelser om bl. a. arrendeavtals ingående (3 §), när avtalet skall upphöra efter uppsägning (4—7 §§), sättet för uppsägning (8 §), verkan av att det uppstår hinder för arrendatorn att utöva arrenderätten i avtalad omfattning (9—11 §§), verkan av att upplåtelsefastigheten utmäts eller att jordägaren eller arrendatorn försätts i konkurs (15—18 §§)¹, arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt (19—20 §§), arrenderättens förverkande (23—25 §§) och förfarandet i arrendetvister (29—30 §§).

I stort sett stämmer de nu åsyftade bestämmelserna överens med gällande rätt. I förhållande till vad som gäller nu är de ändringar som avser förfarandet särskilt framträdande. På denna punkt innebär förslaget sammanfattningsvis följande.

Twist om rätt till förlängning eller om villkoren för fortsatt arrende eller ersättning för besittningsskyddsavbrott skall prövas av en arrendenämnd (30 §). En sådan skall i princip finnas i varje län (29 §). Den skall bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter.² Den ene av dessa skall företräda jordägarintressen och den andre arrendatorsintressen. Nämndens beslut utom i dispensfrågor kan klandras till fastighetsdomstol (31 §). I förlängnings- och ersättningsfrågor kan talan fullföljas till hovrätt, medan fastighetsdomstolen är sista instans i villkorsfrågor (33 §). I fråga om besittningsskyddstvister är hovrätten sista instans och i sådana tillståndsfrågor som får klandras till domstolen. När det gäller andra arrendetvister än nu nämnda, t. ex. twist huruvida arrenderätten är förverkad, är fastighetsdomstolen rätt forum (32 §).

I fråga om förverkandeanledningarna (23 §) föreslås vissa jämkningar. Bl. a. skall brottsliga förfaranden inte längre utgöra förverkandeanledning. Bland förverkandebestämmelserna har tagits upp den regel, som finns redan nu i hyreslagstiftningen och som innebär att en rättighetshavare som har förverkat sin rätt genom att dröja med betalningen, inte skall kunna skiljas från lägenheten resp. arrendestället, om vederlaget betalas senast tolfte vardagen från det han sades upp (25 §).

I kapitlet tas vidare upp en uttrycklig lagregel om att otilbörliga arrendevillkor får jämkas eller lämnas utan avseende (27 §). Bestämmelsen, som torde gälla redan nu utan lagregel, finns i gällande hyreslagstiftning.

¹ Jfr det förslag till ändring i jordabalken som lagts fram i prop. 1970:142.

² Jfr det förslag till lag om arrendenämnder och hyresnämnder som lagts fram i prop. 1970:145.

9 kap. har rubriken "Jordbruksarrende" och innehåller de särskilda reglerna för sådant arrende.

Jordabalksförslaget innebär, att lagstadgat besittningsskydd införs vid jordbruksarrende i likhet med vad som tidigare har skett för bostadshyresgäster och bostadsarrendatorer. Besittningsskyddet gäller i princip hela arrendeområdet, alltså också de s. k. sidoarrendena, d. v. s. sådana upplåtelser som inte omfattar bostad åt arrendatorn. De förutsättningar för besittningsskydd (optionsrätt) som uppställs i gällande rätt, nämligen att upplåtelsen får avse högst 50 hektar odlad jord och att egendomen skall tillhöra viss jordägarkategori, slopas. Uppdelningen i "sociala" och "vanliga" jordbruksarrenden upphör således. När det gäller sidoarrenden har besittningsskyddsreglerna begränsats till att omfatta upplåtelser av längre varaktighet: besittningsskydd finns, om avtalet gäller för längre tid än för ett år (7 § första stycket). Besittningsskydd föreligger således dels för alla gårdsarrenden oberoende av arrendetidens längd, dels för andra jordbruksarrenden, om avtalet gäller för längre tid än ett år.

I vissa situationer som anges i lagen (8 §) har jordägaren rätt att vid arrendetidens utgång återta arrendestället trots att arrendatorn i och för sig har rätt till förlängning av avtalet. Förlängningsrätt föreligger sålunda inte, om arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser, om jordägaren eller hans närmaste skall ta arrendet under eget bruk, om arrendestället behövs för att åstadkomma en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, om marken skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan eller om marken i annat fall skall användas för annat ändamål än jordbruk och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrenderätten upphör.

Föreligger någon av de båda sistnämnda besittningsskyddsbrytande grunderna — som utmärks av att det är fråga om ändrad markanvändning — och kan denna väntas ge högre avkastning eller kan det nya ändamålet tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, är arrendatorn berättigad till ersättning för att han måste lämna arrendestället (14 §). Ersättningen skall, utan prövning av arrendatorns förlust i det enskilda fallet, utgå med ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste perioden. Om förlusten skulle vara större, har arrendatorn rätt att få förlusten ersatt i skälig omfattning, dock högst med ett belopp, motsvarande arrendeavgiften för tre år. Bestämmelserna om jordägarens ersättningsskyldighet gäller emellertid inte, om det är obilligt att han åläggs ersättningsskyldighet.

Parterna kan avtala att visst arrende inte skall vara förenat med rätt till förlängning. Ett sådant avtal är dock giltigt endast om det godkänns av arrendenämnden (7 § andra stycket). En förutsättning för att reglerna om direkt besittningsskydd skall bli tillämpliga är att avtalet sägs upp i rätt tid. Vill arrendatorn fortsätta att bruka arrendestället men på ändrade villkor

och kan överenskommelse inte träffas om dessa, måste han säga upp avtalet för att arrendenämnden skall få ta upp och pröva villkorsfrågan (8 § och 10 § första stycket).

I kapitlet ges vidare regler om bl. a. arrendetiden (2—6 §§). Härom gäller, att avtalet skall träffas för viss tid eller för arrendatorns livstid. Träffas avtalet för viss tid, skall arrendetiden, om arrendet omfattar bostad för arrendatorn, utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun, minst ett år (2 § första och andra styckena). Vid arrende för viss tid som inte understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Sägs avtalet inte upp i rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år (3 § första och andra styckena). Från de nu angivna reglerna kan arrendenämnden meddela dispens (3 § tredje stycket).

Arrendeavgiften skall enligt förslaget bestämmas i pengar (29 § första punkten). Detta sägs innebära att vederlaget visserligen skall anges i penningbelopp men inte att det ovillkorligen, i motsats till vad som f. n. gäller vid sociala jordbruksarrenden, måste vara bestämt till sin storlek. I bestämmelsen ligger att arrendeavgiften får knytas till index. En förutsättning är därvid att det är fråga om index i vedertagen mening och inte en anknytning till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden.

Betydelsefulla nyheter föreslås i fråga om arrendeställets skick, underhåll och byggnadsskyldighet. Enligt förslaget skall vården och underhållet av arrendestället ankomma på arrendatorn (15 §). Han skall dock inte som nu vara skyldig att förbättra arrendestället. När byggnader och andra anläggningar trots god vård och normalt underhåll måste byggas om eller ersättas med nytt har jordägaren att svara för det (18 §). Denne är också ansvarig för att de bostäder som finns på arrendestället vid tillträdet är av viss beskaffenhet (17 §). Reglerna om jordägarens byggnadsskyldighet kompletteras av bestämmelser om dels förhandsprövning av arrendenämnd (18 § och 21 § första stycket), dels rätt för jordägaren att ta ut högre arrendeavgift efter nybyggnad m. m. (22 §).

Bestämmelserna i jordabalksförslaget om avräkning mellan jordägaren och arrendatorn (23 §) innebär att avräkning skall ske när arrendestället avträds eller tidigare i den mån man har kommit överens om det. Avräkning skall också ske i samband med förlängning av arrendeavtalet, om mer än nio år har förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning. Har annat inte avtalats, skall avräkning grundas på syn. Fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande preskriberas enligt förslaget efter två år från det arrendestället avträddes (8 kap. 26 §).

Reglerna i förslaget om syneförrättning och synemän (24—28 §§) bygger på vad som gäller nu. Emellertid föreslås en utvidgning av den krets av personer inom vilken synemännen skall utses: till syneman får utses den som av länsstyrelse förklarats behörig att vara syneman (24 § första stycket).

Av stor praktisk betydelse är förslaget att synemännen skall delge parterna synehandlingen inom viss tid — tre månader — från det att synen avslutades (26 § tredje stycket). Om part inte godtar syn, kan han klandra den. Klandertiden har i förslaget förkortats till två månader (28 § första stycket). Syn skall klandras hos fastighetsdomstol i stället för som nu hos rätten (8 kap. 32 §).

10 och 11 kap. innehåller de särskilda bestämmelserna om bostads- resp. anläggningsarrende. De har utformats i huvudsaklig överensstämmelse med gällande rätt. De ändringar som vidtagits beträffande bostadsarrende är främst avhängiga de nya bestämmelserna om förfarandet vid prövning av besittningsskyddstvister. Ändringarna innebär bl. a. att tvist om förlängning av avtal och om villkoren för sådan förlängning skall hänskjutas till arrendenämnd i stället för som nu till rätten och att dispensfrågor skall prövas av nämnden. I övrigt är ändringarna med avseende på bostads- och anläggningsarrende företrädesvis av språklig och redaktionell art och syftar till att anpassa regleringen till balkens bestämmelser i övrigt.

I 12 kap. ges de särskilda bestämmelserna om hyra.

I kapitlet tas upp 3 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL) i den lydelse kapitlet erhöll år 1968. Vissa ändringar har vidtagits med anledning av att hyresbestämmelserna inpassats i balkens regelsystem och de nya reglerna om forum i hyresmål. De nya förfarandereglererna innebär, att hyresmål skall tas upp av fastighetsdomstol och att denna i sådana mål har en särskild sammansättning (71 §).

Kapitlets tillämpningsområde föreslås utvidgat till att omfatta även vissa avtal som framstår som en kombination av arrende-, hyres- och tjänsteavtal. Är upplåtelsen av bostaden mera betydelsefull än markupplåtelsen, faller ett sådant sammansatt avtal enligt förslaget — men ej enligt gällande rätt — under begreppet hyra (1 § andra stycket).

Reglerna om arbetsavtal i samband med hyra har utmönstrats. Detta har medfört en jämkning av förverkandebestämmelserna (42 §).

13 kap. innehåller de särskilda bestämmelserna om tomträtt. Dessa skiljer sig inte mycket från dem som f. n. återfinns i 4 kap. NJL, som fick sin nuvarande utformning år 1953. I fråga om formkravet vid upplåtelse av tomträtt föreslås dock den ändringen att bevittning inte behöver ske (3 §). Kapitlet kännetecknas av en strävan att ge klarare uttryck än hittills åt likställigheten mellan tomträtt och fast egendom, t. ex. i fråga om rättighetsupplåtelser (1 § första stycket samt 7 och 26 §§).

I 14 kap. ges de särskilda bestämmelserna om servitut. De knyter nära an till vad som gäller nu.

I motsats till gällande rätt innehåller kapitlet en definition av rättsinstitutet (1 §). Bl. a. krävs att upplåtelsen skall vara ägnad att främja en ändamålsenlig markanvändning. Den nya balkens bestämmelser om servitut gäller omedelbart endast rättshandlingsservitut.

Kapitlet innehåller inte några materiellträttsliga bestämmelser om tvångsvis ändring eller upphävande av servitut. I stället hänvisas till bestämmelserna härom i fastighetsbildningslagen (14 §). Jordabalksförslaget innebär dock inte någon inskränkning i den nu gällande grundsatsen att parterna har rätt att fritt överenskomma om förändring av tidigare upplåtet servitut.

15 kap. innehåller bestämmelser om rätt till elektrisk kraft. Motsvarigheter till bestämmelserna finns i gällande rätt i lagen (1920: 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m., som föreslås upphävd vid balkens ikraftträdande.

I 16 kap. ges bestämmelser om hävd till fast egendom. Kapitlet har sin motsvarighet i förordningen (1881: 17 s. 1) om tjuguarig hävd. Kapitlet gäller bara förvärv av äganderätt, och någon form av urminneshävd tas inte upp i jordabalksförslaget.

Bestämmelserna är, liksom 1881 års förordning, tillämpliga både på avtalsförvärv och på förvärv genom arv eller testamente och på andra universalfång. I förslaget görs emellertid en skillnad mellan de båda förvärvstyperna. I fråga om avtalsförvärven begränsas hävdetiden till tio år, om besittaren är i god tro. Vid sidan av denna form av hävd ställs en annan form av hävd upp som avser även universalfången. I detta fall är hävdetiden 20 år, men å andra sidan krävs inte god tro. I hävdehänseende är förvärv av tomträtt jämställt med äganderättsförvärv, dock att den förste innehavaren inte kan vinna hävd.

17 kap. har rubriken "Företräde på grund av inskrivning" och behandlar den ställning som två eller flera förvärv till fast egendom erhåller i förhållande till varandra genom inskrivning.

Kapitlet reglerar de fall då flera äganderättsförvärv sammanträffar och då överlåtelse av äganderätt sammanträffar med upplåtelse av rättighet liksom konkurrens mellan flera rättighetsupplåtelser. Företrädesrätten till betalning på grund av inteckning i förhållande till annan inteckning eller inskrivning för rättighet regleras också i kapitlet.

Regleringen ansluter nära till vad som gällt hittills. Kapitlets betydelse ligger främst i att företrädet på grund av inskrivning blir enhetligt reglerat på ett från systematisk synpunkt mera klagörande sätt än f. n.

Företrädesordningen är liksom i gällande rätt i huvudsak byggd på principen att ansökan om inskrivning av ett förvärv medför företräde framför annat förvärv för vilket inskrivning då ännu inte blivit sökt (1 §). I vissa fall ger inskrivningen inte företrädesrätt, nämligen om förvärvaren var i ond tro beträffande det tidigare förvärvet (2 och 3 §§). Även i fråga om företräde på grund av inteckning är ansökningsdagen prioritetsgrundande (6 §). Bestämmelserna i förevarande kapitel är tillämpliga endast i begränsad omfattning, när fastigheten säljs i exekutiv ordning (10 §).

18 kap. har rubriken "Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall". Bestämmelserna avser lagfartens

betydelse för den som förvärvat en fastighet (1 § första stycket) eller fått panträtt (2 §) eller annan rättighet (1 § andra stycket) upplåten åt sig och som vid sitt förvärv i god tro förlitat sig på överlåtarens resp. upplåtarens lagfart. I sådana situationer skall enligt förslaget godtrosvärv kunna ske. En förutsättning är att överlåtelsen eller upplåtelsen skett efter det att lagfart beviljades för överlåtaren resp. upplåtaren. Särskilda regler ges i detta avseende i fråga om panträtt; det är då tillräckligt att lagfart för upplåtaren sedermera beviljas (2 §).

Möjligheterna att göra godtrosvärv gällande enligt kapitlets bestämmelser är begränsade i vissa hänseenden. Sålunda får den rätte ägaren göra gällande vissa grava invändningar mot förvärvaren även om denne är i god tro, t. ex. att den handling på vilken överlåtaren/upplåtaren grundar sin rätt är förfalskad eller tillkommen genom råntvång eller utfärdad av någon som saknade behörighet därtill (3 §).

Eftersom någon fullständig garanti för att lagfarter aldrig kommer att beviljas på materiellt sett oriktiga förvärv inte kan uppnås, innehåller kapitlet vidare bestämmelser om rätt till ersättning av allmänna medel till den som lider förlust på grund av att en lagfart inte återspeglar vem som verkligen är fastighetens rätte ägare. Två skilda ersättningsfall kan här tänkas föreligga. Antingen kan någon ha gjort ett godtrosvärv till egendomen eller till rättighet i den, varvid den rätte ägarens rätt får vika, eller också anses bristen i förvärvet vara så allvarlig att godtrosvärv inte kommer i fråga, varvid förvärvarens rätt i stället får vika. I det första fallet utgår ersättningen till den rätte ägaren och i det senare fallet till den som förlitat sig på den oriktiga lagfarten, förvärvaren (4 §). Anspråk med stöd av dessa bestämmelser skall väckas mot staten, som förutsätts kunna intervensera i rättegångar angående bättre rätt till fast egendom. Vidare gäller att staten har regressrätt mot den som bär skadeståndsansvar för rättsförlusten (7 §).

Kapitlet innehåller också bestämmelser om verkan av att anteckning i fastighetsboken gjorts om talan angående äganderätt till fast egendom eller om att ägarens rätt att förfoga över egendomen är inskränkt (8 §). Har sådan anteckning gjorts, kan den som därefter förvärvat egendomen eller rättighet i den inte göra gällande att han vid förvärvet var i god tro beträffande omständighet som avses med anteckningen. Slutligen ges vissa regler om lagfartens legitimerade verkan (9 och 10 §§).

19 kap., som utgör det första kapitlet i andra avdelningen, innehåller vissa grundläggande bestämmelser om inskrivningsväsendets organisation och om fastighets- och tomträttsböckerna. I kapitlet ges vidare sådana allmänna bestämmelser om handläggningen av inskrivningsärenden som är tillämpliga på alla slag av inskrivningar. Till skillnad från gällande inskrivningsförfattningar har med jordabalksförslagets bestämmelser om förfarandet i inskrivningsärenden inte vävts samman regler av materiell innebörd.

De materiella reglerna återfinns i första avdelningen.

Jordabalksförslaget utgår från att inskrivningsväsendet skall vara knutet till domstolarna på i princip samma sätt som f. n. I förslaget öppnas möjlighet att gå från den vanliga indelningen i inskrivningsområden, som enligt huvudregeln skall utgöras av domsaga (2 §), varigenom bl. a. underlättas en anpassning av organisationen till ett eventuellt framtida behov av större inskrivningsavdelningar.

Inskrivningsmyndigheten ges i förslaget vidgade befogenheter i syfte att påverka utredningen i inskrivningsärenden. Bl. a. får myndigheten förelägga och döma ut vite (4, 9, 11 och 18 §§). Om det förekommer anledning antaga att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller att det inte kan göras gällande eller att annans rätt kan kränkas, skall vederbörande beredas tillfälle att yttra sig (10 §). I samband därmed får sökanden eller annan höras. Inskrivningsmyndigheten ges generell möjlighet att ta upp ansökningar som förklarats vilande till ny prövning så snart anledning förekommer till det (11 §).

Den viktiga principen, att beslut i inskrivningsärende, som införts i fastighetsboken eller tomträttsboken, har vitsord i förhållande till protokoll och andra handlingar, slås fast i kapitlet (12 § första stycket). Som nyheter av ganska betydande principiell räckvidd är att beteckna bestämmelserna om rättelse av införing i fastighets- eller tomträttsboken (17 §) och om rätt till ersättning av allmänna medel för förlust som kan uppkomma till följd av fel eller försummelse från inskrivningsmyndighets sida (19 §). Rättelse skall göras om införingen finnes innehålla uppenbar oriktighet till följd av skrivfel eller annat sådant förbiseende. Den som berörs av rättelsen skall ges tillfälle att yttra sig. Rätten till ersättning gäller fel eller försummelse i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller vid utfärdande av pantbrev eller annat bevis på grundval av innehållet i inskrivningsboken (t. ex. gravationsbevis) eller vid uppläggande eller förande av boken utan samband med handläggning av inskrivningsärende. Har den skadelidande medverkat till förlusten, skall ersättningen sättas ned eller falla bort. Också förlust till följd av beslut om rättelse i inskrivningsbok kan ersättas av allmänna medel.

I kapitlet ges vidare bestämmelser om skyldighet för rätten att anmäla vissa förhållanden till inskrivningsmyndigheten (20 §) och om skyldighet att anteckna vissa uppgifter i fastighets- eller tomträttsboken, t. ex. om verkställd utmätning (14 § tredje stycket och 21 §). Sådan anteckning i inskrivningsbok som uppenbarligen inte längre är av betydelse skall avföras (22 §).

20 kap. innehåller de särskilda bestämmelserna om lagfart.

Till kapitlet har överförts innehållet i förordningen (1875: 42 s. 1) angående lagfart å fång till fast egendom utan några mera genomgripande förändringar.

Den tidsfrist inom vilken lagfart skall sökas föreslås bli enhetlig för hela landet, nämligen tre månader efter det förvärvet fullbordades (2 §). Bestämmelserna om kungörelselagfart har ändrats. Motsvarigheten i förslaget till detta rättsinstitut är i princip tillämpligt i alla fall, när innehavare av fast egendom inte kan få lagfart därför att han inte kan förete fångeshandlingen (10 §). Enligt jordabalksförslaget skall lagfartsärenden av detta slag handläggas vid muntlig förhandling — lagfartssammanträde — för utredning om äganderätten. Lagfartssammanträdet skall föregås av ett kungörelseförfarande (11 § andra stycket). Till sammanträdet skall sökanden och annan som ärendet kan antagas angå kallas. Lagfart skall kunna meddelas på grundval av innehållet i protokoll från sammanträdet, om det kan antagas att det påstådda förvärvet ägt rum och att det är giltigt (13 § första stycket).

21 kap. har rubriken "Inskrivning av tomträtt". Kapitlet ersätter föreskrifterna om tomträtt i den nu gällande lagen (1907: 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt. Några väsentliga sakliga ändringar i inskrivningsreglerna rörande tomträtt föreslås inte, men lagtexten har omarbetats i formellt avseende och anpassats till jordabalksförslagets innehåll i övrigt.

I 22 kap. ges bestämmelser om ansökan om och beviljande av inteckning samt om utfärdande av pantbrev och om övriga förekommande inteckningsåtgärder.

Ansökan om inteckning skall göras skriftligen av fastighetsägaren (2 §). Som fastighetsägare anses vid tillämpning av kapitlet den för vilken lagfart senast är sökt (1 §). Ansökan får inte avse område av eller andel i fastighet (2 § första stycket punkt 1).

I fråga om gemensam inteckning ges vissa betydelsefulla föreskrifter som innebär en begränsning av möjligheterna att erhålla sådan inteckning. Sålunda får ansökan om inteckning avse flera fastigheter gemensamt endast om de är i en ägares hand och belägna inom samma inskrivningsområde (2 § andra stycket första punkten). Om ansökan angår fastighet som redan svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som inteckningen och får inte därjämte avse fastighet som ej svarar för inteckningen (2 § andra stycket sista punkten).

Förklaras ansökan vilande, skall inskrivningsmyndigheten utfärda bevis om detta, ett s. k. vilandebevis (4 § andra stycket). Ett sådant bevis är avsett att kunna användas till upplåtelse av panträtt. Borgenärens rätt på grund av vilandebeviset blir villkorad av att inteckning beviljas. Panträten kommer till stånd i och med beviljandet. Inteckning får inte beviljas, om inte i förekommande fall tidigare utfärdat vilandebevis getts in (5 § första stycket).

Beträffande de olika inteckningsåtgärderna — utsträckning, som motsvarar inteckning till ytterligare säkerhet (7 §), utbyte (8 §), nedsättning

(9 §), dödning, som i förslaget alltid avser heldödning av inteckning (10 §), och relaxation (11 §) — genomförs inga större ändringar. I fråga om relaxation föreslås dock att åtgärden bara får ske i sådana former att den eller de återstående fastigheterna kommer att svara fullt ut för det intecknade beloppet. En enklare form för relaxation föreslås i fråga om områden som förvärvats av kommun för att ingå i allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan (11 § sista stycket).

Det från praktisk synpunkt betydelsefulla institutet anteckning om innehav föreslås bli förenklat. I princip skall en borgenär inte behöva förete pantbrevet, när han begär att bli antecknad som innehavare av handlingen (12 och 13 §§).

23 kap., slutligen, innehåller bestämmelser om inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft. Bestämmelserna stämmer i sak överens med vad som gäller nu om inskrivning av sådana rättigheter.

Motivering till förslaget m. m. Motionerna

I det följande återger utskottet ur propositionen sådana avsnitt som bedömts vara av särskilt intresse med hänsyn till innehållet i de väckta motionerna. Det huvudsakliga innehållet i dessa återges under de avsnitt till vilka de närmast hänför sig.

De frågor som aktualiserats genom motionerna redovisas i kapitelföljd. I förkommande fall återges endast motionerna.

Beträffande motiveringen m. m. till delar av förslaget som inte behandlas särskilt i det följande hänvisar utskottet till propositionen.

Inledningsvis anmärker utskottet vidare, att motionen II:1464 av herr Lundberg inte knyter an till visst lagrum eller kapitel i förslaget utan avser förslaget i dess helhet. Beträffande innehållet i motionen hänvisar utskottet till den tryckta motionen.

1 KAP.

Lagtekniska frågor

A. Fråga om hänvisning i 1 kap. till fastighetsbildningslagens bestämmelser om jämkning av gräns i vattenområde

Lagberedningen. I 5 § första stycket i beredningens förslag har tagits upp en regel som ger fastighetsbildningsmyndigheten en legal möjlighet att vid gränsbestämning besluta om viss jämkning av gränser i syfte att ge dessa en från teknisk synpunkt ändamålsenlig sträckning. I tredje stycket av samma paragraf har gjorts en hänvisning till lagstiftningen om fastighetsbildning beträffande verkan av överenskommelse i samband med gränsbestämning. En något annorlunda utformad jämningsregel, som äger tillämpning när fråga är om bestämning av gräns i vatten, har beredningen tagit upp i 10 § tredje stycket i sitt förslag.

Departementschefen vid remissen till lagrådet år 1966 av jordabalksförslaget. Från systematisk synpunkt är de båda jämningsreglerna jämställda så till vida som de är av utpräglad lantmäteriteknisk natur och utgör handlingsnormer för förrättningsmän vid gränsbestämning. Båda reglerna har därför sin rätta plats i lagen om fastighetsbildning och inte i jordabalken. Det kan nämnas att fastighetsbildningskommittén i sitt förslag till lag om fastighetsbildning tagit upp en regel som till innebörden är i stort sett identisk med den av beredningen föreslagna regeln om teknisk jämkning. Denna är i kommittéförslaget placerad i 14 kap. 5 § (andra stycket sista punkten), som också innehåller regler om överenskommelse mellan sakägarna i samband med gränsbestämning. Jag har med hänsyn till vad nu anförts ersatt de av lagberedningen föreslagna jämningsreglerna i 5 § första stycket och 10 § tredje stycket med en hänvisning i denna paragraf (6 §) till de särskilda bestämmelser i ämnet som avses komma att tas upp i lagstiftningen om fastighetsbildning. Denna hänvisning omfattar också verkan av överenskommelse i samband med gränsbestämning och stämmer i denna del överens med 5 § tredje stycket i beredningens förslag.

Utformningen av jämningsreglerna i fastighetsbildningslagen. Utskottet hänvisar till prop. 1969: 128 med förslag till fastighetsbildningslag s. B 813—814.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen med förslag till jordabalk. Departementschefen, *statsrådet Geijer*, uttalade att han anslöt sig till lagrådets uppfattning¹ att någon hänvisning till särskilda bestämmelser om verkan av överenskommelse och om jämkning av gräns i samband med gränsbestämning ej är behövlig, i följd varav 6 § i det remitterade förslaget fick utgå.

Motion. I motion II: 1452 av hr Tobé anføres, att 1 kap. borde innehålla en hänvisning till de bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL) som medger fastighetsbildningsmyndigheten att vid fastighetsbestämning jämka gräns i vattenområde eller i vart fall till FBL.

B. Fråga om placeringen av bestämmelsen om sträckningen av gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord

Lagberedningens förslag år 1960. 4 § i beredningens förslag innehåller regler om sträckningen av gräns som inte blivit lagligen bestämd. Enligt förslaget skulle sådan gräns, om den tillkommit genom överlåtelse av jord eller genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv, ha den sträckning som var avsedd med förvärvet. I 5 § andra stycket gavs bestämmelser om s. k. gränshävd.

Det till lagrådet år 1966 remitterade förslaget. I 4 § togs bestämmelserna om sträckningen av gräns som inte blivit lagligen bestämd upp. Däremot innehåller förslaget inte någon motsvarighet till bestämmelserna om gränshävd. Departementschefen ville i och för sig inte motsätta sig en regel av den föreslagna innebörden men ansåg att den inte hörde hemma i balken utan borde placeras i balkens promulgationslag. Till stöd härför åberopade departementschefen, att regeln om gränshävd bara tar sikte på sämjeägo-utbyten som skett före balkens ikraftträdande.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Vid granskningen av det år 1966 remitterade förslaget uttalade lagrådet bl. a. följande angående placeringen av bestämmelserna om gränshävd.

Beträffande vissa andra bestämmelser, vilka också uteslutande har tillämpning på äldre förhållanden, har valts metoden att införa dem i balken. Om denna metod vid granskning av promulgationsbestämmelserna bibehålles, talar enligt lagrådets mening övervägande skäl för att även reglerna om gränshävd upptages i balken.

I fråga om bestämmelsen om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord förordade lagrådet viss jämkning.

¹ Se prop. del A s. 203—204.

Även vid granskningen av 1969 års remiss ansåg lagrådet — då i annan sammansättning — att bestämmelserna om gränshävd borde införas i balken.

Med anledning av vad lagrådet sålunda anfört uttalade departementschefen vid anmälan av propositionen bl. a. följande.

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

Motionen. I motion II: 1473 av herr Tobé anför, att erfarenheten visar att många av de mest invecklade gränsbestämningarna nu — och säkert också framdeles — avser gränser som tillkommit genom överlåtelse av jord i form av avsöndringar av olika slag. Såväl i 12 kap. 3 § i den äldre jordabalken som i 7 kap. 4 § jorddelningslagen (1926: 326) finns regler om gränser som inte blivit lagligen bestämda. Några bärande skäl för att utesluta sådana regler från den nya jordabalken har enligt motionärens mening inte anförts.

C. Övriga lagtekniska frågor

I 2 § finns en erinran om att särskilda bestämmelser gäller om allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område.

Motionen. I motion II: 1452 av herr Tobé anför, att hänvisningen i 2 § bör innehålla uppgift om den lag — lagen (1950: 595) om gräns mot allmänt vattenområde — som åsyftas i paragrafen.

¹ Utskottet anmärker, att bestämmelserna om sträckningen av gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord och om gränshävd har tagits upp i 17 resp. 18 § i förslaget till promulgationslag, prop. 1970: 145.

3 KAP.

I. Tillämpningsområdet för 2 §

Lagberedningens förslag åren 1947 och 1960. Förslagen upptar en regel av innehåll att granne, som lider olägenhet av inträngande rötter eller grenar, har rätt att utan vidare själv ta bort dem (7 §). Denna rätt föreslogs begränsad i vissa fall, när åtgärden kunde befaras medföra märklig skada.

Departementschefen m. m. I anslutning till 1 § anförde departementschefen vid 1966 års remiss bl. a. följande. Under remissbehandlingen har från flera håll påtalats att det i jordabalksförslagen använda uttrycket granne är oklart till sin närmare innebörd.¹ Jag delar denna uppfattning. I den nu föreslagna lagtexten har därför uttrycket ersatts med andra formuleringar, som torde klargöra vad som avses i varje särskilt fall.

Under 2 § yttrade departementschefen bl. a. följande. Det kan med visst fog göras gällande att denna paragraf rör förhållanden av så ringa betydelse att man utan olägenhet kunde överlämna åt rättstillämpningen att slita möjligen uppkommande tvister. Såsom lagberedningen framhållit måste dock antas att grannsämjan bibehålls bättre med en reglering i lag än om frågan lämnas oreglerad.

Utskottet anmärker, att uttrycket granne i 2 § byttes ut i det remitterade förslaget mot uttrycket innehavaren av fastigheten och att departementschefen vid ifrågasvarande paragraf inte närmare motiverat den vidtagna jämkningen.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Enligt lagrådets mening borde 2 § lämpligen uttryckligen reglera endast förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna, medan åt rättspraxis får överlåtas att avgöra i vad mån lagrummet kan analogivis tillämpas på nyttjanderättshavare eller annan, som brukar fastigheten.

Vid anmälan av propositionen erinrade departementschefen om att be-teckningen granne i det remitterade förslaget bytts ut mot andra mera klargörande formuleringar och anförde bl. a. följande.

Närmast i anslutning till 1 § anfördes i lagrådsremissen vidare, att förslaget inte besvarade frågan vem som har rätt att föra talan vid domstol med anledning av en rättskränkning i grannelagsförhållande eller mot vem

¹ De åsyftade remissuttalandena redovisas i^oprop. del A s. 99—101.

sådan talan kan riktas. Min företrädare ansåg bl. a. att frågan i vilken utsträckning ägaren av en fastighet bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten inte lämpade sig för reglering i lag utan borde överlämnas till rättspraxis. Mot bakgrund av det anförda biträder jag den av lagrådet föreslagna jämkningen i 2 §. Bestämmelsen torde lämpligen kunna ta sikte på sådana fall där fråga endast är om förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Frågan i vad mån den kan tillämpas i andra fall får lösas i praxis.

Motionen. I motion II: 1452 av herr Tobé anføres, att en lösning av frågan hur 2 § bör tillämpas på rättighetshavare borde ha angetts för det vanliga fallet att fastigheterna har upplåtits med tomträtt.

II. Inverkan på angränsande mark genom grävning eller annat sådant arbete

Bestämmelser om det ansvar som åvilar den som utför grävning eller liknande arbete på sin mark återfinns i 3 och 4 §§.

I 3 § tredje stycket — som motsvarar 8 § tredje stycket i lagberedningens förslag — ges regler om skyldighet för ägaren till angränsande mark att i vissa fall bekosta särskild skyddsåtgärd, nämligen om hans fastighet är på visst sätt bristfällig och arbetet inte sträcks nedanför vanligt källardjup.

Gällande rätt. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 105.

Remissyttrandena. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 109 och 110.

Departementschefen. Vid 1966 års remiss anförde departementschefen bl. a. följande.

Om grannfastighets bristfälliga beskaffenhet medverkat till uppkomsten av en grävningsskada, torde visserligen enligt gällande rätt en benägenhet föreligga för att låta den grävande svara för skadan om denna skäligen kunnat förutses. Bristfälligheterna anses emellertid kunna föranleda, att det grannen tillkommande skadeståndet jämkas eller helt bortfaller. Lagberedningens förslag innebär i detta hänseende att regeln om grävarens skadeståndsansvar vid underlåtenhet att vidta erforderlig skyddsåtgärd, blir fullt ut tillämplig också i det fall att grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet medverkat till skadan. Vidare läggs på grävaren att ombesörja de särskilda skyddsåtgärder, som påkallas med hänsyn till bristfälligheterna. Grannen har emellertid att under vissa förutsättningar svara för kostnaden för sistnämnda åtgärder. Den anförda principiella konstruktionen av ansvarsfördelningen mellan grävare och granne, när den senare fastigheten är

av bristfällig beskaffenhet, har i allmänhet gillats av remissinstanserna. Den torde därför böra läggas till grund för lagstiftningen i förevarande hänseende.

Frågan hur omfattningen av grannens skyldighet att bekosta de särskilda skyddsåtgärder, som påkallas av att hans fastighet är bristfällig, närmare skall avgränsas ställer sig emellertid mera tveksam. Enligt 1909 års jordabalksförslag skulle sådant kostnadsansvar åvila grannen endast om grävningen ej sträcktes djupare än grunden till dennes byggnad. I motiven till 1947 års förslag framhölls emellertid att en sådan regel ofta skulle verka slumpartad och att med hänsyn härtill en mera allmängiltig norm borde uppställas, enligt vilken ansvaret för grannen skulle inträda vid grävning, som inte gick djupare än normalt. Vid bestämmandet av denna norm fann lagberedningen en naturlig anknytning bl. a. i bestämmelsen i 62 § 3 mom. i den då gällande byggnadsstadgan enligt vilken den, som uppförde byggnad av mer än en vånings höjd i gräns mot annan fastighet, i regel skulle nedföra grundmur eller grundpelare i gränsen till vanligt källardjup. Gällande byggnadslagstiftning saknar emellertid direkt motsvarighet till nämnda regel. I 42 § byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 612) anges i stället, att byggnads grundkonstruktion och stomme samt övriga byggnadsdelar, som kan utsättas för belastning, skall ha betryggande bärförmåga, stadga och beständighet. Ett flertal remissinstanser menar att den av lagberedningen föreslagna normen ”vanligt källardjup”, med hänsyn till att den numera saknar anknytning i byggnadslagstiftningen, inte heller bör ingå i den nya jordabalken.

För min del anser jag starka skäl tala för att låta kostnadsansvar åvila grannen, så länge grävningen hålls inom ramen för vad som framstår som normalt. Den grävande har ett berättigat anspråk på att — med vidtagande av sedvanliga skyddsåtgärder till förhindrande av att skada uppstår på grannens mark — kunna utnyttja sin fastighet på ett normalt sätt. Om det i ett sådant fall krävs särskilda skyddsåtgärder till följd av bristfällighet hos grannfastigheten, synes grannen vara närmast att bära kostnaden härför. Det är betydelsefullt att den situation, där ansvar åvilar grannen, blir relativt klart avgränsad, så att kostnadsfördelningen i fråga om åtgärderna kan överblickas någorlunda säkert på förhand. Vad nu anförts ger stöd för att anknyta kostnadsansvaret till att grävningen inte går under ett visst djup.

Normen ”vanligt källardjup” synes ha uteslutits från gällande byggnadsstadga av flera skäl. I motiven åberopas sålunda att det inte alltid är lätt att avgöra vad som inom en viss stadsdel är att anse som ”vanligt källardjup”. Härtill medverkar tendensen å ena sidan att uppföra byggnader med allt flera källarvåningar och å andra sidan att beträffande mindre byggnader helt avstå från källare. Därutöver anföras olika skäl som talar mot

att i författningsväg genom en generell regel låsa fast frågan hur djupt en byggnads grundkonstruktion bör föras ned.

Skälen för att inte bibehålla begreppet "vanligt källardjup" på byggnadslagstiftningens område var, såsom framgår av det anförda, delvis andra än de som gör sig gällande i förevarande sammanhang. I det stora flertalet fall torde svårigheterna inte vara alltför stora att fastslå vad som utgör "vanligt källardjup". Alternativen är normalt få, och betydande ledning torde stå att finna i den praxis, som byggnadsnämnderna utvecklar vid prövningen av ansökningar om byggnadslov. I enlighet med lagberedningens förslag föreslår jag därför, att grannes kostnadsansvar för de särskilda åtgärder, som påkallas av bristfälligheter i hans fastighet, anknyts till den omständigheten att arbetet inte sträcks nedanför vanligt källardjup.

När det gäller att i det enskilda fallet bestämma vad som skall anses utgöra vanligt källardjup, synes i första hand ledning böra hämtas utifrån förhållandena i grannskapet. Hänsyn synes emellertid också böra tas till vad som vid tiden för åtgärdens vidtagande framstår som det normala på orten. Det sist sagda torde få betydelse bl. a. när någon enhetlighet inte kan konstateras i grannskapet. Det synes vara angeläget att försiktighet iakttas, när det gäller att på grund av en pågående utveckling anta att en förskjutning skett i vad som ansetts utgöra vanligt källardjup inom ett visst område.

Motionen. I motion II: 1452 av herr Tobé framhålls i anslutning till det i lagtexten använda uttrycket vanligt källardjup, att det vid intensivt tätortsbyggande är vanligt med flera källarvåningar och att småhus, men även flerfamiljshus, numera i stor utsträckning byggs källarlösa. Motionären erinrar om att uttrycket inte längre används i byggnadslagstiftningen eller i byggnadsverksamhet över huvud. Enligt motionären bör bestämmelserna i 3 § tredje stycket om skyldighet för grannfastighets ägare att i vissa fall bekosta särskild skyddsåtgärd utgå och lösningen av frågan överlämnas åt rättstillämpningen.

4 KAP.

I. Formkravet vid fastighetsöverlåtelse

Angående förslagets innebörd i vad avser formkravet vid fastighetsöverlåtelse hänvisar utskottet i första hand till den redogörelse för 4 kap. som utskottet lämnat i det föregående under rubriken Huvudinnehållet i förslaget.

Inledande synpunkter. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 122—124.

A. Vittneskravet

Gällande rätt. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 128.

Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag samt remissyttrandena över förslagen. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 128—136.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen till förevarande kapitel anförde departementschefen vid 1966 års remiss bl. a. följande.

En av de mest uppmärksammade frågorna under arbetet på den nya jordabalken har varit förslaget om medverkan vid köpet av ett offentligt organ. Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innebär i detta hänseende en långt gående formalisering av köpet.

I rättstillämpningen anses kravet att köpeavtal skall vara bevittnat numera inte ha den innebörden att ett köpeavtal utan vittnen är obetingat ogiltigt. Enligt äldre rätt däremot hade frånvaron av vittnen sådan verkan. Vittnena ansågs vara s. k. solennitetsvittnen. Numera anses vittnena endast ha funktionen av bevismedel för den händelse köpeavtalets tillvaro bestrids. Eftersom en så beskaffad vittnesregel enligt lagberedningens mening inte kan anses erbjuda erforderlig trygghet i fastighetsomsättningen, har beredningen förordat en återgång till den äldre ordningen. På denna punkt har inte någon allvarlig remisskritik framkommit. Kritiken har nästan uteslutande ägnats den ytterligare skärpning av vittneskravet som förslaget om medverkan av ett kvalificerat vittne utgör.

Genom att kravet på medverkan vid fastighetsköpet av ett kvalificerat vittne inte medtagits i departementsförslaget kommer frågan om vittneskravet i ett nytt läge. Med det syfte institutet laga köpevittne (lagfartsvittne) skulle fullfölja var det nödvändigt att göra vittnena till solennitets-

vittnen, d. v. s. köpets giltighet måste göras beroende av att den i lag föreskrivna vittnesformen anlätades. I den nya situationen har man att mer förutsättningslöst ställa sig frågan om vittnen över huvud taget skall krävas på köpehandlingen och, om en sådan lösning dock väljs, vilken innebörd som bör ges åt vittneskravet.

Man kan fråga sig vilken betydelse det får om vittneskravet behålls utan att vittnena uppfattas som solennitetsvittnen. Kravet på vittnen blir då inte någon formföreskrift vars åsidosättande kan leda till köpets ogiltighet, utan vittnena får såsom i nu gällande praxis närmast en bevisfunktion. Om en sådan vittnesregel inte förses med några modifikationer, kan den i princip inte sägas innebära mera än en rekommendation åt parterna att genom vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst. Denna vittnenas funktion som bevismedel nås emellertid också med en regel om solennitetsvittnen. Förutom att vittnenas medverkan då utgör en ovillkorlig form för köpets giltighet, säkras naturligtvis bevisningen angående köpet. Den avgörande skillnaden i vittnenas funktion ligger i stället däri, att solennitetsvittnena skall fullgöra något av de syften som motiverar en formföreskrift och som brukar framhållas som skäl för formkravet vid fastighetsköp. I detta sammanhang har man pekat på dels garantin att överlåtelsen tillkommer efter moget övervägande — att parterna nödgas anskaffa vittnespåskrifter skulle alltså få dem att ytterligare besinna sig — dels skyddet mot förekomsten av materiella ogiltighetsanledningar, främst tvång och förfalskning.

Sammanfattningsvis finner jag övervägande skäl tala för att en regel om solennitetsvittnen inte bör tas upp i balken. Att en köpehandling inte bestyrkts av vittnen bör alltså enligt min mening ej medföra att köpet obetingat blir ogiltigt. Inte heller anser jag att vittnena bör vara ett exklusivt bevismedel för den händelse köpets tillvaro bestrids. En regel av denna innebörd kan förväntas bli ännu svårare att upprätthålla i praxis än en regel om solennitetsvittnen och strider för övrigt mot den för rättegångsförfarandet enligt nya rättegångsbalken grundläggande principen om fri bevisföring.

Jag är emellertid inte heller beredd att föreslå att kravet på vittnen vid fastighetsköp helt avskaffas. Ett skäl härtill är att en sådan åtgärd skulle föra med sig att man borde ompröva ett stort antal andra fall i vilka i lagstiftningen uppställs krav på vittnen. Tiden är troligen ännu inte mogen för ett ställningstagande av detta slag. Under alla förhållanden förutsätter en omprövning av vittneskravet för skilda rättshandlingar överväganden som inte lämpligen kan ske i detta sammanhang.

En vittnesregel bör därför fortfarande finnas, men den bör utformas som en bevisvittnesregel. Den bör närmast innebära en anmaning till parterna att genom vittnen sörja för bevisning angående köpets tillkomst. Vad vittnena skall bestyrka är äktheten av parts underskrift. Frånvaron av vittnes-

påskrifter skall i och för sig inte medföra att köpet blir ogiltigt. Uppstår tvist, skall bevisning om köpets tillkomst fritt få föras.

Eftersom departementsförslaget alltså förutsätter att ett köp är giltigt även om vittneskravet inte iakttagits, bör ansökan om lagfart på en obevittnad köpehandling inte avslås utan i stället förklaras vilande. Förfarandet bör därefter bli det, att inskrivningsdomaren förelägger säljaren att inom viss tid väcka talan mot köparen om ogiltighetsförklaring av köpet. Väcker inte säljaren talan, har inskrivningsdomaren att efter tidens utgång meddela lagfart på köpet. Väcker han talan, får ansökan vara vilande i avbidan på utgången av tvisten. I 2 § andra stycket i förevarande kapitel har upptagits en hänvisning till lagfartskapitlet.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Vid sin granskning av 2 § i det remitterade förslaget uttalade lagrådet bl. a. följande.

Paragrafen innehåller icke någon rättsregel utan endast en erinran om att lagfart icke utan vidare kan erhållas, när säljarens underskrift på köpehandlingen icke styrkts av två vittnen, ävensom en rekommendation att tillse att sådant bevittnande sker. Enligt lagrådets mening saknas tillräckliga skäl att här, i samband med att grundläggande föreskrifter meddelas rörande formkravet vid köp, intaga en dylik erinran och rekommendation. Lagrådet föreslår, att paragrafen utgår.

Vid anmälan av propositionen förklarade departementschefen, att han biträdde lagrådets förslag i denna del.

Motionerna. I de likalydande motionerna I:1255 av herr Alexanderson m. fl. och II:1474 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér anför, att det är olämpligt att rådet om vittnesbevittning tagits bort¹ och att det endast av lagfartsreglerna framgår att bristen på vittnen medför nackdelar ur lagfartssynpunkt. Enligt motionärerna kan det t. o. m. sättas i fråga om det nuvarande kravet på bevittnande bör slopas.

I motion I:1258 av herr Skårman framhålls, att den nuvarande formföreskriften om två samtidigt närvarande köpevittnen vunnit hävd. Enligt motionärens mening synes det vara desto mera angeläget att behålla kravet på köpevittnen som muntligt avtalade köpevillkor avses att tillerkännas rättsverkningar i större utsträckning än i gällande rätt.

¹ Jfr 4 kap. 2 § i det remitterade förslaget.

**B. Formkravet beträffande köpevillkor och beträffande utfästelser
om fastighetens beskaffenhet**

Gällande rätt. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 142 och 206.

Lagberedningen och remissyttrandena över beredningens förslag. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 142, 143 och 206—209.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen till förevarande kapitel anförde departementschefen vid lagrådsremissen år 1966 angående formkravet beträffande köpevillkor bl. a. följande.

I detta avsnitt skall behandlas frågan huruvida formkravet vid fastighetsköp bör gälla samtliga köpevillkor om vilka parterna enat sig eller om det bör begränsas till vissa villkor av särskild betydelse i sammanhanget, exempelvis överlåtelseförklaringen och villkor som är av betydelse för äganderättens övergång. Beredningens förslag innebär i princip att samtliga villkor skall tas med i köpehandlingen och att villkor som utelämnas blir utan verkan. Beredningen synes ha utgått från att ett sådant totalt formkrav överensstämmer med gällande rätt.

När det nu gäller att ta ställning till formkravets innebörd finner jag det svårt att bortse från utvecklingen i rättspraxis. Det möter onekligen betänkligheter att uppställa ett formkrav som redan i nuvarande praxis visat sig svårt att upprätthålla. Vad lagberedningen anför om önskvärldheten av att parternas rättigheter och skyldigheter fixeras och att den slutliga innebörden av köpevillkoren klart fastslås är givetvis ett beaktansvärt skäl för en total formbundenhet. Det är emellertid långt ifrån alltid som köpevillkoren ens med en sådan lagregel erhåller den otvetydiga avfattning som framstår som formkravets mål. Det kan vidare i dagens läge ifrågasättas om handeln med fastigheter så markant skiljer sig från övrig omsättning att ett totalt formkrav skulle vara motiverat. Många mera värdefulla komplicerade objekt som utgör lös egendom kan omsättas formlöst.

Mot denna bakgrund kan ett krav på att alla köpevillkor skall tas in i köpehandlingen enligt min mening inte uppställas. Jag vill dock inte gå till den motsatta ytterligheten, som närmast representeras av 1909 års jordabalksförslag. Enligt detta förslag begränsades formkravet till överlåtelseförklaringen och de villkor som är av betydelse för äganderättens övergång. En medelväg bör sökas. I lagtexten bör uppräknas vilka köpevillkor som måste tas in i köpehandlingen för att bli giltiga. De delar av avtalsinnehållet som på detta sätt skall omfattas av formkravet bör då vara av sådan betydelse för äganderättsövergången eller lagfarten eller eljest från allmän synpunkt att kravet på skriftlighet är motiverat. Ett så konstruerat formkrav bör kunna upprätthållas med större stränghet och konsekvens än ett totalt formkrav.

Vad köpehandlingen bör innehålla är i första hand de uppgifter som anses utgöra minimikraven, köpets typklausuler. Hit brukar räknas uppgift om parterna, fastigheten och köpeskillingen samt säljarens överlåtelseförklaring. Dessa uppgifter bör alltså krävas för att ett giltigt köp över huvud taget skall anses ha kommit till stånd. Övriga köpevillkor som, i den mån parterna avtalat därom, bör intas i köpehandlingen är främst sådana som kan medföra att köpet hävs, d. v. s. villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende. Vidare kommer säljarens ansvar för konkreta fel — som jag närmare ämnar utveckla i anslutning till reglerna om fel i försåld fastighet — att såsom i gällande rätt vara beroende av att säljaren lämnat garanti eller gjort utfästelse angående fastighetens beskaffenhet i visst hänseende. Visar sig fastigheten inte hålla måttet äger köparen häva köpet. Vikten av att hävningsförbehåll kommer till klart uttryck i köpehandlingen motiverar att också en av säljaren lämnad garanti eller utfästelse omfattas av formkravet.

Den omfattning som sålunda i departementsförslaget getts åt kravet på köpevillkorens skriftlighet torde i stort sett täcka de fall, där formkravet upprätthållits i nuvarande praxis. Det torde vara av värde för parterna att i lagtexten finna angivet vilka villkor som oundgängligen måste tas in i köpehandlingen. Ovissheten om formkravets omfattning bör därför med denna utformning bli mindre än för närvarande.

I anslutning till 19 och 20 §§ i det remitterade förslaget — som innehåller bestämmelser om säljarens ansvar för faktiska fel i den överlåtna fastigheten och för utfästelser — anförde departementschefen bl. a. följande.

Beredningen föreslår för det första att säljaren skall svara för fel i sådana fall då fastigheten saknar tillförsäkrad egenskap. Säljarens ansvar anses förutsätta en särskild utfästelse och denna utfästelse skall vara gjord i köpehandlingen. Bakom denna ståndpunkt ligger antagandet av en generell undersökningsplikt för köparen, men även om felet är av den natur att köparen inte ens vid en noggrann undersökning bort upptäcka det, krävs en särskild utfästelse för att säljaren skall bli ansvarig. I fråga om kraven på utfästelsens form torde förslaget innebära en viss skärpning i förhållande till gällande rätt. Förslagets innebörd är att utfästelsen, för att säljaren skall bli ansvarig, måste ha formen av en kontraktsmässig garanti och denna garanti skall ha upptagits i köpehandlingen. Sistnämnda krav är en följd av beredningens principiella inställning till formkravet. I gällande rätt däremot synes vissa tendenser ha märkts att låta säljaren svara för utfästelser även om de inte kommit till direkt uttryck i köpehandlingen.

Också enligt departementsförslaget utgör det en förutsättning för säljarens ansvar enligt en utfästelse att denna tas in i köpehandlingen. Enbart en muntlig utfästelse skall inte kunna åberopas av köparen som grund för tillämpning av bestämmelserna i paragrafen.

Beredningen har enligt min mening anført övertygande skäl för att i balken ta upp en regel om ansvar för säljaren på grund av abstrakta fel. Att det emellertid föreligger stora svårigheter att avgränsa det felbegrepp som här åsyftas är uppenbart. Fullt klart måste dock vara att felet är så betydande att det tveklöst är att betrakta som en avvikelse från det normala när det gäller fastigheter av ifrågavarande slag. Även om det tas i beaktande att fastigheters egenskaper är starkt skiftande skall det kunna påstås att fastigheten i fråga avviker från det för jämförbara fastigheter typiska och ordinära. Den närmare bestämningen av felbegreppets innebörd måste naturligen överlämnas åt rättstillämpningen.

Lagrådsbehandlingen¹ och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Vid anmälan av propositionen uttalade departementschefen följande rörande formkravet vid utfästelser.

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

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

Ett uppgivande av formkravet beträffande utfästelser får enligt den av lagrådet under 19 och 20 §§ förordade ordningen som följd att till grund för

¹ Jfr prop. del A s. 207—210.

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

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

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1255 av herr Alexanderson m. fl. och II: 1474 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér anförts, att det är olämpligt att formkravet beträffande utfästelser av säljaren om fastighetens beskaffenhet har slopats.

II. Verkan av oriktig uppgift om köpeskillingen i köpehandlingen

Enligt 1 § första stycket skall köpehandlingen bl. a. upptaga köpeskillingen.

Departementschefen. Vid 1966 års lagrådsremiss anförde departementschefen angående innebörden av kravet på att köpeskillingen skall anges i köpehandlingen bl. a. följande.

När det gäller uppgift om köpeskillingen har man i praxis godtagit sidoöverenskommelse om annan köpeskillning än den som angetts i köpehandlingen. Här har alltså köpet fått gälla trots att formkravet inte kan anses vara uppfyllt. Någon skillnad har ej gjorts beroende på om biavtalet upptagit högre eller lägre köpeskillning än den i köpehandlingen uppgivna. Är den verkliga

köpeskillingen högre kan avsikten vara att undgå full lagfartsstämpel eller undvika realisationsvinstbeskattning hos säljaren. Är köpeskillingen lägre kan meningen t. ex. vara att vilseleda arrendator, som äger förköpsrätt till den försålda fastigheten, eller staten, som vid avslag på köparens ansökan om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen kan förpliktas lösa fastigheten. Vare sig den verkliga köpeskillingen är högre eller lägre torde avsikten vara att i något avseende vilseleda tredje man eller myndighet.

Enligt min mening talar starka skäl för att man bör upprätthålla formkravet med stränghet i fråga om alla typklausuler och alltså även när det gäller uppgift om köpeskillingen. Har denna uppgift lämnats för skens skull bör alltså köpet på talan av part kunna förklaras ogiltigt.

Vid anmälan av propositionen anförde departementschefen med anledning av de uttalanden som lagrådet gjort¹ bl. a. följande.

Någon anledning ansågs inte föreligga att i balken ta upp en regel om att köpeskillingen skall vara bestämd på visst sätt. I likhet med lagrådet anser jag det vara till fyllest, om i köpehandlingen tas upp grunderna för beräkandet av köpeskillingen, t. ex. genom angivande av visst pris per kvadratmeter för ett till läge och gränser bestämt område. Från formkravets synpunkt bör det räcka att vad parterna i ett sådant och i liknande fall avtalat av betydelse för köpeskillingens beräkning tillräckligt noggrant redovisas i köpehandlingen.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1255 av herr Alexanderson m. fl. och II: 1474 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér anføres, att den ifrågavarande bestämmelsen, med den tolkning som anges av departementschefen, är alltför fiskalisk och medför otillfredsställande resultat bl. a. i det att den öppnar möjlighet för avtalspart att öva utpressning mot den andra parten.

III. Arealförvärv

Bestämmelser om giltigheten av köp som avser ett visst bestämt område av en fastighet, s. k. arealförvärv, har tagits upp i 7 §.

Förslaget har i denna del gjorts till föremål för särskild lagstiftning genom 1 § lagen (1968: 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område.²

En av de frågor som aktualiserats genom motion II: 1452 gäller samordningen mellan fastighetsbildningslagstiftningen och jordabalksförslaget i vad avser kravet på överensstämmelse mellan det överlåtna och det utbrutna området.

I det följande lämnar utskottet en kortfattad redovisning för frågans he-

¹ Jfr prop. del A s. 210 och 211.

² Prop. 1968:127, 3LU 66, rskr. 351.

handling dels i lagstiftningsärendet rörande FBL, dels i föreliggande proposition.

Fastighetsbildningslagen.¹ I 10 kap. 8 § första stycket meddelas föreskrifter hur avstyckning skall verkställas när styckningslotten har annan ägare än stamfastigheten. I sådant fall skall till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats (grundhandling). Träffar sakägarna skriftlig överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen, skall även överenskommelsen beaktas i den mån den icke strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen.

De återgivna bestämmelserna stämmer i stort sett överens med vad fastighetsbildningskommittén föreslog (10 kap. 4 § i kommitténs förslag). *Kommitténs* överväganden innebär sammanfattningsvis följande.² Med hänsyn till avstyckningsinstitutets uppgift — att möjliggöra en anpassning av den officiella indelningen efter den civilrättsligt giltiga indelningen i äganderättsliga enheter — anser kommittén att ingångna köpeavtal i princip bör bli normerande för hur avstyckningarna skall genomföras. Kommittén föreslår därför att från jorddelningslagen (19 kap. 15 §) skall överföras bestämmelsen om att den om överlåtelsen upprättade handlingen skall läggas till grund för avstyckningen. Från samma lagrum i jorddelningslagen överförs även en bestämmelse om rätt för sakägarna att ingå skriftlig överenskommelse rörande fråga av betydelse för avstyckningen. I stort sett avses ingen ändring i gällande rätt på detta område. Att i lagtexten närmare ange hur långt sakägarnas rätt att sålunda besluta om direkt avvikelse från den ursprungligen avtalade rättshandlingen skall sträcka sig anses förenat med uppenbara svårigheter. Kommittén föreslår därför att överenskommelse skall beaktas endast i den mån den inte väsentligt strider mot vad överlåtelsehandlingen innehåller.

I anslutning till den nu ifrågakomna regleringen anförde *departementschefen*³ bl. a. följande. De av kommittén föreslagna bestämmelserna har i departementsförslaget tagits upp i stort sett oförändrade. Vid bedömningen av frågan om sakägares rätt att genom skriftlig överenskommelse avvika från den handling som ligger till grund för avstyckningen bör enligt min mening det avgörande vara att överenskommelsen inte strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av denna handling. För att detta skall komma till uttryck i lagtexten har denna jämkats.

Departementschefen vid 1966 års remiss till lagrådet av jordabalksförslaget. Sedan departementschefen redogjort för innebörden av kravet på samband

¹ Prop. 1969:128, 3 LU 1970: 35, rskr. 189.

² Prop. 1969:128 s. B 673—675.

³ Prop. 1969:128 s. B 677.

mellan fång och ansökan om avstyckning, anförde departementschefen följande.

För samtliga fall gäller naturligtvis det grundläggande kravet att fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Köpet blir naturligtvis ogiltigt om avstyckning inte kommer till stånd. Vidare fordras att det föreligger identitet mellan det överlåtna och det utbrutna området. Har förrättningen grundats på köpet uppstår inga problem i detta hänseende. Ingås köpet efter avslutad förrättning, brukar köpehandlingen — som ofta upprättas med biträde av förrättningsmannen — hänvisa till förrättningen, varför några praktiska problem inte heller i detta fall torde uppstå. Vad beträffar övriga fall, då alltså förrättningen avslutats inom sex månader från köpet utan att fördenskull ha grundats på detta, är det klart att kravet på överensstämmelse mellan köp och fastighetsbildning ställer vissa krav på hur området angetts i köpehandlingen. Är inte identiteten klar, är köpet ogiltigt. Har sex månader förflutit från köpehandlingens dag, skall ansökan om lagfart därför avslås.

Motionen. I motion II: 1452 av herr Tobé anføres, att kravet i 7 § att fastighetsbildningen skall ske i överensstämmelse med köpet inte synes — med hänsyn till departementschefens starka betonande av att identitet skall föreligga mellan köpeavtal och avstyckning — vara helt förenligt med bestämmelserna i 10 kap. 8 § FBL om rätt för sakägarna att träffa överenskomst utöver grundhandlingen.

IV. Verkan av säljarens kontraktsbrott i vissa fall

I 15—19 §§ har tagits upp bestämmelser om verkan av säljarens kontraktsbrott i vissa fall. Beträffande grunddragen av den föreslagna regleringen hänvisas i första hand till den redogörelse som utskottet lämnat för 4 kap. i det föregående under rubriken Huvudinnehållet i förslaget.

I ett föregående avsnitt har utskottet återgivit vissa delar av motiven till bestämmelserna i 19 § om säljarens ansvar för fel i den överlåtna fastigheten och för utfästelser. Utskottet hänvisar till vad som återgivits där. I det följande återger utskottet ur propositionen sådana avsnitt som därutöver kan vara av betydelse med hänsyn till de likalydande motionerna I: 1255 och II: 1474 i nedan återgivna delar.

Departementschefen. I anslutning till 18 § anförde departementschefen vid 1966 års lagrådsremiss bl. a. följande.

De fel som förevarande paragraf handlar om, s. k. rådighetsfel, har under de senaste decennierna kommit att utgöra en från praktisk synpunkt allt viktigare grupp. Det moderna samhällslivet kräver ju att den enskildes för-

foganderätt inte minst i fråga om den fasta egendomen i många hänseenden måste inskränkas av hänsyn till allmänna intressen av olika slag. Inskränkningen kan grunda sig på en i lag eller författning utfärdad allmän föreskrift eller — vilket är vanligare — på ett beslut som offentlig myndighet fattat med stöd av dylik föreskrift.

Innehållet i gällande författningar anses var och en själv vara skyldig att skaffa sig kännedom om. Självfallet kan det inte åläggas säljaren att upplysa köparen om varjehanda på lag eller annan författning grundade inskränkningar i äganderätten till fast egendom. Annorlunda ligger det till när det gäller offentlig myndighets beslut, som inskränker rådigheten beträffande viss fastighet. Är köparen ovetande om en sådan rådighetsinskränkning, kan situationen, som beredningen framhållit, ofta vara snarlik den som föreligger, när köparen inte haft vetskap om en rättighet som belastar fastigheten. Jag finner därför goda skäl tala för att köparen under vissa förutsättningar bör ha rätt att göra anspråk gällande mot säljaren med anledning av fel av detta slag.

Det bör uppmärksammas att myndighets beslut inte nödvändigtvis skall behöva utpeka just den aktuella fastigheten. Också ett förbud med mera generell räckvidd avses. Som exempel på ett sådant beslut må nämnas beslut enligt byggnadslagen innebärande att nybyggnad inte får företas inom område där fastigheten är belägen.

Angående köparens undersökningsplikt och säljarens möjligheter att friskriva sig från ansvaret för faktiska fel anförde departementschefen vid remissen år 1966 följande.

Köpare av fast egendom anses, som redan nämnts, ha en allmän undersökningsplikt. Denna grundsats gäller givetvis också i de fall som avses här. Detta innebär, som beredningen framhållit, en avsevärd begränsning av begreppet abstrakt fel. Fel eller brister som köparen märkt eller bort märka vid sin undersökning av fastigheten faller alltid utanför felbegreppet. Såsom torde framgå av beredningens uttalanden kan någon generell regel om undersökningspliktens omfattning inte uppställas. Spörsmålet får bedömas från fall till fall.

I köpehandlingen brukar ofta intas en klausul att fastigheten säljs ”i befintligt skick”. Innehörden av en sådan klausul torde inte vara fullt klar. Enligt en allmän uppfattning anses fast egendom — även utan att detta utsägs — vara såld i befintligt skick. Med en regel om ansvar för säljaren oberoende av utfästelse aktualiseras frågan om säljaren skall kunna frita sig från ansvar genom en klausul av nyss nämnt innehåll. Frågan har uppmärksamats av lagberedningen, som uttalat att en sådan åtgärd från säljarens sida bör vara möjlig. Denna uppfattning synes ha goda skäl för sig. En säljare bör vara oförhindrad att frita sig från ansvar för fastighetens beskaffenhet. Detta innebär emellertid inte att en friskrivningsklausul utan vidare bör tillåtas sätta regeln om abstrakta fel ur spel. Från köparens synpunkt måste

det nämligen vara av vikt att det blir otvetydigt klarlagt i vilket hänseende säljaren inte vill stå ansvar för fastighetens beskaffenhet. Köparen får härigenom möjlighet att skydda sina intressen genom en särskilt noggrann undersökning eller att på annat sätt skydda sig mot risken av att det finns ett dolt fel. Han kan givetvis också påkalla en mot friskrivningen svarande nedläggning av den tilltänkta köpeskillingen. En allmänt hållen generell klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick torde därför inte utan vidare böra frita säljaren från allt ansvar. Klausuler av detta slag får emellertid såsom en del av avtalsinnehållet i vanlig ordning bli föremål för domstolarnas tolkning.

Lagrådsbehandlingen m. m. Vid granskningen av det år 1966 remitterade förslaget anförde lagrådet i anslutning till departementschefens uttalande om räckvidden av 18 §, att man inte bör sträcka sig för långt när det är fråga om ett mera generellt förbud av myndighet. Huvudregeln måste enligt lagrådets mening vara att beslutet skall ta sikte på den fastighet varom fråga är eller en viss grupp av fastigheter. Vidare borde regelmässigt gälla, att beslutet skall ha tillkommit före köpet.

Motionerna. I de likalydande motionerna I:1255 av herr Alexanderson m. fl. och II:1474 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér anföras, att bestämmelserna i 15—19 §§ innefattar en mycket ofullständig reglering av de frågor som avses däri. Enligt motionärernas mening borde 18 § ha preciserats närmare. Bestämmelsen kan i olika avseenden inte ges den innebörd som följer av dess lydelse. Motionärerna framhåller, att den praktiskt betydelsefulla frågan om köparens undersökningsplikt har lämnats helt oreglerad, trots att den är avgörande för räckvidden av 19 §. Denna paragraf borde ha givits en mera restriktiv formulering med hänsyn till att den kan förväntas bli försatt ur spel genom vittgående friskrivningsklausuler.

V. Övriga frågor i anslutning till 4 kap.

Motionerna. I de likalydande motionerna I:1255 av herr Alexanderson m. fl. och II:1474 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér anföras, att man i förslaget inte har tagit ställning till de i praktiken viktiga frågorna om bundenheten och verkningarna av föravtal, utfästelser att sälja eller köpa fastighet, handpenningutfästelser och vitesförpliktelser.

6 KAP.

Beträffande den nya panträttskonstruktionen i jordabalksförslaget och innebörden av begreppet panträtt enligt förslaget hänvisar utskottet i första hand till den redogörelse för 6 kap. som utskottet lämnat i det föregående under rubriken Huvudinnehållet i förslaget.

Betalningsrättens omfattning

Gällande rätt. Ur de belopp som flyter in genom exekutionen skall i mån av tillgång inteckningens kapitalbelopp betalas. I den mån inteckningen utgör ägarhypotek, tillfaller beloppet fastighetsägaren eller, i förekommande fall, hans konkursbo. Till kapitalbeloppet kommer ränta, om inteckning uttryckligen meddelats till säkerhet för sådan. På ägarhypotek beräknas ingen ränta (25 § andra stycket inteckningsförordningen). Tiden för vilken ränta högst får utgå är begränsad till två år före den dag utmätning sker eller konkurs börjar (18 § 1 mom. inteckningsförordningen).

Om inteckningshandlingen inte fungerar som självständig handling utan har lämnats som säkerhet för en borgenärs fordran blir rättsläget mera komplicerat. På grund av omslagsreversen har borgenären i detta fall som regel dels en kapitalfordran, dels en räntefordran. I rättspraxis anses hans möjligheter att ta inteckningshandlingen i anspråk för dessa fordringar vara obegränsad. Kapitalbelopp behöver inte avräknas mot kapitalbelopp och ej heller ränta mot ränta. Borgenären kan alltså ta ut sin räntefordran enligt omslagsreversen ur inteckningshandlingens kapitalbelopp likaväl som det är möjligt att ta ut kapitalfordran ur inteckningsräntan med den begränsning som följer av tvåårsregeln. Räntefordringen kan alltså med undanträngande av ägarhypoteket ta hela inteckningshandlingens kapitalbelopp i anspråk.

Till inteckningsräntan kommer räntan för tiden mellan exekutionens inledande och dagen för köpeskillingsfördelningen, den s. k. utmätningräntan.

Angående bestämmelserna i gällande rätt om utbrytning av ägarhypotek hänvisar utskottet till prop. del B s. 265 och 266.

Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag samt remissyttrandena över jordabalksutredningens förslag. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 266—270.

Departementschefen. Vid 1966 års lagrådsremiss anförde departementschefen i sin allmänna motivering till 6 kap. bl. a. följande, sedan han förklarat sig icke för sin del vara beredd att föreslå att inteckningen enbart skall avse ett kapitalbelopp.

Det utmärkande för departementsförslagets panträttsinstitut är att pantbrevet inte uppstår någon fordran. De för fordringsförhållandet bestämmande avtalsvillkoren har sin plats i omslagsreversen. Under sådana förhållanden är det självfallet att den ändrade utformningen av panträtten för med sig en omprövning av gällande rätts regler om inteckningsräntan. Dessa är ju starkt influerade av att enligt inteckningsförordningen inteckningsräntan formellt sett inte är något annat än räntan på borgenärens fordran, låt vara att — som jordabalksutredningen påvisat — omslagsreverssystemet lett till att inteckningsräntan i praktiken är något helt annat än ränta i vanlig mening.

Inteckningsrätten skall alltså enligt departementsförslaget avse kapitalbeloppet jämte visst räntetillägg. Med hänsyn till att kravet på en standardisering av inteckningshandlingens innehåll får anses väga tungt bör det inte vara möjligt att såsom fallet är f. n. bestämma tilläggets storlek från fall till fall. Denna uppfattning omfattas av en överväldigande remissopinion. Såsom flertalet remissinstanser förordat synes man över huvud taget böra koppla loss från anknytningen till räntebegreppet vid utformningen av det rörliga tillägget. Också alternativet med en i lag fixerad ränta torde alltså böra förkastas. Jag förordar att tilläggets storlek i stället bestäms såsom visst i lag fastställt procenttal av det intecknade kapitalbeloppet.

Med ett system, där inteckningshavaren berättigas att uppbära bl. a. ränta ur ett rörligt tillägg vid sidan om det intecknade kapitalbeloppet, inställer sig frågan om inteckningshavaren skall för sin räntefordran vara hänvisad uteslutande till tillägget eller om också kapitalet skall stå till förfogande. Såsom förut utförligt redovisats innebär gällande rätt, att inteckningens kapitaldel står till förfogande även för ränta. I den mån överhypotek föreligger, äger alltså borgenären ta ut ogulden ränta på sin fordran för hur lång tid tillbaka som helst. I detta avseende föreslog lagberedningen en ändring genom att införa den s. k. skiktprincipen, och förslaget har ytterligare utvecklats av jordabalksutredningen (8:16 andra stycket). Skiktprincipen kan sägas gå ut på att borgenären för sin kapitalfordran skall vara hänvisad till inteckningens kapitaldel och för räntefordran till räntedelen eller vad som här benämnts det rörliga tillägget.

Regeln att ränta inte får tas ut ur inteckningens kapitaldel har utsatts för stark kritik från en i det närmaste enhällig remissopinion. Kritiken har gått efter två skilda linjer. För det första har gjorts gällande att skiktuppdelningen kan leda till att borgenärens räntefordran i vissa fall inte kommer att helt rymmas inom inteckningens räntedel och att den därmed

i motsvarande mån ej kan tas ut ur fastigheten med förmånsrätt, vilket skulle i alltför hög grad gynna fastighetsägaren på kreditgivarens bekostnad.

Den av beredningen föreslagna skiktprincipen kan kritiseras också från en annan utgångspunkt. Regeln får antas bygga på den förutsättningen att pantsättning av en in-teckningshandling till säkerhet för borgenärs fordran i princip har den begränsade rättsverkan att in-teckningens kapitalbelopp endast skall svara för kapitalfordran och att det därför fordras en särskild förklaring från fastighetsägaren för att kapitalbeloppet skall utgöra säkerhet också för ränta. Det kan emellertid med visst fog ifrågasättas, om man inte därigenom fränkänner pantsättningen den innebörd åtgärden bör äga enligt en naturlig tolkning.

Under hänvisning till vad nu anförts anser jag mig inte kunna biträda lagberedningens förslag om begränsning av borgenärens rätt att utnyttja in-teckningshandlingens kapitalbelopp för sin räntefordran på grund av omslagsreversen.

Jag övergår nu till att närmare behandla tilläggets storlek och närmare konstruktion och behandlar då först frågan vad som skall rymmas inom tillägget.

Tillägget måste rymma dels borgenärens räntefordran fram till den dag fastigheten tas i mät eller konkursansökan görs eller medel, som eljest skall fördelas, nedsätts, dels de biförpliktelser till kapitalfordran för vilka in-teckningshandlingen på grund av innehållet i pantsättningsavtalet häftar. Här kan komma i fråga bl. a. indrivningskostnader, kostnader för försäkringspremier avseende fastigheten, vilka fastighetsägaren underlåtit erlagga, och fordran på skadestånd för förtida betalning av lånet. Enligt gällande rätt står den in-tecknade räntan under två år till förfogande för dessa anspråk. Jag bortser härvid från eventuellt överhypotek på in-teckningens kapitalbelopp. Uppgår in-teckningsräntan till sex procent, omfattar således pantsäkerheten i fastigheten som regel ett tilläggsbelopp av tolv procent. Numera torde dock åtminstone kreditinstitutionerna påfordra en något högre in-teckningsränta än sex procent. I diskussionen rörande pantbrevets form har de som förordat att in-teckningsräntan skall ersättas med ett kapitaltillägg som regel tänkt sig ett tillägg om femton procent. Företrädare för kreditlevet har som regel inte haft något att erinra mot detta. Ett tillägg av denna storlek torde också i dagens läge rätt väl motsvara tvåårsräntan på nya in-teckningshandlingar. Jag föreslår därför att kapitaltillägget skall utgöra femton procent av in-teckningens kapitalbelopp.

I sammanhanget föreligger en särskild komplikation, som äger samband med den s. k. utmätningräntan. Mellan den dag då fastigheten tas i mät — resp. då konkursansökan görs eller vissa medel nedsätts — och den dag fördelningen av influtna medel äger rum kan avsevärd tid förflyta. Borge-

nären bör alltså äga rätt till ränta även för denna tid. Eftersom erfarenheten visar att tidrymden i fråga varierar starkt torde det inte vara lämpligt att inrymma också detta ränteanspråk i ett fast kapitaltillägg. En godtagbar lösning torde i stället vara att låta borgenären uppbära den i omslagsreversen fastställda räntan. Härvid måste dock räntefoten begränsas till ett visst högsta procenttal. Detta procenttal kan lämpligen anknytas till den dröjsmålsränta, som enligt 9 kap. 10 § handelsbalken skall utgå vid penninglån för vilket finns bestämd förfallodag. Denna ränta utgår för närvarande efter sex procent.

Av vad jag hittills anfört framgår att ränta m. m. skall få tas ut ur såväl inteckningens kapitalbelopp som det särskilda tillägget. Det återstår att avgöra huruvida borgenären — liksom enligt gällande rätt — bör ha valfrihet vid bevakningen av ränteanspråket. Enligt min mening är det logiskt och naturligt att inteckningens kapitaldel svarar s. a. s. primärt. Det särskilda tillägget bör alltså över huvud taget inte få tas i anspråk förrän kapitalbeloppet utnyttjats i dess helhet. Härigenom uppnås bestämda fördelar. För det första blir på förhand fastslaget i vilken ordning borgenären äger ta kapitaldel och räntedel i anspråk. Varje spekulationsmöjlighet blir utesluten, och borgenärens anspråk blir lätthanterligt i exekutionssammanhanget. För det andra kommer den föreslagna anordningen att leda till att något ägarhypotek, som ger fastighetsägaren betalningsrätt vid medelsfördelning eller som öppnar möjlighet till andrahandspantsättning, inte uppstår annat än i den mån panthavarens totala fordran understiger inteckningens kapital. Det värde, som motsvarar ett eljest uppkommande ägarhypotek, tillfaller i stället inteckningshavare med sämre förmånsrätt. En sådan konsekvens synes fördelaktig från fastighetskreditgivningens synpunkt.

Enligt den principiella uppfattning, som ligger till grund för departementsförslagets panträttskonstruktion, har det särskilda tillägget sitt berättigande från två synpunkter. För det första bereder tillägget parterna möjlighet att utnyttja hela det intecknade kapitalet vid långivningen. För det andra bereds borgenären säkerhet i fastigheten för de mestadels rörliga biförpliktelser till en huvudfordran, för vilka inteckningshandlingen utgör pant, utan att denna säkerhet i något fall blir att betrakta som ägarhypotek. Den valda konstruktionen, som låter panträkten omfatta också ett rörligt tillägg vid sidan av det intecknade kapitalet, är emellertid ägnad att leda till viss osäkerhet för efterföljande rättsinnehavare. Dessa kan aldrig med säkerhet bedöma hur stor del av fastighetens ekonomiska värde, som vid en eventuell medelsfördelning kommer att tas i anspråk av inteckningshavare med bättre förmånsrätt. Från fastighetskreditgivningens synpunkt anser jag därför angeläget, att det särskilda tillägget kringgärdas med sådana regler, att det kan utnyttjas bara i den mån så erfordras för att tillgodose det förut antydda tvåfaldiga syftet.

I specialmotiveringen till förevarande paragraf anförde departementschefen vid 1966 års lagrådsremiss bl. a. följande.

Bestämmelserna rörande tillägget karakteriseras av en strävan att begränsa rätten att utnyttja tillägget enbart till vad som behövs för att det primära syftet med tillägget skall komma till sin rätt, nämligen att ge parterna möjlighet att i alla normala fall utnyttja hela pantbrevets belopp som säkerhet för kapitalbeloppet. Denna strävan har kommit till uttryck på följande sätt:

a) Tillägget får tas i anspråk endast om pantbrevets belopp inte förslår. — Såsom utvecklats i kapitlets inledning har denna regel ansetts utgöra en följd av att ränta och andra biförpliktelser får tas ut ur det inskrivna kapitalbeloppet. Regeln får till följd att vid medelsfördelning kapitalbeloppet som regel blir helt taget i anspråk av borgenären om inte kapitalfordringen väsentligt understiger pantbrevets belopp. Det kunde tyckas, att en sådan ordning skulle innebära ett sämre utnyttjande av fastigheten som kreditunderlag än vad som följer av det nu rådande systemet. En amortering skulle exempelvis inte automatiskt ge upphov till något överhypotek som kunde disponeras för ny kreditgivning. Häremot kan emellertid genmätas, att ett minskat uttagande av räntor m. m. vid sidan om pantbrevets kapitalbelopp innebär att fastigheten kan utnyttjas som säkerhet till ett högre sammanlagt belopp än som annars skulle ha varit fallet. Regeln torde därför inte innebära något sämre utnyttjande från creditsynpunkt av fastigheten betraktad som helhet. Vidare är det ej något som hindrar att, för den händelse fordringsbeloppet sjunkit under pantbrevets belopp, fastighetsägaren bereds möjlighet att efter utbyte av pantbrevet utnyttja det överskjutande beloppet. Ett sådant förfarande förutsätter dock borgenärens medgivande. Han kan också redan vid pantsättningen ha utfäst sig att ställa överhypoteket till fastighetsägarens förfogande.

b) Tillägget får utnyttjas endast för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån detta inte överstiger pantbrevets belopp, av skadestånd på grund av förtida betalning eller av ersättning för indrivningskostnad eller annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet. — Genom denna regel utesluts borgenären från möjligheten att erhålla betalning för sin kapitalfordran ur tillägget. Som allmän princip bör gälla, att anspråket för att kunna utgå ur tillägget måste vara hänförligt till något fordringsbelopp för vilket borgenären äger utfå betalning ur pantbrevets kapitalbelopp. Det bör påpekas, att tillägget självfallet får utnyttjas för ränta och kostnader även om pantbrevets belopp enligt pantförskrivningen uttryckligen angetts utgöra säkerhet också för sådana anspråk.

c) Tillägget beräknas på den del av fordringens kapitalbelopp, som ligger inom pantbrevets belopp. — Om kapitalbeloppet till följd av amortering eller av annan anledning understiger pantbrevets belopp beräknas tillägget på kapitalbeloppet, och detta gäller såväl det femtonprocentiga tillägget som

det tillägg på högst sex procent, som avses täcka utmätningsräntan.

De nu behandlade reglerna får stor betydelse för den borgenär, som fått ett pantbrev pantförskrivet åt sig i andra hand eller som vill utnyttja ett överhypotek för exekution. För att en sådan borgenär skall uppnå någon fördel fordras för det första att förstahandspanthavarens totala anspråk — således även utmätningsräntan — understiger pantbrevets kapitalbelopp. Den ifrågavarande borgenären äger vidare ta ut ränta och kostnader ur tillägget bara i den mån anspråken hänför sig till den del av fordran, som ryms inom pantbrevets kapitalbelopp och inom ramen för ett procentuellt tillägg, som beräknas på samma del av fordringen. Skillnaden blir betydande i jämförelse med situationen f. n. eftersom borgenären nu kan fritt utnyttja den intecknade räntan, i den mån den inte tas i anspråk av förstahandspanthavaren.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Med anledning av vad lagrådet påpekade¹ vid sin granskning av det år 1966 remitterade förslaget föreslog departementschefen, att särskilda regler skulle meddelas för det fallet att en borgenär fått flera pantbrev som pant för en fordran. Bestämmelserna härom har tagits upp som ett sista stycke i 3 § i det nu föreliggande förslaget.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1257 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1469 av herr Grebäck anføres bl. a. följande.

Storleken av tillägget — 15 procent — liksom av den s. k. utmätningsräntan — sex procent — härrör från ett skede av lagstiftningsarbetet, då de angivna räntesatserna kunde anses någorlunda representativa för den allmänna kostnads- och räntenivån i landet. Utvecklingen har emellertid efter hand medfört en sådan nivåstegring på dessa områden att det i dagens läge framstår som absolut nödvändigt att såväl tillägget som utmätningsräntan sätts högre än enligt förslaget. I annat fall måste man räkna med att inteckningslångivarna ser sig nödsakade att till undvikande av rättsförluster vidta utsökningsåtgärder på ett betydligt tidigare stadium än som f. n. är brukligt. Ett sådant resultat av den nya lagstiftningen skulle i många fall innebära betydande olägenheter ur gäldenärssynpunkt. För låga nivåer på tillägget och utmätningsräntan skulle sannolikt även leda till obenägenhet hos kreditinstituten att belåna ett pantbrev till fulla beloppet, något som skulle bli till men för fastighetskrediten såsom sådan.

Från kreditivarhåll har uttalats att de här påtalade olägenheterna i stort sett skulle kunna förebyggas, om tillägget sattes till 20 procent och utmätningsräntan anknytes till den för fordringsförhållandet gällande faktiska räntan, dock med maximering till tio procent.

¹ Se prop. del A s. 237.

Den föreslagna regleringen av rätten till betalning ur pantbrev kommer att leda till ett resultat, som ofta skulle göra en andrahandspanthavares ställning prekär, eftersom förstahandspanthavaren är skyldig att, innan tillägget får tas i anspråk, utnyttja pantbrevets hela kapitalbelopp. Bli detta fallet, erhåller andrahandspanthavaren ingen som helst utdelning.

Att en dylik effekt av den föreslagna lagstiftningen skulle, i förhållande till gällande rätt, innebära en klar försämring ur fastighetskreditens synpunkt är uppenbart. F. n. förekommer ej sällan att en borgenär som enda säkerhet för sin fordran innehar andrahandspanträtt i inteckning, vari annan borgenär äger förstahandspanträtt. En sådan anordning blir i praktiken utesluten med den föreslagna regleringen av panthavarnas inbördes rätt. Andrahandspanthavaren blir i regel tvungen att — t. ex. via ett utbytesförfarande eller genom ett nytt pantbrev — kräva separat inteckningshandling såsom säkerhet för sin fordran, vilket skulle medföra både besvär och extra kostnader för gäldenären.

Överflyttningar av fastighetskrediter mellan kreditinstituten är en mycket vanlig företeelse i en normal kreditmarknad. Exempelvis önskar en gäldenär utnyttja ett visst ränteläge för överföring av sin fastighetsskuld från obunden till bunden ränta. Därvid händer det att den nya kreditinrättningen — oftast en hypoteksförening — ej har möjlighet att överta hela fastighetsskulden. Den kreditinrättning, från vilken kreditöverflyttningen sker — ofta en affärsbank — nöjer sig då nära nog undantagslöst med andrahandspanträtt i den eller de överflyttade inteckningarna som säkerhet för sin återstående fordran.¹

Man torde, utan att propositionens panträttsprinciper därav berörs, kunna komma till rätta med problemet på ett för alla berörda intressenter acceptabelt sätt genom en modifikation av den i 3 § första stycket föreslagna ordningen för pantbrevs utnyttjande, lämpligen genom en regel att, om pantbrev pantsätts till mer än en borgenär, ränta och kostnader ej får uttagas ur pantbrevets belopp av annan borgenär än den som i pantsättningskedjan äger sämsta rätt. En sådan regel skulle i praktiken fungera på samma sätt som om pantbrevet utbytts mot nya pantbrev till samma antal som borgenärerna.

¹ Motionärerna belyser härefter skillnaden mellan gällande rätt och jordabalksförslaget på denna punkt genom att anföra ett exempel. I fråga om detta hänvisar utskottet till den tryckta motionen.

8 KAP.

I 7 § har tagits upp bestämmelser om dag för tillträde och avträde av arrendeställe.

Utskottet anmärker, att de föreslagna bestämmelserna i sak stämmer överens med gällande rätt (jfr 2 kap. 5 § första stycket andra punkten, 70 § andra stycket, 71 § andra stycket och 83 § andra stycket NJL).

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Vid anmälan av propositionen uttalade departementschefen, att han inte funnit skäl att i enlighet med vad en ledamot av lagrådet förordat¹ föreslå någon regel om uppskov med tillträde eller avträde av arrendeställe, om tillträdet eller avträdet enligt lag eller avtal skall ske på en lördag.

Motionen. I motion I: 1253 av herr Hjorth anføres, att lördagarna numera kan jämföras med sön- eller helgdag, eftersom många är arbetsfria på lördagarna, och att det kan vara förenat med svårigheter för den som skall avträda eller tillträda ett arrendeställe eller en lägenhet att få erforderlig hjälp en lördag. I likhet med vad som påpekats av en av lagrådets ledamöter kan det, anför motionären vidare, sättas i fråga om inte också inträffandet av till- och frånträde på en lördag bör medföra att tillträdet resp. frånträdet i stället får ske nästa vardag. Motionären erinrar i sammanhanget om viss annan lagstiftning.

9 KAP.

Angående det huvudsakliga innehållet i förevarande kapitel hänvisar utskottet i första hand till den redogörelse för kapitlet som utskottet lämnat i det föregående under rubriken Huvudinnehållet i förslaget.

I. Arrendetiden

Bestämmelserna om arrendetiden vid jordbruksarrende återfinns i 2 § första och andra styckena.

I det följande återger utskottet sådana avsnitt ur den i propositionen redovisade motiveringen till bestämmelserna om arrendetid som bedömts vara av särskilt intresse med hänsyn till de i ämnet väckta motionerna.

¹ Jfr prop. del A s. 337 och 380.

A. Arrendetiden vid kommunala upplåtelser

Gällande rätt. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 817—818.

Arrendelagsutredningen. De kommunala arrendeupplåtelseerna bör enligt utredningen i princip följa samma bestämmelser som jordbruksarrenden i allmänhet. Emellertid finner utredningen att särskilda regler erfordras i vissa avseenden. Det föreligger i många fall ett påtagligt behov för kommunerna av att inte vara bundna av optionsrättsbestämmelserna. Även med korta arrendeperioder kan optionsrätten utgöra ett hinder för den kommunala verksamheten, eftersom det i många fall kan vara svårt att förutse utgången av den intresseavvägning som sker i en optionstvist. Kommunerna kan därför ofta inte vara säkra på att återfå dispositionen över marken vid viss bestämd tidpunkt.

Utredningen föreslår att reglerna om gårdsarrende inte skall tillämpas i de fall kommun upplåter mark, som till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Övrig kommunal mark skall i princip följa samma regler som andra jordbruksarrenden. Omfattar en upplåtelse arrendatorns bostad är bestämmelserna om femårig minimitid och förlängningstid därför i princip tillämpliga. Denna ändring i förhållande till gällande rätt motiveras med att det från arrendatorns synpunkt är av tämligen begränsat värde med ettåriga arrendeperioder. Utredningen konstaterar också att upplåtelseiden för närvarande av slentrian ofta bestäms till endast ett år även om arrendet är att anse som permanent. Emellertid finner utredningen det motiverat att medge kommunerna större avtalsfrihet än som följer av reglerna om gårdsarrende när upplåtelse sker av mark som inom överskådlig framtid kan komma att behövas för annat ändamål än jordbruk. Kommun föreslås därför få rätt att i vissa fall söka särskild dispens från besittningsskyddsbestämmelserna. Sådan rätt skall föreligga beträffande mark som kommunen upplåtit eller avser att upplåta som gårdsarrende, om marken med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Dispens bör lämnas endast då kommunens behov av marken framstår som aktuellt. Kommunen kan i ett sammanhang begära dispens för all jord kommunen äger eller kan komma att bli ägare till inom ett sammanhängande område runt befintlig tätbebyggelse.

Remissyttrandena. De föreslagna bestämmelserna möter erinringar huvudsakligen från företrädare för de kommunala intressena. Sålunda föreslår *Svenska kommunförbundet* i ett utförligt yttrande, att alla kommunala gårdsarrenden undantas från optionsrättsbestämmelserna. I yttrandet uttalas att, om ett generellt undantag inte kan medges för kommunala gårdsarrenden, reglerna om optionsrätt inte bör gälla för de fall marken till någon

del ligger inom fastställd plan. Vidare bör enligt förbundets mening minsta arrendetid och förlängningstid bestämmas till ett år.

I övrigt hänvisar utskottet till prop. del B s. 819.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen till bestämmelserna om jordbruksarrende anförde departementschefen vid 1969 års lagrådsremiss bl. a. följande.

Utredningen anser att de kommunala arrendeupplåtelseerna i princip bör följa samma regler som övriga jordbruksarrenden. Jag delar denna uppfattning. Endast i de fall dessa bestämmelser kan antas vara hindrande för kommunerna i deras verksamhet bör särskilda regler uppställas.

Den samhällsutveckling som ägt rum under de senaste decennierna har medfört att den kommunala verksamheten vidgats i olika avseenden. Eftersom bebyggelseplanering och bostadsförsörjning numera i betydande grad är kommunala angelägenheter, har många kommuner förvärvat avsevärda markområden avsedda för bebyggelse. Ökade möjligheter för kommun att anskaffa mark har tillskapats genom att lån för markförvärv kan erhållas och genom tillkomsten av förköpslagen. I fall marken inte omedelbart skall användas för kommunalt ändamål kan det ofta vara lämpligt att marken arrenderas ut för jordbruk. För att den kommunala verksamheten inte skall hindras eller fördröjas är det emellertid av vikt att kommunen kan återfå dispositionen över marken när det blir aktuellt att använda denna för annat ändamål.

Under remissbehandlingen har det gjorts gällande att de kommunala arrendeupplåtelseerna helt bör undantas från besittningsskyddsbestämmelserna. Jag delar inte denna uppfattning. De berättigade krav kommunen har att fritt kunna förfoga över marken får inte medföra att arrendatorns intresse av en varaktig besittning lämnas obeaktat.

Emellertid kan det ofta vara svårt för kommunen att i förväg överblicka en så lång arrendetid som fem år och avgöra om marken kan behöva tas i anspråk inom denna tid. I en sådan situation är det tänkbart att kommunen av försiktighet underlåter att upplåta marken som gårdsarrende. För att undvika ett minskat utbud av sådana arrenden bör minimitiden för upplåtelse av kommunalt gårdsarrende bestämmas till ett år. Sådan minimitid gäller även enligt kommunala arrendelagen. Förlängning av arrendeförhållandet föreslås ske för samma tid som upplåtelse tiden. Genom en begränsning av arrendetiden kan kommunen således få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. Jag vill emellertid understryka vikten av att upplåtelse tiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

Av det anförda framgår att de arrendeupplåtelse som görs av kommun bör följa samma regler som övriga jordbruksarrenden med den avvikelser att minimitiden för upplåtelse av gårdsarrende skall utgöra ett i stället för fem år.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anförs bl. a. följande.

Någon saklig grund för att medge kommunerna någon fördel framför andra jordägare finns inte. Då det finns anledning befara att kommunerna enbart av bekvämlighetsskäl kommer att teckna ettåriga arrendeavtal, även om kommunen i det särskilda fallet inte har något behov av så kort arrendeperiod, kan den föreslagna regleringen medföra allvarliga olägenheter för arrendatorerna och bör därför inte accepteras.

Liknande synpunkter anläggs i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm.

B. Fråga om minsta tid för upplåtelse i vissa fall

Vid utarrendering av statens jordbruksdomän, akademihemman, ecklesiastikt löneboställe eller ecklesiastik arrendegård gäller f. n. att upplåtelsen skall avse minst tio år.

Utskottet anmärker, att den publika arrendelagstiftningen f. n. är under översyn av särskilt tillkallad utredningsman.

Arrendelagsutredningen. Utskottet hänvisar till utredningens betänkande Jordbruksarrende¹ s. 389 (angående frågans tidigare behandling, se bet. s. 84—95).

Departementschefen. Vid 1969 års lagrådsremiss uttalade departementschefen i den allmänna motiveringen till bestämmelserna om jordbruksarrende bl. a. följande.

Utredningen uttalar, att det är av stor vikt för jordbruksnäringen att en skötsam och duglig arrendator får trygghet i besittningen av arrendestället. Jag delar denna uppfattning. Besittningsskyddet har stor ekonomisk och social betydelse för arrendatorn. En tryggad besittning är ofta en förutsättning för att arrendatorn skall kunna planlägga ett effektivt brukande av jorden och vara villig att företa behövliga investeringar. Emellertid är det också nödvändigt att sörja för att jordägaren ges tillräcklig frihet att vidta ändrade dispositioner. En rättslig reglering måste därför anpassas till de skilda förutsättningar som föreligger vid olika typer av upplåtelser. Bestämmelserna får inte innebära större ingrepp i parternas handlingsfrihet än som behövs för att tillgodose skäliga och rättvisa anspråk på besittningsskydd.

Av utredningens förslag och remissyttrandena framgår klart att det är förenat med betydande svårigheter att finna en tillfredsställande lösning på

¹ SOU 1968:57.

besittningsskyddsfrågan. Det sammanhänger i hög grad med de vitt skiftande förhållanden som råder vid olika upplåtelser.

Motionen. I motion II: 1471 av herr Gustavsson i Alvesta och herr Elmstedt anförs bl. a. följande.

Trots de förbättringar som de föreslagna arrendebestämmelserna innebär i förhållande till gällande arrendelag kan det sättas i fråga om förslaget ger tillräcklig trygghet åt arrendatorerna i vissa fall. Eftersom det förekommer ett flertal ägarekategorier är det viktigt att tillräcklig hänsyn tas till detta förhållande när nya arrendelagsbestämmelser skall utformas. Man kan inte bortse från det förhållandet att en lagstiftning som inte tillgodoser arrendatorns besittningsrätt för en längre tidsperiod utgör ett hinder för en långsiktig planering och ändamålsenlig drifrationalisering.

Det finns alltså ett betydande antal arrendeställen som ägaren själv inte brukat på flera tiotal år. I sådana fall skulle det vara av väsentligt värde för brukaren att få längre lagfäst arrenderätt än tio år. Arrendatorn hade då helt andra möjligheter att planera på lång sikt. Vid en mera specialinriktad produktionsform, som kräver betydande investeringar i byggnader, är det inte omotiverat att ha en lagfäst arrenderätt motsvarande minst en normal avskrivningstid på dessa byggnader. För att bevilja statligt garanti-lån fordrar lantbruksnämnderna ett fortsatt garanterat arrendeförhållande, som motsvarar en skälig amorteringstid. Denna kan i regel anses utgöra omkring 20 år.

En lagfäst rätt till längre arrendetid än förslaget medger skulle å de nu åsyftade fallen även skapa ett helt annat trygghetsförhållande för arrendatorn och ge honom möjlighet att på mest ändamålsenliga sätt använda fastighetens förutsättningar. Om man gör ett sådant arrenderättsligt förhållande tillämplbart på fastigheter som varit utarrenderade under exempelvis den närmast liggande 30-årsperioden, kan det inte med fog sägas att det skulle vara till men för jordägarens rätt att disponera sin fastighet, eftersom det då torde vara ganska klart att ägandet inte är avsett att förenas med brukande.

II. Ersättning vid vägrad förlängning av arrendeavtal

Bestämmelser om rätt för arrendatorn till ersättning i vissa fall, när förlängning av avtal som är förenat med direkt besittningsskydd vägras, återfinns i 14 §.

I det följande återger utskottet ur propositionen sådana avsnitt i motiveringen till de ifrågakvarande bestämmelserna som är av särskilt intresse med hänsyn till innehållet i motion I: 1252.

Gällande rätt. En arrendator som tvingas flytta vid utgången av en arrendeperiod har inte någon rätt att av jordägaren få särskild ersättning för arrenderättens förlust. Detta gäller oavsett om arrendatorn har optionsrätt eller inte och oberoende av för vilket ändamål marken i fortsättningen skall användas. Däremot kan arrendatorn ha rätt till ersättning, om han t. ex. till följd av expropriation måste flytta före utgången av löpande arrendeperiod.

Utskottet hänvisar i övrigt till betänkandet Jordbruksarrende¹ s. 404—406.

Arrendelagsutredningen. I 10 kap. 12 § i utredningens förslag har tagits upp bestämmelser, varigenom jordägaren i viss begränsad omfattning åläggs ersättningsskyldighet gentemot arrendatorn när förlängning av avtalet vägras. Sådan skyldighet skall föreligga när arrendet upphör på den grunden att arrendatorns kvarsittande medför påtagligt men för jordägaren och omständigheterna vid arrendeförhållandets förekomst var sådana att det fanns anledning anta att jorden även efter arrendeperiodens utgång skulle upplåtas på arrende för jordbruk. Som ytterligare förutsättning föreslås gälla att marken skall användas för ändamål som kan antas lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation.

I anslutning till de föreslagna bestämmelserna om flyttningersättning uttalade utredningen bl. a. att en generell ersättningsrätt av olika skäl inte borde införas. Utredningen anförde vidare.

Emellertid kommer frågan i ett annat läge, om den begränsas till sådana fall där arrendatorn vid arrendets början hade anledning att räkna med att jordägaren själv inte skulle komma att ägna sig åt jordbruk på arrendestället och den ändrade markanvändningen beror på förhållanden som ligger utanför parternas rådighet. Den ändrade användningen kan innebära att marken kommer att lämna väsentligt högre avkastning eller också kan ändamålet framstå som allmännyttigt i den meningen att det skulle kunna tillgodoses genom expropriation. I sådana fall är enligt utredningen behovet av någon form av kompensation till arrendatorn påtagligt, samtidigt som risken av negativa verkningar på arrendemarknaden i stort i form av arrendeindragningar eller höjningar av avgäld kan förväntas bli av mycket begränsad betydelse. Vidare torde i dessa fall en förpliktelse för jordägaren att ge kompensation till arrendatorn i allmänhet inte behöva hindras av några ekonomiska svårigheter. Utredningen föreslår därför att rätt till avgångsvederlag i nu nämnda situationer tillerkänns optionsberättigade gårdsarrendatorer. Sådan ersättning bör inte utgå, när optionsrätten bryts för att jordägaren skall ta jorden under eget bruk eller för att förstärka kvarvarande arrendegårdar. Har arrendatorn försummat sina skyldigheter, bör han vara utesluten från ersättningsrätt. Enligt utredningen bör därför rätt till ersättning föreligga endast när som optionsbrytande grund åberopas att ändrad markanvändning eller andra särskilda förhållanden gör att arrendatorns kvarsittande för jordägaren medför påtagligt men.

¹ SOU 1968: 57.

Remissyttrandena. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 814—816.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen till bestämmelserna om jordbruksarrende anförde departementschefen vid 1969 års remiss bl. a. följande.

Jag har föreslagit att besittningsskydd skall föreligga inte endast vid arrende som omfattar arrendatorns bostad utan även vid annat jordbruksarrende som upplåtits för längre tid än ett år. Besittningsskyddsbestämmelserna omfattar således arrenden som tillkommit under vitt skilda förutsättningar. De besittningsskyddsutrustade arrendena har emellertid i regel det gemensamt att parterna vid upplåtelsen utgått ifrån att arrendeförhållandet skall förlängas successivt efter den avtalade arrendetidens utgång. Fall kan dock förekomma där parterna redan vid avtalets ingående varit införstådda med att arrendeförhållandet inte skall vara av mera stadigvarande natur. I allmänhet torde det då vara fråga om arrenden på relativt kort tid, vanligen arrenden som inte omfattar arrendatorns bostad. Det förhållandet att ett arrende av parterna betraktas som permanent ökar arrendatorns möjligheter att planera jordbruksdriften och verkställa behövliga investeringar. För att få till stånd ett effektivt utnyttjande av marken kan sådana åtgärder nämligen ofta inte ta sikte enbart på den löpande arrendeperioden utan måste avse även tiden därefter. Att arrendet bedöms som varaktigt kan vidare vara av stor betydelse för arrendatorns möjligheter att ordna goda bostadsförhållanden för sig och sin familj.

Även i sådana fall då arrendatorn haft befogad anledning att inrätta sig på arrendestället på längre sikt och nedlagt kostnader på jordbruksdriften kan besittningsskyddet komma att brytas. Otvivelaktigt talar starka sociala och ekonomiska skäl för att ge arrendatorn rätt till ersättning i sådana fall. Jag delar därför utredningens uppfattning att en sådan rätt bör lagfästas. Vid utformningen av ersättningsreglerna måste hänsyn emellertid tas till såväl vissa allmänna intressen som jordägarens berättigade krav på att kunna bryta besittningsskyddet utan att drabbas av en oskäligen ekonomisk belastning. En skyldighet för jordägaren att utge ersättning kan komma att verka som ett indirekt besittningsskydd för arrendatorn, liknande det som finns för lokalhyresgäst och innehavare av anläggningsarrende. Ett sådant skydd kan under vissa förhållanden medföra att jordägarens villighet att upplåta mark för arrende minskar. Vidare föreligger risk för att enskilda jordägare blir mindre benägna att påkalla besittningsskyddsavbrott. En sådan följd är särskilt olycklig, om den medför att en ändring av indelningen i brukningsenheter, som från jordbruksekonomisk synpunkt framstår som påkallad, hindras eller fördröjs. Risken för negativa verkningar av det slag som jag nu har antytt beror i hög grad på hur hårt ersättningsskyldigheten drabbar jordägaren. Medför återtagandet av arrendestället att marken kan utnyttjas på sådant sätt att den kommer att lämna en väsentligt högre avkastning

eller för ändamål som kan tillgodoses genom expropriation, torde risken vara obetydlig. Jag tänker då på sådana fall där jordägaren i fortsättningen ämnar använda marken för annat ändamål än jordbruk, t. ex. för bebyggelse. Skall marken däremot även framdeles användas för jordbruk torde upphörandet av arrendet endast undantagsvis medföra någon mera påtaglig omedelbar förbättring av jordägarens ekonomiska situation. Detta gäller särskilt om jordägaren avser att själv bruka jorden. I en sådan situation kan ersättningskyldigheten antas komma att påverka jordägarens beslut.

Mot denna bakgrund föreslår jag att jordägaren åläggs ersättningskyldighet gentemot arrendatorn när förlängning av arrendeavtalet vägras på den grund att marken skall användas för annat ändamål än jordbruk och det nya ändamålet kan antagas lämna väsentligt högre avkastning eller kan tillgodoses genom expropriation. Ersättningskyldighet bör föreligga endast vid arrende som omfattar arrendatorns bostad. Härigenom kommer bestämmelserna att bli tillämpliga endast vid upplåtelse av permanent karaktär. Vidare undviks risken för att vid sidoarrende ersättningsrätten kommer att medföra användande av ettårig arrendetid i fall där parterna normalt skulle ha ingått avtal för längre tid. Att som förutsättning för rätt till ersättning uppställa krav på att arrendeförhållandet för parterna skall ha framstått som permanent, torde inte behövas. Enstaka tillfälliga upplåtelse kan dispensvägen undantas från besittningsskyddsbestämmelserna.

Även om tillämpningsområdet för ersättningsregeln begränsas på sätt som här föreslagits, kan det i undantagsfall vara obilligt mot jordägaren att ersättningskyldighet åläggs honom. Så kan vara fallet när jordägaren erbjuder arrendatorn ett likvärdigt arrendeställe. Även andra liknande situationer kan undantagsvis tänkas uppstå där en rätt till ersättning för arrendatorn skulle kunna framstå som närmast stötande. Jag föreslår därför att ersättningsrätt inte skall föreligga när det med hänsyn till omständigheterna framstår som obilligt mot jordägaren att han åläggs ersättningskyldighet.

I specialmotiveringen till förevarande paragraf anförde departementschefen bl. a. följande.

Ersättningskyldighet föreligger endast om förlängning vägras på den grund att jordägaren skall använda arrendestället för annat ändamål än jordbruk. Det skall vidare vara antagligt att marken kommer att lämna väsentligt högre avkastning i fortsättningen eller också skall ändamålet kunna tillgodoses genom expropriation. Det åligger arrendator som begär ersättning att visa att den uteblivna förlängningen berott på ändrad markanvändning och att avkastningen kommer att bli väsentligt högre. Avgörs förlängningstvisten av arrendenämnd eller domstol, framgår grunden för besittningsskyddsavbrottet av domen eller beslutet. Träffar parterna överenskommelse i förlängningstvisten utan att ersättningsfrågan avgörs samtidigt, kan det för

undvikande av framtida tvist vara lämpligt att överenskommelsen innefattar ett angivande av grunden för besittningsskyddsavbrottet.

Föreligger förutsättningar för ersättningskyldighet skall jordägaren till arrendatorn utge ett belopp motsvarande ett års arrendeavgift. Någon utredning om arrendatorns förlust behöver inte ske. Emellertid kan arrendatorn vara berättigad till högre ersättning. Denna utgår då inte enligt någon schablonregel utan skall i princip avse hela den förlust arrendatorn lider till följd av arrendeförhållandets upphörande intill ett belopp motsvarande tre års arrendeavgifter. Det ankommer på arrendatorn att visa vilken skada han lidit.

Till ersättningsgill förlust är främst att hänföra flyttningskostnader och sådan värdeminskning på arrendatorns egendom som är en direkt följd av arrendeförhållandets upplösning. I viss utsträckning torde ersättning också kunna utgå för hinder eller intrång i arrendatorns verksamhet. Det förhållandet att arrendatorn gått miste om ett arrende med särskilt förmånlig arrendeavgift bör i och för sig inte berättiga honom till ersättning.

Enligt departementsförslaget kan den ersättning som skall utgå med hänsyn till arrendatorns förlust jämkas. Detta är en nyhet i förhållande till utredningens förslag. En sådan jämningsmöjlighet får anses behövlig med hänsyn till de vitt skiftande förhållanden som råder vid olika jordbruksarrenden. Vid avgörandet om jämkning skall ske kan beaktas åtgärder som jordägaren vidtagit för att begränsa arrendatorns förlust. Vidare kan det tas hänsyn till om arrendatorn underlåtit att vidta sådan åtgärd till minskande av skada som skäligen kan fordras av honom. Jämkning bör naturligtvis inte ske i den utsträckning att ersättningsbeloppet kommer att understiga det schablonbelopp på ett års arrendeavgift, som arrendatorn alltid är berättigad till.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. En av lagrådets ledamöter hemställde, att förevarande paragraf skulle utgå helt. Beträffande de skäl som anförs till stöd för detta yrkande hänvisar utskottet till prop. del A s. 362—367.

Vid anmälan av propositionen uttalade departementschefen bl. a., att vad som anförts till stöd för att ifrågavarande bestämmelser skall utgå inte gav honom anledning att frångå det remitterade förslaget.

Motionen. I motion I: 1252 av herr Eskilsson och herr Ingvar Andersson anförs bl. a. följande.

Den föreslagna regeln synes vara en radikal nyhet i vårt rättsliv. Såvitt kunnat utrönas finns det icke någonstans i lag eller praxis en princip av innebörd att en formellt och sakligt korrekt uppsägning av ett avtal skall kunna medföra ersättningskyldighet för den uppsägande parten. Den radikala karaktären hos regeln understryks av att den ersättningsberättigade

icke skall behöva föra någon bevisning om liden förlust. Enda motiveringen till regeln är att marken skall användas för ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning än jordbruket eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Detta innebär att jordägaren drar på sig risk för ersättningsskyldighet så snart det finns grund för ett antagande om högre avkastning men oavsett om denna högre avkastning verkligen uppnås. Såvitt man kan utläsa av lagtexten är vidare denna automatiska ersättningsskyldighet inte beroende av att det är jordägaren själv som disponerar marken på sätt den föreslagna bestämmelsen anger. Så snart marken efter avtalets upphörande skall begagnas på det i bestämmelsen beskrivna sättet eller för där angivet ändamål, inträder ersättningsskyldigheten oavsett om det t. ex. är kommun som exploaterar marken. Anmärkningsvärt är också att lagtexten som ersättningsgrund anger att marken skall användas för ändamål som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, oavsett om detta ändamål tillför eller kan antas tillföra jordägaren väsentligt högre avkastning än jordbruket.

Under remissbehandlingen påpekades bestämmelsens förmodligen väsentliga betydelse för arrendenämndernas dispensgivning. Denna måste helt naturligt bli synnerligen restriktiv i fråga om dispens från förlängningsrätten, eftersom sådan dispens skulle rycka bort grunden för arrendatorns ersättningsrätt. Vägras jordägaren dispens från förlängningsrätten då fråga är om exploateringsmogen mark, måste han i högre grad tveka inför en utarrendering. Vid tecknande av ett femårsavtal löper han nämligen risken att förlora en femtedel till tre femtedelar av inflytande arrendeintäkter. Han kan knappast planera för en egen disposition av arrendeperiodens intäkter, om han löper risk att vid periodens slut få återbetala så stor del av desamma.

III. Höjning av arrendeavgiften

Bestämmelser om höjning av arrendeavgiften under löpande avtalsperiod i vissa fall återfinns i 22 §.

Arrendelagsutredningen. Utredningens förslag innebär, att arrendeavgiften inte kan höjas under löpande arrendeperiod även om han till följd av de föreslagna reglerna om jordägarens byggnadsskyldighet tvingas till en investering som höjer arrendeställets värde för arrendatorn.

Remissyttrandena. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 834.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen till bestämmelserna om jordbruksarrende anförde departementschefen vid 1969 års lagrådsremiss följande.

Enligt utredningens förslag skall byggnadsskyldigheten kunna aktualiseras när som helst under en arrendeperiod. Arrendeavgiften kan dock enligt förslaget inte höjas under löpande arrendeperiod. I flera remissyttranden har sambandet mellan byggnadsskyldigheten och arrendeavgiften diskuterats och föranlett olika slutsatser.

Arrendeavgiften skall i princip täcka jordägarens kostnader för ny- och ombyggnader. Den föreslagna ordningen, som medger att jordägaren under arrendetiden åläggs kostnader för ny- eller ombyggnad, bör i överensstämmelse härmed öppna möjlighet för jordägaren att under löpande arrendeperiod genomdriva en höjning av arrendeavgiften, motsvarande den ökning av arrenderättens värde som föranletts av ny- eller ombyggnaden. Jag föreslår därför att bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet kompletteras med en regel att jordägaren i en sådan situation är berättigad till höjning av arrendeavgiften.

I anslutning till förevarande paragraf uttalade departementschefen vid samma lagrådsremiss bl. a. följande.

En förutsättning för rätt till höjning av arrendeavgiften är att arbetena medfört en ökning av arrenderättens värde. Detta är givetvis alltid fallet vid fristående förbättringar och när uttjänta byggnader eller andra anläggningar ersatts av nya. Den angivna begränsningen kan emellertid få betydelse när en ny- eller ombyggnad föranletts av eldsvåda eller annan hastig förstörelse. Om en brunnen byggnad ersätts av en annan av i huvudsak samma beskaffenhet, föreligger sålunda inte rätt att höja arrendeavgiften.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anförs beträffande 22 § bl. a. följande.

Bestämmelsen har inte någon motsvarighet i arrendelagsutredningens förslag. I stället fastslår utredningen, att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd. Det synes som om 22 § i departementsförslaget strider mot utredningens uppfattning, att legan skall vara bestämd under arrendetiden, om ej överenskommelse om ändring träffas.

Bestämmelserna i 22 § är en nykonstruktion som inte remissbehandlats. Det är principiellt felaktigt att arrendeavgiften, utan arrendatorns medgivande, skall kunna höjas under arrendeperioden. Bestämmelsen i 22 § bör därför utgå.

Liknande synpunkter framförs i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm.

IV. Avräkning

Bestämmelser om när avräkning skall ske och syn hållas finns i 23 §.

Gällande rätt. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 839.

Arrendelagsutredningens förslag och remissyttrandena över förslaget. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 839—843.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen till bestämmelserna om jordbruksarrende anförde departementschefen vid 1969 års lagrådsremiss bl. a. följande.

Jag delar utredningens uppfattning att lagstiftningen på detta område bör ges en sådan inriktning att alltför lång tid inte kommer att förflyta mellan avräkningarna. Jag vill emellertid sätta i fråga om de föreslagna reglerna tillgodoser detta syfte på ett ändamålsenligt sätt. Som även utredningen påpekar kan de föreslagna reglerna utan svårighet kringgås. Enligt min mening bör de tvingande regler som kan anses behövliga direkt ta sikte på avräkningstidpunkten och inte på synen. För att åstadkomma tätare avräkningar bör avräkningstidpunkten anknyta till — förutom avträdesdagen — varje arrendeperiods utgång. Regler om obligatorisk avräkning vid utgången av varje arrendeperiod skulle emellertid i många fall, t. ex. vid femårsavtalen, leda alltför långt. I stället bör föreskrivas att avräkning skall ske om vid förlängning mer än nio år förflutit från tillträdet eller, om avräkning skett förut, från föregående avräkning. Regeln bör vara så till vida tvingande, att arrendatorn ej skall vara bunden av förbehåll om avräkning med längre tidsmellanrum. När avräkning sker, måste denna grundas på syn eller annan bevisning angående arrendeställets skick. Däremot behövs inte några regler om förbud att lägga äldre syn till grund för avräkningen. Någon särskild preskriptionsregel bör inte uppställas med anknytning till avräkning innan arrendeförhållandet upphör. Preskription bör inträda först efter viss frist från det arrendestället avträds.

Den här föreslagna ordningen ger enligt min mening ett rimligt mått av avtalsfrihet samtidigt som arrendatorn hindras från att i upplåtelseavtalet frånhända sig möjligheten att påkalla avräkning vid arrendeperiods utgång, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från föregående avräkning. En ordning som innebär tätare avräkningar är emellertid inte uteslutande ett arrendatorsintresse. Även från jordägarens synpunkt är det inte sällan av värde att kunna framtvunga en avräkning innan ersättningsbeloppen blivit alltför höga.

I anslutning till förevarande paragraf uttalade departementschefen vid samma remiss bl. a. följande.

I begreppet avräkning ligger att fordringsbeloppen förfaller till betalning den dag till vilken avräkningen hänförs och att part, om ej annat avtalats, kan påkalla syn för att få utredning om fordringsförhållandet. Några närmare regler om hur avräkning bör gå till har inte ansetts behövliga. Vägrar motpart att medverka till avräkning, har part rätt att föra talan angående det belopp han anser sig ha rätt att fordra.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Vid anmälan av propositionen uttalade departementschefen i anslutning till de föreslagna avräkningsreglerna bl. a., att det som lagrådet framhållit¹ bör stå parterna fritt att avtala att avräkning skall ske tidigare än som följer av huvudregeln och utan samband med förlängning.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anförs bl. a. följande.

Arrendelagsutredningen har starkt framhållit nödvändigheten av att avräkning sker regelbundet och med inte alltför långa tidsintervaller. Utredningen syftar med sitt förslag till att framtvinga regelbundna avräkningar ungefär vart tionde år, om arrendatorn fortsätter arrendet period efter period. Enligt gällande rätt kan avräkning inte framtvingas. Detta leder ofta till att mycket gamla tillträdessyner ligger till grund för parternas avräkning vid arrendets upphörande. 20—30-åriga tillträdessyner och än äldre förekommer fortfarande som jämförelse, trots att arrendestället under tiden förändrats avsevärt. Nackdelarna härav är uppenbara.

Utredningen har därför i 8 kap. 10 § föreslagit, att avräkning skall ske när arrendeavtalet upphör att gälla och när arrendetiden förlängs, om villkoren ändras därvid. Förslaget innebär vidare, att överenskommelse att framtida avräkning skall grundas på redan hållen syn är utan verkan, om mer än nio år förflutit sedan synen påbörjades. Sådan överårig syn blir enligt utredningens förslag en nullitet och parterna förlorar sin talan.

Bestämmelsen om giltigheten av syn har i utredningens förslag kombinerats med preskriptionsbestämmelserna 8 kap. 40 § enligt vilka talan skall väckas inom två år från den i 10 § åsyftade avräkningsdagen. Genom den av utredningen föreslagna ordningen tvingas regelbundna avräkningar fram, i normalfallet vart tionde år. Endast vid mycket långa arrendeavtal eller då förlängning sker utan ändring av villkoren kan enligt utredningens förslag lång tid förflyta tills avräkning sker.

Någon anknytning mellan avräkningsreglerna i 23 § och preskriptionsbestämmelsen i 8 kap. 26 § i departementsförslaget finns inte. Några konsekvenser för parterna om de underlåter att verkställa avräkningen finns inte i det föreliggande förslaget. Även vid jämförelse med gällande rätt innebär

¹ Jfr prop. del A s. 373 och 374.

förslaget än mindre tvång att göra avräkningar, enär parterna f. n. riskerar preskription två år efter det att avtalet upphört att gälla. Men i de föreslagna bestämmelserna föreskrivs två år från det arrendatorn avträder arrendestället.

All erfarenhet talar för att parterna måste föreskrivas att låta verkställa regelbundna avräkningar, förslagsvis vart tionde år.

V. Index vid arrende m. m.

Bestämmelser om arrendeavgift finns dels i 8 kap. 12 §, dels i 9 kap. 29 § I den förstnämnda paragrafen ges regler om betalningstiden.

Gällande rätt. Efter 1943 års arrendereform föreskrivs i arrendelagen att arrendet alltid skall vara utsatt i pengar. Bestäms arrendet på annat sätt, skall det omräknas i pengar och bestämmas till ett belopp som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses vara skäligt (2 kap. 6 § NJL). Vid sociala arrenden gäller ytterligare att arrendet skall vara till storleken bestämt (2 kap. 58 § första stycket NJL). Förbudet att utsätta arrendet på annat sätt än i pengar syftade till att hindra utarrendering mot dagsverken eller mot avgäld i naturalster. Bestämmelsen att arrendet skall vara till storleken bestämt har motiverats med att arrendatorn skall kunna överblicka arrendeavtalets ekonomiska innebörd.

I rättspraxis har bestämmelsen i 2 kap. 6 § NJL ansetts lägga hinder i vägen för en anknytning till medelmarkegångspriset på råg och korn för ett visst län. Däremot torde ett avtal om arrende efter index inte vara ogiltigt enligt ifrågavarande bestämmelse, om anknytning sker till en index som ej är begränsad till ett fåtal produkter. Bestämmelsen i 2 kap. 58 § första stycket NJL får däremot anses innebära att arrendeavgifter principiellt inte får utgå enligt index vid sociala arrenden.

En utförligare redogörelse för gällande rätt på ifrågavarande område återfinns i betänkandet Jordbruksarrende¹ s. 228—235 till vilket utskottet hänvisar.

Arrendelagsutredningen. Utredningen ansluter sig till den i rättspraxis intagna ståndpunkten att en anknytning av arrendet till det lokala priset på ett fåtal bestämda varor inte bör accepteras. Annorlunda ställer sig saken om parterna väljer en index som speglar prisutvecklingen inom jordbruket men ej är begränsad till en eller ett fåtal produkter. Utredningen föreslår att det i lagen utsägs att avgiften, om den ej är bestämd, skall följa en index. Vid sociala arrenden föreligger i gällande rätt ett principiellt förbud mot användning av index. Att det även i dessa fall föreligger ett praktiskt behov

¹ SOU 1968: 57.

att anknyta arrendet till index framgår emellertid av att åtskilliga arrendenämnder godtagit index med tak. När nu utredningen står inför uppgiften att sammansmälta reglerna för sociala, publika och vanliga arrenden, kan nämnda praxis anses innebära en lämplig avvägning av förekommande olika intressen. Detta skulle innebära att lagen godtar att en periodisk arrendeavgift görs rörlig, om den anknyts till en index som gör skäl för namnet. Jämte indexklausulen bör då i avtalet anges ett tak som avgiften inte får överstiga. Därigenom bibehåller man, låt vara i uppmjukad form, tanken att arrendatorn alltid skall kunna överblicka avtalets ekonomiska innebörd. Frågan om arrendeavgifter skall indexregleras bör helt överlämnas till parternas eget avgörande liksom valet av index bör vara en avtalsfråga och inte regleras i lag. Utredningen uttalar vidare, att hinder inte föreligger enligt förslaget att låta en del av den ursprungliga avgiften vara fast och låta återstoden följa en index.

Remissyttrandena. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 823—825.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen till bestämmelserna om jordbruksarrende anförde departementschefen vid 1969 års lagsrådsremiss bl. a. följande.

Även enligt min mening är det förenat med vissa fördelar att arrendeavgiften liksom övriga i arrendeförhållandet ingående belopp kan bestämmas efter index. En sådan ordning bör på ett verksamt sätt kunna bidra till att arrende upplåts på längre tid.

Som har framhållits under remissbehandlingen ligger det en motsägelse i förslaget att indexklausulen skall förbindas med ett efter förhållandena avpassat tak. Genom denna föreskrift förringas värdet av indexregleringen på ett sätt som måste inge betänkligheter.

Frågan om indextak sammanhänger med svårigheterna att välja en för arrendeförhållanden lämpad indexserie. Dessa svårigheter har blivit utförligt belysta under remissbehandlingen. Som framgår särskilt av den utredning som gjorts av Jordbrukets utredningsinstitut är inte någon av de nu förekommande indexserierna helt idealisk för arrendeförhållanden, och vissa indexserier kan ge missvisande utslag i fråga om arrendeavgiften. Håri ligger givetvis en risk, och avtal om indexreglering av arrendeavgiften kan, särskilt för arrendatorn, medföra oförmånliga verkningar. Dessa verkningar skulle dock i endast obetydlig utsträckning undvikas genom den föreslagna föreskriften om indextak.

Enligt min mening är det inte möjligt att hänvisa parterna till viss av myndighet angiven indexserie, särskilt som det saknas tillgång till en för alla arrendeförhållanden lämpad officiell index. Däremot är det enligt min mening angeläget att valet av indexserie kan omprövas under den löpande arrendeperioden, om den ursprungliga indexserien ger utslag som uppen-

barligen inte förutsatts vid avtalets ingående eller om en tillämpning av det ursprungliga avtalet i denna del annars framstår som stötande. I sådana situationer kan också en omprövning komma till stånd med stöd av den tidigare nämnda allmänna bestämmelsen att avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende om tillämpningen av villkoret uppenbarligen strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är otillbörlig. Skulle viss indexserie underkännas vid en sådan prövning, kan domstolen bestämma att annan indexserie skall tillämpas eller att arrendeavgiften inte skall vara indexreglerad. De angivna möjligheterna till omprövning av indexserie innebär enligt min mening tillräckligt skydd mot missbruk.

På grund av det anförda föreslår jag att parterna lämnas frihet att avtala om indexreglering av arrendeavtal. En förutsättning är givetvis att fråga är om index i ordets vedertagna bemärkelse och sålunda inte bara en anknytning till ett fåtal varor eller tjänster. Jag kan däremot inte biträda förslaget om indextak.

I specialmotiveringen till förevarande paragraf anförde departementschefen bl. a. följande.

I bestämmelsen att arrendeavgiften skall bestämmas och betalas i pengar ligger att arrendeavgiften får anknytas till index. Som jag anført i den allmänna motiveringen bör inte krävas att arrendeavgiften bestäms enligt någon officiell eller i övrigt allmänt tillgänglig indexserie. Även ett för ett visst ändamål konstruerat omräkningssystem bör godtas som index, förutsatt att det utgör ett tillförlitligt underlag för en omräkning av arrendeavgiften. En anknytning till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden är däremot inte tillåten enligt denna bestämmelse. Bestämmelsen i andra punkten innebär beträffande index att om arrendeavgiften knutits till ett omräkningssystem, som inte utgör en index i vedertagen mening, arrendeavgiften skall bestämmas med tillämpning av andra punkten. Om däremot en verklig indexklausul föreligger, men denna i tillämpningen får otillbörliga verkningar, kan en jämkning komma till stånd med tillämpning av 8 kap. 27 §.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Departementschefen anförde i anslutning till förevarande paragraf vid anmälan av propositionen följande.

I 29 § i det remitterade förslaget anges att arrendeavgiften skall inte bara bestämmas utan också betalas i pengar. Lagrådet anser att det senare ledet är obehövligt.¹

Härtill må anföras följande. Som även anges i remissprotokollet innebär den anförda bestämmelsen att arrendeavgiften visserligen skall anges i penningbelopp men att den inte ovillkorligen, i motsats till vad som f. n. gäller vid sociala jordbruksarrenden, behöver vara bestämd till sin storlek. I be-

¹ Se prop. del A s. 376.

stämelsen ligger nämligen att avgiften får knytas till index. En förutsättning är därvid att det är fråga om index i vedertagen mening och inte en anknytning till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden. Det sagda äger tillämpning också på sådana i arrendeavtalen ej sällan förekommande tilläggsprestationer som är att anse som en del av arrendeavgiften såsom skyldighet för arrendatorn att betala brandförsäkringspremier eller avgifter till diknings- och vägsamfälligheter. Om arrendatorn har åtagit sig att betala sådan avgift och denna sedan stiger, är arrendatorn ändå inte skyldig att betala mera än som var bestämt från början jämte, om arrendeavgiften är indexreglerad, den avgiftshöjning som ryms inom indextillägget.

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

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anförs bl. a. följande.

I det nu föreliggande förslaget har det väsentliga i utredningens förslag inte tagits med. Enligt förslaget skall arrendeavgiften bestämmas i pengar. Någon större skillnad mot vad som gäller nu innebär inte jordabalksförslaget i denna del. Bestämmelsen att "legan skall vara till sin storlek bestämd" gäller f. n. endast vid de s. k. sociala arrendena. För övriga arrenden gäller, "att legan må ej utsättas annorledes än i pengar". I praktiken innehåller ett arrendekontrakt ofta bestämmelser om skyldighet för arrendatorn att betala andra avgifter, som ofta varierar år från år, varför dessa avgifter inte anges till beloppet i kontraktet. Om beloppen inte fixeras till ett högsta belopp, kan arrendatorn få många obehagliga överraskningar som allvarligt rubbar hans kalkyler. Med arrendelagsutredningens förslag skulle sådana överraskningar inte kunna förekomma och genom att parterna måste inskriva ett högsta belopp på sådana varierande avgifter, har frågan alltid blivit genomdiskuterad vid kontraktets tecknande. Bestämmelserna om arrendeavgiften bör utformas i enlighet med utredningens förslag.

Liknande synpunkter framförs i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm.

VI. Synekostnaden

Bestämmelser om synekostnaden återfinns i 27 §.

Gällande rätt. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 1000.

Arrendelagsutredningen. Utredningen föreslog en regel angående synekostnaden av innehåll att parterna skall gemensamt betala kostnaden och

sinsemellan fördela den lika (8 kap. 12 § sista stycket i utredningens förslag). I anslutning till den föreslagna bestämmelsen anförde utredningen bl. a. följande.

Utredningen anser det inte vara nödvändigt att i lagen ta upp en särskild regel om kostnadens fördelning i det fall att synen är gemensam för avträdande och tillträdande arrendatorer. Den gemensamma avträdes- och tillträdessynen får anses som en sammanslagning av två syner där det vid vardera synen finns en arrendator. Är i sådant fall kostnaden för vardera synen lika stor, blir resultatet att arrendatorerna har att betala en fjärdedel var.

Departementsförslaget. Bestämmelserna om synekostnad har med endast redaktionell ändring tagits upp i överensstämmelse med utredningens förslag.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anføres bl. a. följande.

I såväl utredningens förslag som i departementsförslaget regleras förhållandet endast då vid synen det finns två parter, en jordägare och en arrendator. Hur kostnaderna skall fördelas när tre olika parter är företrädade vid synen — jordägaren, avträdande arrendator och tillträdande arrendator — regleras inte. Med hänsyn till att jordägarna har intressen att bevaka mot såväl den avträdande som tillträdande arrendatorn, synes det riktigast att jordägaren åläggs att *alltid* svara för halva synekostnaden och arrendatorerna vid gemensam av- och tillträdessyn för en fjärdedel var av kostnaden.

Liknande synpunkter anläggs i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm.

VII. Anslutningsklander

Bestämmelser om syneklander återfinns i 28 §.

Gällande rätt. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 1003.

Arrendelagsutredningen. Enligt utredningens förslag skall, om den ena parten i rätt tid anfört klander mot syn, den andra parten ha rätt att klandra synen, om det sker inom två veckor från den dag då den första partens klandertid utgick (8 kap. 13 § andra stycket i utredningens förslag). Återkallas eller förfaller eljest den första klandertalan, skall också den senare enligt förslaget förfalla.

Angående utredningens motiv till de föreslagna bestämmelserna om anslutningsklander hänvisar utskottet till prop. del B s. 1003 och 1004.

Remissyttrandena. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 1004 och 1005.

Departementschefen. Vid 1969 års lagrådsremiss anförde departementschefen bl. a. följande i anslutning till bestämmelserna om syneklander.

Förevarande paragraf reglerar förfarandet vid klander av syn. Utredningens förslag rörande klanderförfarandet innehåller flera nyheter. Sålunda föreslår utredningen införande av bl. a. rättsinstitutet återställande av försutten klandertid, anslutningsklander och återförvisning av klandrad syn. Utredningens förslag i denna del har varit föremål för delade meningar. Frågan huruvida det nuvarande klanderförfarandet bör kompletteras med de rättsinstitut som utredningen föreslår har principiell betydelse även utanför arrendelagstiftningens område. Enligt min mening bör frågan inte lämpligen prövas i förevarande sammanhang. På grund härav har i departementsförslaget de av utredningen föreslagna bestämmelserna om återställande av försutten tid, anslutningsklander och återförvisning fått utgå.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anføres bl. a. följande.

Arrendelagsutredningens förslag om anslutningsklander torde ha tillstyrkts av samtliga till jordbruket hörande remissinstanser. Även Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare har tillstyrkt förslaget. Föreningen torde representera den största processuella erfarenheten av syneklander. Tillfrågade advokater, som sysslar med arrendefrågor, har också uttalat sin anslutning till tanken på att möjlighet till anslutningsklander öppnas.

Departementschefen torde med sin motivering avse att frågan — som Hovrätten över Skåne och Blekinge anför — bör närmare utredas och avgöras i ett vidare processrättsligt sammanhang i samband med motsvarande problem vid bodelning o. d. Detta kan dock icke anses vara en tillfredsställande motivering mot en regel som alla direkt berörda remissinstanser anser önskvärd och som skulle i hög grad begränsa antalet klanderprocesser. Erfarenheten visar nämligen att många av dessa tillkommer i sista stund till följd av ovissheten om motpartens avsikter och av oro för att genom passivitet komma i processuellt underläge. Svaranden i ett klandermål har nämligen — såsom arrendelagsutredningen påpekat — inte någon motsvarighet till karendens rätt att i målet ta upp yrkanden utöver vad som angivits i stämningsansökan.

Denna psykologiska situation som ligger bakom behovet av anslutningsklander felbedöms och behovet undervärderas om man låter de angivna processuella hänsynen bli avgörande. Det torde dessutom finnas skäl att beakta att principen om anslutningstalen redan finnes i rättegångsbalken. De mot anslutningsklandret åberopade klanderfallen är i jämförelse med rättegångsbalken endast att bedöma som undantagssituationer. De har heller inte någon materiell släktskap med arrendeförhållandena.

Liknande synpunkter framförs i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm. I de nu nämnda motionerna diskuteras också frågan om anledningen till att många anför klander "för säkerhets skull".

VIII. Övriga frågor i anslutning till 9 kap.

A. Förtydligande av 10 §

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anförs följande.

Den i 10 § föreslagna bestämmelsen om hur tvister om förlängning eller villkor för förlängning skall behandlas är oklar. För undvikande av missförstånd bör lydelsen jämkas så att det klart framgår, att avtalet måste ha sagts upp för att paragrafen skall äga tillämpning. Förtydligas inte paragrafen i enlighet med vad som sagts nu, kommer förmodligen många tvister om arrendatorns rätt till förlängning eller ändrade villkor att anhängiggöras hos arrendenämnden utan att avtalet sagts upp.

Liknande synpunkter anläggs i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm.

B. Jämkning av 18 §

Motionen. I motion I: 1251 av herr Eskilsson och herr Ingvar Andersson anförs, att vid den företagsekonomiska bedömning som avses i 18 § skulle enligt arrendelagsutredningens förslag¹ prövas bl. a. om kostnaden är försvarlig med hänsyn till "den beräknade nyttan och en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten". Enligt departementsförslaget skall hänsyn tas endast till "en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället".

Motionärerna anförs vidare. Arrendelagsutredningen förklarade, att de företagsekonomiska kriterierna uppenbarligen saknades, om man kunde anta att arrendestället skulle komma att upphöra som självständig bruk-

¹ 8 kap. 15 § andra stycket i utredningens förslag; jfr prop. del B s. 835 beträffande remissyttrandena.

ningsenhet vid den löpande avtalsperiodens utgång. Eftersom departementschefen inte godtagit den på detta motiv vilande lagtexten, synes det nu föreliggande förslaget böra tolkas så, att hänsyn inte skall tas till förhållanden efter den löpande avtalsperiodens utgång. Detta skulle innebära, att jordägaren enligt departementsförslaget skall kunna påtvingas investeringar, som efter kort tid framstår som bortkastade. Detta är inte i överensstämmelse med den för förslaget grundläggande principen att jordbruk skall betraktas som ekonomiskt företagande.

C. Omfattningen av den undersökning som skall ske vid syn

Allmänna bestämmelser om vad som skall undersökas vid syn återfinns i 26 § första stycket. Utskottet anmärker att första punkten utformats i enlighet med vad lagrådet förordat.¹

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anförs, att lydelsen av 26 § första stycket första punkten kan missleda synemän på så sätt att de felaktigt tror sig ha rätt att utesluta någonting från synen utan att jordägaren och arrendatorn kommit överens om det. Den ändring som gjorts i förhållande till arrendelagsutredningens förslag (jfr 8 kap. 12 § tredje stycket i nämnda förslag) är enligt motionärerna meningslös.

Liknande synpunkter framförs i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm.

D. Redovisning av bristbelopp

Bestämmelser om redovisning av bristbelopp återfinns i 26 § fjärde stycket andra punkten.

Motionerna. I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. anförs bl. a. följande.

I 2 kap. 12 § NJL begagnas uttrycket att vid synen skall ”i penningar uppskattas” vad som erfordras för att bota brister som iakttagits vid syn. Detta uttryckssätt lämnar öppet efter vilken norm bedömningen skall ske. Det har under långa tider varit brukligt att någon kostnadsberäkning e. d. inte görs utan att man med stöd av ordet ”uppskatta” i lagtexten mycket skönsmässigt bestämmer kostnaden efter en princip som kan uttryckas med orden ”detta gör arrendatorn på ledig tid”. Under de senaste tio åren

¹ Jfr prop. del A s. 375.

har emellertid syner i allt flera fall kommit att förrättas efter de verkliga förhållandena, som innebär att en jordbrukare i dag varken har tid eller fullständig kompetens för alla de åtgärder som behöver vidtas beträffande ett arrendeställes byggnader och anläggningar. Han måste lita till fackmän. En ändring bör göras i departementsförslaget så att det klart framgår, att botandet av synebrister skall kostnadsberäknas efter gängse pris på orten.

10 KAP.

**Omprövning av arrendevillkoren vid förlängning av upplåtelseavtalet
efter uppsägning**

Bestämmelserna om direkt besittningsskydd återfinns i 4—6 §§.

Gällande rätt. För vissa slags lägenhetsarrenden, kallade bostadsarrenden, infördes genom lagen¹ (1968: 342) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom direkt besittningsskydd, **när upplåtelsen avser viss tid.** För att besittningsskyddet inte skall kunna omintetgöras genom att jordägaren kräver en alltför hög avgift för det fortsatta arrendet eller andra alltför stränga villkor har möjlighet öppnats att få villkoren omprövade i samband med att besittningsskyddet aktualiseras (2 kap. 77 § NJL). Bl. a. gäller att arrendatorn är skyldig att godta den arrendeavgift som jordägaren fordrar, dock att, om hans krav är oskäligt, avgiften skall utgå med skäligt belopp (2 kap. 76 § första stycket NJL).

Regleringen innebär, att det endast är jordägaren som kan ta initiativ till villkorsändring genom att säga upp avtalet och därvid begära ändrade villkor. En uppsägning från bostadsarrendatorns sida gäller alltid avtalets upphörande (2 kap. 75 § NJL). Motsvarande ordning gäller vid hyra (jfr 3 kap. 46, 48 och 49 §§ NJL). Vid de s. k. sociala jordbruksarrendena kan däremot både jordägaren och arrendatorn påkalla ändring av villkoren för fortsatt arrende (jfr 2 kap. 54 § NJL).

Förarbetena till 1968 års lagstiftning om bostadsarrende. De ändringar som genomfördes år 1968 i arrendebestämmelserna bygger på ett förslag av arrendelagsutredningen (SOU 1966: 26). Enligt detta förslag skulle såväl jordägaren som arrendatorn kunna fordra ändring i arrendeavtalets innehåll. **Beträffande tillvägagångssättet för ändring av villkoren och verkan därav hänvisar utskottet till prop. 1968: 19 s. 45 och 47.**

Den föreslagna möjligheten till omprövning av arrendevillkoren och arrendeavgiften mötte inte någon erinran från remissinstanserna (prop. 1968: 19 s. 46).

Vid lagrådsremissen avstyrkte departementschefen förslaget att även arrendatorn skulle ges möjlighet att påkalla myndighets prövning av villkoren. Angående den närmare motiveringen till denna ståndpunkt hänvisar utskottet till prop. 1968: 19 s. 84—86.

Jordabalksförslaget. Någon ändring i fråga om bostadsarrendators möjlighet att själv ta initiativ till omprövning av arrendevillkoren föreslås inte

¹ Prop. 1968: 19; 3LU 38; rskr. 222.

(jfr 5 § första stycket och 6 § samt 9 kap. 9 §). Däremot har jordbruksarrendator enligt förslaget tillerkänts sådan initiativrätt (jfr 9 kap. 8 § första stycket och 9 §). Beträffande arrendelagsutredningens förslag, remissyttrandena och departementschefens uttalanden rörande initiativrätten för jordbruksarrendator hänvisar utskottet till prop. 1970: 20 del B s. 811, 812 och 865—867.

Motionen. I motion II: 1472 av herr Hedin anförs bl. a. följande.

En följd av den föreslagna regleringen blir att, om förhållandena under en arrendeperiod ändras på sådant sätt, att arrendeavgiften framstår som alltför hög utan att likväl bestämmelserna om jämkning av otillbörliga villkor blir tillämpliga och om jordägaren inte säger upp avtalet — vilket han i den åsyftade situationen inte har något intresse av — bostadsarrendatorn har att välja mellan att själv säga upp avtalet till upphörande och avträda arrendestället eller att stanna kvar men då finna sig i att betala den alltför höga avgiften.

Som skäl för initiativrätt vid jordbruksarrenden har anförts, att jordbruksarrenden kan omfatta lång arrendetid under vilken förändringar av skilda slag kan inträffa. Bostadsarrendena torde regelmässigt vara relativt långvariga och jämväl i övrigt synes bostadsarrendatorerna såsom ägare av bostadshus på ofri grund vara i behov av minst samma skydd som jordbruksarrendatorerna. I det nya läge som inträtt genom jordabalksförslaget talar starka skäl för att bostadsarrendatorer får samma initiativrätt som jordbruksarrendatorer.

12 KAP.

I 7 § har tagits upp bestämmelser om dag för tillträde och avträde av lägenhet.

Utskottet anmärker, att de föreslagna bestämmelserna i första stycket i sak stämmer överens med motsvarande bestämmelser vid arrende enligt jordabalksförslaget (8 kap. 7 §) och med vad som f. n. gäller vid hyra (3 kap. 7 § första stycket NJL). I övrigt hänvisar utskottet till den redogörelse som utskottet lämnat i det föregående i anslutning till 8 kap. Bestämmelserna i andra stycket har, såvitt nu är i fråga, anpassats efter första stycket.

13 KAP.

Samordningen mellan 7 kap. 30 § och 13 kap. 12 §

I 13 kap. 12 §, som remitterades till lagrådet år 1966, ges regler om jämkning i tomträttsavgäldens belopp. 7 kap. 27—30 §§ innehåller regler om verkan av ändring i fastighetsindelningen på sådana rättigheter som avses i kapitlet och på vederlaget för rättigheten.

Departementschefen. Vid 1966 års lagrådsremiss anförde departementschefen i anslutning till 13 kap. 12 § bl. a. följande.

Vid vissa andra typer av lantmåteriförrättningar än sådana som innebär delning av en fastighet torde tillämpning av andra stycket av paragrafen kunna komma i fråga. Jag tänker då i första hand på gränsbestämningar men även på omreglerande åtgärder i form av ägoutbyte. I förevarande paragraf ges inte något utrymme för ett beaktande av att fastighetsägarens intresse av en höjning av avgälden i sådana fall, när fastighetens värde i tomt-rättshavarens hand ökat. Huruvida en komplettering av bestämmelserna i detta avseende bör ske, torde få övervägas i samband med beredningen av förslaget till lag om fastighetsbildning.

Vid 1969 års lagrådsremiss anförde departementschefen bl. a. följande i anslutning till 7 kap. 27—30 §§¹.

En fastighetsbildningsåtgärd medför verkningar inte bara i fråga om rättighetens utövning utan även när det gäller parternas inbördes rättigheter och skyldigheter i övrigt. I de särskilda kapitlen om tomträtt, servitut och (samfällighetsrätt) har upptagits vissa bestämmelser härom.

Beträffande tomträtt finns sålunda en bestämmelse att om tomträttens värde kommer att avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som inte är att hänföra

¹ 7 kap. 26—29 §§ i det remitterade förslaget.

till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträttshavaren har rätt att påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp (13:12 andra stycket). Med de bestämmelser som i FBL tagits upp om avstyckning, klyvning och sammanläggning när det gäller fastighet som besväras av tomträtt får bestämmelsen inte någon betydelse för dessa fall.¹ Vid fastighetsreglering har bestämmelsen däremot varit avsedd att få tillämpning.

Det återstår att ta ställning till frågan om allmänna bestämmelser bör finnas i fråga om fastighetsbildningsåtgärders inverkan på kontrahenternas rättigheter och skyldigheter i övrigt och särskilt i fråga om det vederlag för rättigheten som rättighetshavaren framdeles skall utge. När det gäller fastighetsreglerings återverkan på skyldigheten att utge vederlag har i fråga om tomträtt getts en bestämmelse i 13 kap. 12 § i det tidigare remitterade jordabalksförslaget som är avsedd att få tillämpning i dessa fall.

I 29 §² har getts regler om fastighetsreglerings inverkan på rättighet som är gällande i fastigheten efter regleringen. Första stycket avser tomträtt, servitut och (samfällighetsrätt) och innehåller bestämmelser om rätt till jämkning av vederlaget om fastigheten genom regleringen undergår förändring av betydelse. Rätten till jämkning tillkommer antingen rättighetshavaren eller fastighetsägaren beroende på om rättigheten efter regleringen minskat eller ökat i värde. I andra stycket första och andra punkterna har föreskrivits rätt till nedsättning av avgälden och rätt till uppsägning vid annan nyttjanderätt än tomträtt om rättigheten till följd av förändringen minskar i värde. Tredje punkten tar sikte på det fallet att rättigheten till följd av förändringen ökat i värde. I detta fall har fastighetsägaren rätt till uppsägning om nyttjanderättshavaren inte medger en skäligen höjning av arrendavgiften. Med de här upptagna bestämmelserna blir 13:12 inte tillämplig när de ändrade förhållandena är föranledda av fastighetsreglering.

Motionen. I motion II: 1452 av hr Tobé anför, att departementschefens uttalanden rörande samspelet mellan 7 kap. 30 § och 13 kap. 12 § förefaller vara något oklara.

¹ De bestämmelser som åsyftas är 10 kap. 3 §, 11 kap. 3 § andra stycket och 12 kap. 3 § andra stycket FBL.

² 30 § i det föreliggande förslaget.

14 KAP.

Bestämningen av servitutsbegreppet

I 1 § första stycket ges en definition av rättsinstitutet servitut. Definitionen liksom övriga bestämmelser i kapitlet avser inte s. k. förrättnings- eller tvångsservitut (1 § tredje stycket).

Servitutsbegreppet i gällande rätt och i lagberedningens förslag. Utskottet hänvisar till prop. del B s. 690—692 och 695—696.

Remissyttrandena. Frågan om en närmare bestämning av servitutsbegreppet tas upp av *lantmäteristgrelsen*, som bl. a. konstaterar att lagberedningens förslag lika litet som servitutslagen innehåller någon definition av begreppet servitut. Det får enligt styrelsens mening anses som en brist att det hittills inte visat sig möjligt att i lagtexten ge uttryck för väsentliga drag hos servitutsinstitutet.

Angående det närmare innehållet i styrelsens yttrande hänvisar utskottet till prop. del B s. 706.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen anförde departementschefen vid 1967 års lagrådsremiss sammanfattningsvis följande.

Servitut är en rättsbildning med mycket gamla anor. Tillkomsten av servitutslagen innebar en relativt klagörande reglering av institutets ställning i svensk rätt. Alltjämt förhåller det sig dock så, att man vid lösande av olika servitutsfrågor är i större utsträckning än på de flesta andra områden hänvisad till teoretiska principer vilka inte kommit till uttryck i lag. Bristen på en grundläggande definition av själva servitutsbegreppet är därvid särskilt framträdande.

Den föreslagna definitionen präglas av en strävan att ge uttryck åt rättighetens positiva innehåll sett från rättighetshavarens, d. v. s. ägaren av den härskande fastigheten, synpunkt. Detta synes begreppsmässigt klagörande. Definitionen avser också att framhäva att servitutets funktion är att åstadkomma en positiv nettoeffekt, d. v. s. inte bara vara till nytta för den härskande fastigheten på den tjänande fastighetens bekostnad utan skapa underlag för en totalt sett effektivare användning av fastigheterna. Detta har kommit till uttryck på det sättet att syftet med servitut anges vara att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen.

Även om den i departementsförslaget upptagna beskrivningen av servitutets funktion således inte utformats som en regel, vars krav måste vara uppfyllda för att ett giltigt servitut skall föreligga, är den inte att betrakta

enbart som en allmän rekommendation i fråga om syftet med servitut. Den utgör också en civilrättslig grundval för vissa av de ingripanden i form av ändring eller upphävande av servitut genom förrättning enligt lagen om fastighetsbildning. Beskrivningen kan — i kombination med reglerna om ändring och upphävande av servitut i nämnda lag — i detta hänseende sägas innebära en legal inskränkning i rätten att bibehålla servitut som inte fyller den angivna funktionen att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller som rent av strider mot detta syfte. Konstruktionen av det samordnade regelsystemet i jordabalken och lagen om fastighetsbildning är därvid sådan, att det i allmänhet inte spelar någon roll huruvida den bristande funktionsdugligheten är ursprunglig eller utgör en följd av ändrade förhållanden vilka rubbat en ursprungligen godtagbar relation mellan nytta och skada. I båda fallen är påföljden i första hand ändring och i andra hand upphävande av servitutet enligt reglerna i lagen om fastighetsbildning. Risker för ingripande också i fall när förhållandena inte ändrats synes vara ägnad att påverka det privata servitutsbildandet i gynnsam riktning. En erinran om möjligheterna att ändra och upphäva servitut har tagits upp i departementsförslaget.

Vad nu sagts om innebörden av beskrivningen av servitutets funktion i departementsförslaget hindrar inte att beskrivningen får en viss betydelse också vid bedömandet av huruvida en upplåtelse över huvud är att betrakta som servitut. Företeelser som generellt sett uppenbarligen inte är av den beskaffenhet att de kan främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen bör sålunda kunna med stöd av det i jordabalken angivna syftet med servitut hållas utanför servitutsbegreppet. Detta kan bli av viss betydelse för exempelvis den prövning som inskrivningsmyndigheten har att verkställa vid ansökan om inskrivning. I den mån upplåtelsen i och för sig tillhör en typ som är godtagbar som servitut gäller emellertid vad som förut sagts om att den i departementsförslaget angivna beskrivningen av servitutets funktion inte avser att i det enskilda fallet utgöra ett villkor för servitutets civilrättsliga giltighet.

Lagrådsbehandlingen och departementschefens uttalande vid anmälan av propositionen. Med anledning av vad lagrådet yttrade i anslutning till det år 1967 remitterade förslaget uttalade departementschefen vid anmälan av propositionen bl. a. följande.

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

Enligt det remitterade förslaget uppställs ej krav på att i det särskilda

fallet servitutsupplåtelsen skall främja ett ändamålsenligt utnyttjande av marken. Det räcker med att upplåtelsen regelmässigt eller typiskt sett leder till detta resultat. Lagrådet förordar i stället att man som servitut endast skall godta upplåtelser som i det enskilda fallet uppfyller de uppställda kraven. En sådan lösning skulle emellertid kräva omfattande kontrollåtgärder och innebära en i flertalet fall opåkallad inblandning i enskildas förhållanden. Av särskild betydelse är att möjligheterna att med hjälp av reglerna i FBL ingripa mot upplåtelser som inte främjar en ändamålsenlig markanvändning skulle minska. Jag vidhåller därför den lösning av denna fråga som tagits upp i det remitterade förslaget.

Motionen. I motion II: 1452 av hr Tobé anför, till en början att något förtydligande av 1 § i enlighet med vad departementschefen uttalat i slutprotokollet inte synes ha skett. Motionären framhåller, att en bestämmelse av det slag som det här är fråga om blir verkningslös, om det inte finns någon som kan övervaka att den iakttas. Vidare uttalar motionären, att inskrivningsmyndigheten är den enda myndighet som får ta ställning till frågan och då endast under förutsättning att inskrivning av upplåtelsen söks. Enligt motionärens mening kan inskrivningsmyndigheten inte anses ha tillräcklig kapacitet att från det allmännas synpunkt bedöma frågan, huruvida en upplåtelse fyller de krav som förslaget ställer upp för att den skall anses som en servitutsupplåtelse.

19 KAP.

Bestämmelser om inskrivningsdag finns i 5 §.

Motionen. I motion II: 1452 av herr Tobé anför, att föreskriften om inskrivningsdag en gång i veckan har satts ur spel genom riksdagens principbeslut om införande av automatisk databehandling på inskrivningsväsendets område. Motionären efterlyser vidare ett uttalande om vikten av att en samordning sker mellan inskrivning och registrering av förändringar i fastighetsindelningen.

22 KAP.

Lagtekniska frågor

A. Rubriken

Kapitlet har rubriken "Inteckning".

Motionen. I motion II: 1452 av herr Tobé anför, att definitionen på begreppet inteckning finns i 6 kap. 1 § första stycket. Att då använda ordet inteckning som rubrik till förevarande kapitel anser motionären inte vara förenligt med god lagstil.

B. Den redaktionella utformningen av 11 §

I paragrafen ges bestämmelser om avlyftning av gemensam inteckning från någon eller några av de gemensamt intecknade fastigheterna (relaxation).

Motionen. I motion II: 1452 av herr Tobé anför, att lagtexten i paragrafens tredje stycke inte är korrekt. I byggnadsplan finns nämligen inte begreppet gata. Riktiga benämningar bör användas i den nya jordabalken. Vidare bör ordet relaxation i paragrafen bytas ut.

Utskottet

Inledning

Den nya jordabalken avser att ersätta jordabalken i 1734 års lag samt de lagar och andra författningar som så småningom kommit att träda i stället för den äldre balken.

Redan vid 1800-talets början ansågs tiden mogen att ersätta den äldre jordabalken med en ny. Tills nu har lagstiftningsarbetet på den allmänna jordrättens område emellertid inte lett till annat än partiella reformer, låt vara viktiga sådana. Bland dem kan nämnas 1875 års lagstiftning om lagfart och inteckning, 1881 års lagstiftning om tjuguarig hävd, de år 1907 utfärdade lagarna om nyttjanderätt till fast egendom och om servitut samt 1943 års arrendereform. En följd av de begränsade reformerna har blivit, att den civilrättsliga fastighetslagstiftningen inte kan sägas fylla anspråken på tillfredsställande systematik och överskådlighet. Ingen lär kunna förneka, att regleringen i vissa avseenden är så splittrad att det är svårt att få en god överblick av vad som gäller. Det är därför värdefullt, att tanken på en helt ny, systematiskt uppbyggd jordabalk nu kunnat förverkligas.

Det föreliggande förslaget bygger på ett flertal utredningsförslag, främst lagberedningens förslag åren 1947 och 1960, jordabalksutredningens förslag år 1963 och arrendelagsutredningens förslag år 1968, samt 1968 års lagstiftning om bostads- och anläggningsarrende och om hyra. I förhållande till lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innebär det nu framlagda förslaget en del väsentliga nyheter främst såvitt angår formkravet vid överlåtelse av fast egendom samt i fråga om panträtt och inteckning. Arrendelagsutredningens förslag till ändrad lagstiftning om jordbruksarrende har undergått en tämligen genomgripande omarbetning. Vad som har sagts nu bör dock inte få undanskymmas att de förtjänster som utredningarnas förslag har i stor utsträckning kunnat bibehållas.

Lagrådet har avgivit utlåtande över förslaget i februari 1969 och i februari 1970. Det sista utlåtandet avser företrädesvis 8—12 kap. men innehåller också yttrande över år 1969 remitterade förslag till ändringar i och tillägg till bestämmelser, som remitterats tidigare. I stort sett har lagrådet inte framfört några mera ingripande anmärkningar mot de grundläggande principer på vilka de olika rättsinstituterna i jordabalksförslaget bygger. De sakliga erinringar som lagrådet framställt avser företrädesvis detaljfrågor eller spörsmål av mindre principiell räckvidd. I stort sett har lagrådet inte heller haft någon anmärkning mot lagverkets allmänna disposition och systematik. Vid den slutliga överarbetning som ägt rum inom justitiedepartementet har i stor utsträckning godtagits de förslag till ändringar som lagrådet framfört.

Med ett undantag, nämligen motion II: 1464 av herr Lundberg, avser de motionsyrkanden som väckts med anledning av propositionen inte ändringar av förslagets huvudlinjer utan berör olika detaljfrågor.

Beträffande huvudgrunderna för förslaget hänvisar utskottet till den redogörelse som utskottet lämnat i det föregående under rubriken Huvudinnehållet i förslaget.

Jordabalken avses skola träda i kraft den 1 januari 1972. Förslag till övergångs- och följdlagstiftning läggs fram särskilt.¹

Av vad som har anförts i det föregående framgår, att meningsmotsättningarna beträffande departementsförslaget inte har varit särdeles stora. Som ett allmänt omdöme om lagförslaget vill utskottet i likhet med lagrådet uttala, att det omfattande lagstiftningsarbete som i olika skeden lagts ned på förverkligandet av tanken på en ny jordabalk är värt det högsta erkännande.

Allmänna frågor

Under denna rubrik behandlar utskottet frågor som inte hänför sig till visst lagrum eller kapitel.

Jordbalksförslaget ompspanner ett flertal skilda och praktiskt sett synnerligen viktiga rättsinstitut. Balkens regler griper dessutom in i och är i sin tur påverkade av annan lagstiftning. Ett sådant beroendeförhållande finns främst till lagstiftningen om fastighetsbildning och om exekution i fast egendom.

Vad först angår samordningen mellan jordabalken och fastighetsbildningslagstiftningen erinrar utskottet om att förslaget till FBL hade lagts fram för riksdagen (prop. 1969: 128), när lagrådet år 1970 avgav sitt utlåtande. I utlåtandet förklarade sig lagrådet förutsätta, att de frågor som har anknytning till både jordabalken och FBL skall tas upp till behandling i annat sammanhang i den mån frågorna varken fått sin lösning i propositionen till FBL eller berörts i 1969 års lagrådsremiss. Även utskottet förutsätter, att dessa frågor ägnas fortsatt uppmärksamhet.

När det sedan gäller förhållandet till den exekutionsrättsliga lagstiftningen anmärker utskottet, att förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, m. m. remitterats till lagrådet genom beslut den 14 maj 1970 och att lagrådsgranskningen ännu inte har avslutats. Reglerna om exekution i fast egendom har väsentlig betydelse inte bara för utformningen av de panträttsliga bestämmelserna och för panträttens innebörd utan också för andra delar av jordbalksförslaget. Det hade därför varit värdefullt, om jordbalksförslaget och förslaget till lagstiftning om exekutiv försäljning av fast egendom hade kunnat behandlas samtidigt. Den omständigheten, att detta inte låter sig göra, utgör emellertid enligt utskottets mening inte något hinder för riksdagen att nu behandla det föreliggande förslaget. Utskottet vill dock understryka, att ett antagande av lagförslaget därvid måste ske under förbehåll,

¹ Prop. 1970: 145; utskottets utl. 81.

att jordabalken inte tillåts träda i kraft utan att erforderliga exekutionsrättsliga regler samtidigt meddelas. Vidare vill utskottet understryka vad lagrådet anfört om nödvändigheten av att fortsatt uppmärksamhet ägnas samordningsfrågorna.

I senare framlagda propositioner föreslås bl. a. ändring i bestämmelser som tagits upp i det förevarande förslaget. Sålunda föreslås genom prop. 1970: 142 ändring i 8 kap. 17, 18 och 26 §§, 9 kap. 30 § och 12 kap. 31 och 61 §§, genom prop. 1970: 146 ändring i 12 kap. 35 § samt genom prop. 1970: 158 ändring i 23 kap. 6 §. Nu nämnda lagförslag har i bl. a. angivna delar tilldelats detta utskott. Över förslagen kommer utskottet att avge särskilt utlåtande (nr 82). Med anledning härav upptar utskottet inte till behandling i förevarande sammanhang de bestämmelser i det förevarande jordabalksförslaget som berörs av ändringsförslagen i prop. 1970: 142, 146 och 158, eller således 8 kap. 17 §, 18 § och 26 § andra stycket, 9 kap. 30 §, 12 kap. 31 §, 35 § och 61 § andra stycket samt 23 kap. 6 §.

I den förut nämnda prop. 1970: 142 föreslås som nyss antytts bl. a., att bestämmelserna om retentionsrätt i 8 kap. 26 § andra stycket och 12 kap. 61 § andra stycket förslaget till jordabalk slopas. I 9 kap. 35 § jordabalksförslaget har tagits upp bestämmelser, som knyter an till jordägarens retentionsrätt vid arrende. Någon ändring i detta lagrum föreslås emellertid inte i prop. 1970: 142. Frågan härom får tas upp av utskottet i samband med behandlingen av nämnda proposition. Med anledning av vad som anförts behandlar utskottet i förevarande sammanhang inte heller de föreslagna bestämmelserna i 9 kap. 35 § andra stycket.

Som har anförts inledningsvis har i prop. 1970: 145 lagts fram förslag till bl. a. lag om införande av nya jordabalken. Enligt förslaget skall balken träda i kraft den 1 januari 1972. Någon särskild bestämmelse om ikraftträdandet, fogad till förevarande förslag, har inte ansetts påkallad. Med hänsyn till 1864 års lag angående tiden för allmänna författningars trädande i kraft bör enligt utskottets uppfattning till balken fogas en bestämmelse av innehåll, att det skall ankomma på Kungl. Maj:t att med riksdagen förordna om balkens ikraftträdande.

I motion II: 1464 av herr Lundberg yrkas, att riksdagen beslutar avslå propositionen samt "att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en ny allsidig och förutsättningslös utredning om hur och på vad sätt juristutbildningen bör utformas för att motsvara de krav en demokrati måste ställa på lagstiftning och lagtillämpning för att likhet inför lag och rätt skall gälla; att utforma på vad sätt från kronan tagna mark- och naturvärden skall kunna återföras till kronan, med beaktande av att allemansrättigheterna icke inskränkes genom förstöring genom giftspridning eller på annat sätt; samt att spekulering i tomt-, mark-, vatten- och naturvärden i lag förbjödes".

Motionen innehåller till övervägande delen uttalanden i skilda samman-

hang från olika tider, och innehållet i motionen är svåröverskådligt. Motionären synes mena att till stöd för sina yrkanden åberopa, att kronan, med eller utan bistånd av statens tjänstemän, genom otillbörliga och olagliga förfaranden avhänts stora jordområden.

Vad angår motionärens hemställan att riksdagen måtte besluta avslå propositionen erinrar utskottet om att det inledningsvis uttalat sin tillfredsställelse med förslaget. Utskottet vill understryka, att det är mycket svårt att bedöma i vilken utsträckning det förekommit förvärv av det slag som motionären åsyftar. Förvärven torde i flertalet fall ligga så långt tillbaka i tiden att kronan inte med någon utsikt till framgång kan göra den rätt, som möjligen kan föreligga, gällande. Förutom bevissvårigheter lär här reglerna om hävd stå hindrande i vägen.

De yrkanden i övrigt som framställs i motionen torde falla utom ramen för den föreslagna jordabalken.

Med hänsyn till vad som har anförts bör motionen avslås.

Särskilda frågor

Utskottet övergår här efter till att i kapitelföljd behandla frågor med anknytning till de särskilda kapitlen i jordabalksförslaget. Därvid tas endast de frågor upp som aktualiserats genom de i ämnet väckta motionerna eller som utskottet eljest funnit anledning att särskilt yttra sig om.

Beträffande förslagets närmare innebörd i de delar som behandlas i detta avsnitt hänvisar utskottet i första hand till den redogörelse som lämnats i det föregående under rubriken Huvudinnehållet i förslaget.

1 KAP.

De frågor som har kommit upp i anslutning till detta kapitel är av mera lagteknisk natur. Sålunda anförts i motion II:1452 av herr Tobé, att det bör finnas en hänvisning till bestämmelserna i 14 kap. 6 § FBL om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att under vissa förutsättningar företa jämkning av bl. a. gräns i vattenområde eller i vart fall till FBL. Vidare bör enligt motionären 2 § innehålla uppgift om den lag — lagen om gräns mot allmänt vattenområde — som avses med den allmänt hållna hänvisningen i paragrafen.

Utskottet vitsordar i och för sig, att det ofta kan underlätta förståelsen av lagbestämmelser, om hänvisningar görs till annan särskilt angiven lagstiftning. I regel försöker man emellertid undvika hänvisningar, i vilka andra lagar anges. En fördel med en mera allmänt hållen erinran om att det i visst hänseende finns andra bestämmelser ligger däri, att man inte behöver göra följdändringar, om den lag som åsyftas med hänvisningen ändras. På grund av vad som anförts kan utskottet inte biträda motionärens förslag om jämkad lydelse av 2 §. De bestämmelser som föreslås i ka-

pitlet suppleras av reglerna i FBL om fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Någon hänvisning till denna reglering anser utskottet inte vara påkallad. Det torde nämligen ligga i sakens natur, att det bakom de materiella bestämmelserna i detta kapitel lika väl som när det gäller andra kapitel i balken måste finnas förfaranderegler av olika slag. Erinran i 1 § första stycket tredje punkten om att det finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning bör inte ses som en hänvisning av det slag som det här har varit tal om utan som ett förtydligande av den närmast föregående punkten i paragrafen. Av erinran följer, att indelningen av den fasta egendomen i fastigheter inte är något från början givet eller något oföränderligt. I överensstämmelse med vad som sagts bör kapitlet inte uppta någon allmän hänvisning vare sig till bestämmelserna i 14 kap. 6 § FBL om teknisk jämkning av gräns, till de särskilda bestämmelserna i FBL om fastighetsbestämning eller till FBL över huvud taget. På grund av vad som anförts anser sig utskottet inte kunna biträda motionen II: 1452 i förevarande del.

I motion II: 1473 av herr Tobé yrkas, att de bestämmelser om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord, vilka bestämmelser har tagits upp i 17 § förslaget till promulgationslag, förs över till förevarande kapitel i balken för att där bilda ett nytt tredje stycke i 4 § eller att motsvarande ändring görs i balken. Till stöd härför åberopar motionären bl. a., att det ej har anförts några bärande skäl för att utesluta bestämmelserna från den nya jordabalken.

I detta sammanhang anmärker utskottet, att fråga om överflyttning till 1 kap. jordabalken av bestämmelser som tagits upp i förslaget till promulgationslag aktualiserats även genom motion I: 1266 av herr Skärman. Denna motion har emellertid väckts med anledning av prop. 1970: 145 med förslag till promulgationslag m. m. I motionen yrkas bl. a., att de förut nämnda bestämmelserna om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord och bestämmelserna om s. k. gränshävd, som har tagits upp i 18 § förslaget till promulgationslag, flyttas över till 1 kap. jordabalken. Till stöd för yrkandet anför motionären bl. a., att bestämmelserna inte kan sägas vara av egentlig övergångsnatur.

Utskottet anser sig oförhindrat att i förevarande sammanhang behandla även motion I: 1266 i nyss angiven del även om utskottets hemställan med anledning av motionen måste anstå tills utskottet utlåter sig över prop. 1970: 145 jämte motioner.

Bestämmelserna om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord och om gränshävd är som framhålls i motion I: 1266 inte av egentlig övergångsnatur, dvs. de har en annan uppgift än att överbrygga övergången mellan gammal och ny lagstiftning. När det gäller sådana regler, uppkommer frågan om var de skall placeras: i den nya lagen eller bland övergångsbestämmelserna till lagen. I detta avseende bygger jordabalksförslaget på den redaktionella principen att bestämmelser som endast tar sikte på förhållanden

som inträffat före balkens ikraftträdande inte skall ingå i balken utan placeras i promulgationslagen. De båda nu ifrågakomna bestämmelserna har således med hänsyn till den valda systematiken sin plats i promulgationslagen. Att bestämmelserna sannolikt kommer att tillämpas i inte obetydlig omfattning utgör enligt utskottets mening inte tillräckligt skäl för att avsteg skall få göras från den nyss angivna principen. Det torde inte behöva befaras, att de tillämpande myndigheterna och andra som kommer att syssla med frågor om den rätta sträckningen av fastighets gräns inte kommer att uppmärksamma att det finns regler om fastighets gräns också utanför jordbalken. I detta sammanhang vill utskottet slutligen framhålla, att lagrådet, som förordat att bestämmelserna om gränshävd skulle tas in i balken, torde ha utgått från att bestämmelserna om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord skulle placeras i balken i enlighet med det remitterade förslaget. Genom att de sist nämnda bestämmelserna har förts över till förslaget till promulgationslag synes lagrådets uttalanden på denna punkt numera sakna betydelse.

På grund av vad som har anförts kan utskottet inte biträda motionärernas yrkande om placeringen av de ifrågakomna bestämmelserna. Motionen I: 1266 bör, såvitt nu är i fråga, därför avslås liksom motionen II: 1473.

3 KAP.

Bestämmelserna i 2 § om rot eller gren som tränger in på fastighet från område intill denna gäller enligt den föreslagna lydelsen omedelbart endast ägarna till de angränsande fastigheterna. I motion II: 1452 anføres bl. a., att en lösning borde ha angivits för det fall fastigheterna har upplåtits med tomträtt.

I den mån sådana bestämmelser som tagits upp i 2 § över huvud skall meddelas i balken — något som utskottet dock inte vill motsätta sig — torde de få sin största praktiska betydelse i tätorter med villa- och egna-hemsområden, inom vilka fastigheterna som regel är små och ligger tätt. Inom vissa områden förekommer tomträttsupplåtelser i stor utsträckning, och man har anledning räkna med att sådana upplåtelser kommer att bli vanligare. Det hade varit värdefullt, om bestämmelserna i förevarande paragraf hade tagit direkt sikte också på det fallet, då båda de angränsande fastigheterna eller en av dem upplåtits med tomträtt. Utskottet delar emellertid departementschefens uppfattning, att frågan i vilken utsträckning ägaren av en fastighet bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten inte lämpar sig för reglering i lag och att därför frågan i vad mån 2 § kan tillämpas även i andra fall än som omedelbart följer av paragrafens lydelse enligt förslaget får lösas i praxis. Enligt utskottets mening synes det åtminstone i ett fall ligga nära till hands att ana-

logivis tillämpa 2 §, nämligen när det är uppenbart att tomträttshavaren äger det träd eller den buske vars rötter eller grenar tränger in på den angränsande fastigheten. Genom vad som har anförts anser utskottet motionen i förevarande del ha blivit besvarad.

I motion II: 1452 yrkas vidare bl. a., att bestämmelserna i 3 § tredje stycket om skyldighet för grannfastighets ägare att i vissa fall bekosta särskild skyddsåtgärd får utgå. Enligt motionären bör lösningen av frågan överlämnas åt rättstillämpningen. I motionen framförs också kritik mot det i förslaget använda uttrycket "vanligt källardjup".

Vad beträffar yrkandet att 3 § tredje stycket bör utgå erinrar utskottet om att regeln i paragrafens första stycke om grävarens skadeståndsansvar vid underlåtenhet att vidta erforderlig skyddsåtgärd blir fullt ut tillämplig också i det fallet, då grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet medverkat till skadan. I motsats till vad som f. n. anses gälla lämnar således den principiella konstruktionen enligt förslaget av ansvarsfördelningen mellan grävare och granne, när den senares fastighet är av bristfällig beskaffenhet, inte något utrymme för jämkning eller bortfallande av det grannen tillkommande skadeståndet. Enligt förslaget är grannens ansvar i nu åsyftade fall begränsat till att grannen under vissa förutsättningar får svara för kostnaden för de särskilda skyddsåtgärder som är påkallade med hänsyn till anläggningens bristfällighet.

Mot den föreslagna konstruktionen av ansvarsfördelningen mellan grävare och granne — som bygger på lagberedningens förslag och som i allmänhet gillats av remissinstanserna — har utskottet inte något att erinra. I regelsystemet utgör tredje stycket en hörnsten. Om, som motionären förordar, tredje stycket får utgå, lär det inte finnas någon rättslig grund för att i rättstillämpningen ålägga grannen något kostnadsansvar. Förhandenvaron av de i tredje stycket upptagna bestämmelserna torde få till resultat, att överenskommelser i förväg mellan grävaren och ägarna till de angränsande fastigheterna främjas. Under hänvisning till vad som har anförts nu bör det förevarande motionsyrkandet avslås.

Vad härefter angår den terminologiska frågan delar utskottet departementschefens uppfattning, att svårigheterna inte torde vara alltför stora att fastslå vad som utgör "vanligt källardjup". Utskottet erinrar också om de uttalanden som görs i propositionen angående bestämningen i det enskilda fallet av vad som skall anses utgöra vanligt källardjup. Enligt utskottets mening är det använda uttrycket ägnat att klart avgränsa de situationer, där grannen enligt de regler för vilka nyss har redogjorts skall bära kostnaderna för de särskilda skyddsåtgärder som finnes påkallade.

Utskottet vill i detta sammanhang något beröra frågan om ordningen för utkrävandet av grannens kostnadsansvar enligt 3 § tredje stycket. Även om grannen — i det fall det är ostridigt att särskilda skyddsåtgärder måste vidtas — skulle vägra att bekosta dessa åtgärder, får grävaren inte under-

låta att vidta dem. Förslaget bygger som nämnts på den grundsatsen att grävaren alltid är skadeståndsskyldig, om han bl. a. underlåtit att vidta erforderlig skyddsåtgärd. I det nu åsyftade fallet har därför grävaren att vidta skyddsåtgärden och förskotta kostnaderna för den och sedan vid domstol yrka förpliktande för grannen att utge ersättning för kostnaderna.

I anslutning till 3 § vill utskottet ytterligare anmärka följande. Enligt ordalagen äger tredje stycket tillämpning endast när den bristfälliga anläggningen "hör till" den angränsande marken, dvs. utgör tillbehör till fastigheten. Paragrafen har således samma begränsade tillämpningsområde som 2 §. Frågan i vad mån reglerna om fördelningen av kostnadsansvaret äger tillämpning, när en byggnad inte tillhör fastighetsägaren utan ägs av t. ex. en tomtträtthavare eller annan nyttjanderättshavare, får i överensstämmelse med vad utskottet anfört vid 2 § lösas i praxis.

Utskottet vill understryka vad som uttalas i propositionen angående innebörden av det i 3 § använda uttrycket "angränsande mark", nämligen att grävningsreglerna inte bör ha någon lokalt begränsad räckvidd utan att bestämmande för det lokala giltighetsområdet i stället blir, hur långt verkningarna sträcker sig av den åtgärd som det i det enskilda fallet är fråga om. Uttrycket "angränsande mark" torde användas i vanligt språkbruk för att beteckna fastigheter eller markområden som ligger intill varandra. När nu avsikten är att grävningsbestämmelserna skall ha det vidsträckta tillämpningsområde som anges i propositionen ter det sig mindre lämpligt att i lagtexten använda uttrycket. Med hänsyn till departementschefens uttalanden i propositionen om innebörden av begreppet synes risken för missförstånd på denna punkt dock vara utesluten. Utskottet anser sig därför inte böra motsätta sig förslaget i denna del.

I 7 § har tagits upp bestämmelser om byggnad eller annan anläggning, som uppförts över fastighets gräns. Bestämmelserna har förts över från 39 § första stycket 1 byggnadslagen (1947:385) utan annan saklig ändring än att reglerna har gjorts tillämpliga också beträffande område som inte är tomtindelad. I anslutning härtill anmärker utskottet, att 39 § byggnadslagen föreslås ändrad genom prop. 1970:144 med förslag till lag om införande av fastighetsbildningslagen m. m. Ändringsförslaget innebär en anpassning av bestämmelserna till jordabalksförslaget.

4 KAP.

Av ålder har fastighetsköpet i svensk rätt varit kringgärdat av särskilda formföreskrifter. Enligt den ännu gällande bestämmelsen i 1 kap. 2 § jordabalken i 1734 års lag skall köp av fast egendom ske skriftligen och med två vittnen. Av propositionen framgår, hur formkraven under senare tid så småningom luckrats upp i praxis. Jordabalksförslaget innebär i fråga om formkravet vid fastighetsöverlåtelse bl. a., att vittneskravet har uppgivits.

I motion I: 1258 av herr Skårman yrkas, att kravet på bevittning av säljarens underskrift skall behållas i den nya jordabalken. Som skäl härför anförs bl. a., att den nuvarande formföreskriften om två samtidigt närvarande köpevitnen vunnit hävd. I de likalydande motionerna I: 1255 av herr Alexanderson m. fl. och II: 1474 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér anförs, att det är olämpligt att den rekommendation om vittnesbevisning som fanns i det remitterade förslaget tagits bort. Enligt motionärerna kan det t. o. m. sättas i fråga, om det nuvarande kravet på bevittnande bör slopas.

För förslaget att slopa kravet på bevittning av säljarens namnunderskrift har enligt utskottets mening anförts goda skäl, och utskottet biträder förslaget i denna del. Den föreslagna ändringen behöver inte leda till att det framdeles blir mindre vanligt än nu att använda köpevitnen. De nackdelar som i lagfartssammanhang är förenade med att säljarens namnunderskrift inte blir bevittnad torde utgöra tillräckligt skäl för köparen att se till att bevittning sker. I detta sammanhang erinrar utskottet om att förslaget innehåller den skärpningen av formkravet att även köparen skall skriva under köpehandlingen. Detta formkrav kan antas medföra, att parterna, där så är möjligt, träffas för att underteckna köpehandlingen gemensamt. Köparen har då möjlighet att ordna så att namnteckningarna blir bevittnade. Framhållas bör dock, att den sistnämnda formföreskriften inte innebär något krav på att köpehandlingen undertecknas samtidigt av säljaren och köparen. Värdet av förslaget att slopa vittneskravet anser utskottet ligga däri, att man i framtiden undviker rättegångar där en säljare, som efter köpeslutet ångrat sig, ser en möjlighet att komma från avtalet på grund av att vittneskravet i något hänseende inte är uppfyllt. Under hänvisning till vad som har anförts kan utskottet inte biträda motionen I: 1258.

I det till lagrådet remitterade förslaget fanns som påpekats i motionerna I:1255 och II: 1474 en bestämmelse, innehållande en rekommendation om bevittning och en erinran om bestämmelserna i 20 kap. om verkan av att säljarens underskrift inte är bevittnad, när lagfart söks. På föranledande av lagrådet har denna bestämmelse fått utgå. Också utskottet delar lagrådets uppfattning, att tillräckliga skäl saknas att ta upp en sådan rekommendation och erinran i samband med att grundläggande föreskrifter meddelas rörande formkravet vid köp. Utskottet utgår emellertid från att man i informationen om den nya jordabalken framhåller betydelsen av att bevittning sker.

I detta sammanhang vill utskottet anmärka följande. För köpets giltighet krävs det — men är också tillräckligt — att en enda köpehandling upprättas som uppfyller formkravet. Upprättar parterna mer än en köpehandling rörande samma förvärv, skall enligt 2 § formkravet gälla också den eller de ytterligare handlingarna. Bestämmelserna får betydelse vid det vanliga förfarandet, då särskilt köpebrev utfärdas efter köpekontraktets upprättande.

Bruket av dubbla köpehandlingar aktualiserar en fråga, som knyter an till bestämmelserna i 7 § om arealförvärv. För giltigheten av ett sådant förvärv är bl. a. sambandet mellan fånet och ansökningen om avstyckning avgörande. Frågan blir då från vilken tidpunkt ansökan om avstyckning skall räknas: från dagen för upprättandet av den första eller den sista köpehandling. När dubbla, formellt oangripliga köpehandlingar i form av köpekontrakt och köpebrev har använts, bör enligt utskottets uppfattning den i 7 § angivna sexmånadersfristen räknas från köpebrevets dag, om i köpekontraktet tagits in en bestämmelse av innehåll, att köpets fullbordan är beroende av ett framtida faktum, t. ex. att köpebrev senare utfärdas. Skulle å andra sidan köpekontraktet inte innehålla en sådan bestämmelse torde tidsfristen böra räknas från köpekontraktets dag. Om enligt lag eller annan författning särskilt medgivande fordras, t. ex. av äkta make eller myndighet, och medgivandet föreligger först efter köpet torde enligt utskottets mening fristen inte böra i något fall räknas från dagen för medgivandet. Detta förhållande kan göra nödvändigt att ansöka om avstyckning, innan det är alldeles klart att köpet verkligen blir av, dvs. innan medgivandet föreligger.

I de likalydande motionerna I: 1255 och II: 1474 anförs vidare bl. a., att det är olämpligt att formkravet beträffande säljarens utfästelser om fastighetens beskaffenhet har slopats.

I det remitterade förslaget hade kravet på skriftlig form behållits i fråga om sådana utfästelser. I överensstämmelse med vad lagrådet förordat har detta formkrav slopats. Detta har i sin tur fört med sig, att säljarens ansvar för bristfälligheter har utvidgats till att omfatta även omständigheter, som inte kan anses innefatta utfästelser. Utskottet är väl medvetet om att den lösning som har valts inte går helt fri från invändningar. Så t. ex. kan, som framhålls i propositionen, uppgivandet av formkravet i fråga om utfästelser vålla vissa svårigheter i rättstillämpningen liksom den antydda utvidgningen av säljarens ansvar för fel kan ge upphov till osäkerhet om avtalets innehåll med åtföljande risk för tvister. Enligt utskottets mening får den föreslagna regleringen emellertid anses innebära en lämplig avvägning av de intressen som här kan tänkas stå mot varandra. Man har måhända att räkna med att den föreslagna ordningen är bättre ägnad än den nuvarande att driva fram koncentrerade och sakliga förhandlingar mellan säljare och köpare. Vetskapen om att även muntliga utfästelser är bindande måste nämligen antas göra säljaren försiktig med vad han yttrar om fastighetens beskaffenhet. På grund av vad som har anförts biträder utskottet propositionen på denna punkt.

Enligt 1 § skall köpehandlingen förutom annat upptaga köpeskillingen. I anslutning till denna bestämmelse har departementschefen anfört bl. a., att starka skäl enligt hans mening talar för att man bör upprätthålla formkravet med stränghet, när det gäller avtalets typklausuler, däribland uppgiften om köpeskillingens storlek. Om denna uppgift är oriktig och har

lämnats för skens skull, bör enligt departementschefens mening köpet på talan av part kunna förklaras ogiltigt. I de likalydande motionerna I: 1255 och II: 1474 anförs, att departementschefens tolkning är alltför fiskalisk och att bestämmelsen med denna tolkning kan medföra otillfredsställande resultat bl. a. i det att den öppnar möjlighet för avtalspart att öva utpressning mot den andra parten.

Bakgrunden till departementschefens uttalande är följande. När det gäller uppgift om köpeskillingen har man i praxis godtagit sidoöverenskommelse om annan köpeskillning än den som angivits i köpehandlingen. Köpet har alltså fått gälla trots att formkravet inte kan anses vara uppfyllt. Vare sig den verkliga köpeskillingen är högre eller lägre än som angivits i köpehandlingen torde avsikten i regel vara att i något avseende vilseleda tredje man eller myndighet.

Utskottet delar departementschefens uttalande om att man bör upprätthålla formkravet med stränghet i fråga om de typklausuler som anges i 1 §. En annan sak är, att det kan sättas i fråga, huruvida uppgiften om köpeskillingens storlek bör vara en sådan typklausul.

Utskottet vill starkt understryka vikten av att riktig köpeskillning uppges i köpehandlingen. Som har anförts förut torde oriktig uppgift om köpeskillingen oftast lämnas i vilseledande syfte. Den utveckling som har ägt rum i praxis är inte tillfredsställande. En brytning med hittillsvarande rättspraxis måste komma till stånd. Även om utskottet finner, att farhågorna för att en avtalspart skall kunna öva påtryckningar mot den andra avtalsparten är överdrivna, anser utskottet, att den antydda konsekvensen — som i och för sig inte är tilltalande — måste godtas med hänsyn till de fördelar som förslaget på denna punkt medför i andra hänseenden. Under hänvisning till vad som anförts biträder utskottet förslaget, att uppgiften om köpeskillingen skall utgöra en typklausul i den mening som sagts förut. I sammanhanget erinras om att kravet på att köpeskillingen skall anges inte är avsett att sträcka sig längre än att det är tillräckligt, om i köpehandlingen redovisas grunderna för hur köpeskillingen skall beräknas, t. ex. genom att visst pris per kvadratmeter anges för ett till läge och gränser bestämt område.

Med hänsyn till att förslaget i förevarande del innebär en betydande skärpning i förhållande till vad som anses gälla nu vill utskottet framhålla vikten av att allmänheten informeras om verkan enligt den nya jordabalken av att oriktig uppgift lämnas om köpeskillingen i köpehandlingen.

I anslutning till vad som anförts i det närmast föregående vill utskottet anmärka följande. Om inte minimikraven enligt 1 § är helt uppfyllda, föreligger inte något giltigt köp. Enligt utskottets uppfattning torde det ankomma på de tillämpande myndigheterna att ex officio beakta, att föreskrifterna i 1 § är uppfyllda i varje särskilt fall. Det sagda gäller oavsett om bristen består exempelvis i att köpehandlingen inte innehåller säljarens

överlåtelseförklaring eller i att köpehandlingen innehåller oriktig uppgift om köpeskillingen. Om en avstyckning har grundat sig på en köpehandling, som senare visar sig strida mot formkravet i sist angivna hänseende, torde, i linje med vad som uttalas i propositionen, part kunna åberopa denna omständighet för att få köpet förklarat ogiltigt. En sådan ogiltigförklaring medför dock inte, att beslutet om avstyckning också förlorar sin giltighet. I sådana fall, då den avstyckade ägovidden utgör en helt ny och för sig bestående fastighet, förblir ägaren av stamfastigheten, dvs. överlåtaren av det genom avstyckningen utbrutna området, ägare också av styckningslotten. Motsvarande torde gälla även i det fall avstyckningen har skett för sammanläggning med en bestående fastighet. I detta fall kommer det således att finnas olika ägare till två, till läge och gränser bestämda områden av en och samma fastighet, nämligen stamfastighetens ägare och ägaren av den fastighet med vilken sammanläggningen skedde. Det angivna resultatet av formkravet är inte en isolerad företeelse. Också andra ogiltighetsanledningar, exempelvis sådana som behandlas i 3 kap. avtalslagen, kan medföra, att en fastighetsöverlåtelse är ogiltig. Bristande överensstämmelse mellan den civilrättsliga äganderätten och fastighetsindelningen kan uppkomma även i fall, där fastighetsindelningen grundar sig på andra typer av fastighetsbildning än avstyckning. Det nu behandlade spörsmålet i anslutning till formföreskrifterna i 4 kap. får således ses som en del av ett större problemkomplex. Till vad som anförts skall dock fogas den anmärkningen, att den förut angivna verkan av att en överlåtelse träffas av en ogiltighetsanledning inte inträder i vissa lägen på grund av reglerna i 18 kap. i jordabalksförslaget om godtrosförvärv.

I de likalydande motionerna I: 1255 och II: 1474 behandlas slutligen den föreslagna regleringen i 15—19 §§ om verkan av säljarens kontraktsbrott i vissa fall samt frågor rörande verkan av vissa slags avtal och utfästelser. Bl. a. anføres, att 18 § i olika avseenden inte kan ges den innebörd som följer av dess lydelse. Motionärerna har inte närmare utvecklat denna synpunkt. De torde närmast avse uttalanden som görs i propositionen av innehåll, att huvudregeln vid tillämpningen av bestämmelsen bör vara att myndighetens beslut skall ta sikte på den fastighet som är i fråga och att man inte bör sträcka sig för långt, när det gäller ett mera generellt förbud av myndighet, samt att beslutet regelmässigt skall ha tillkommit före köpet. Så till vida har motionärerna rätt att de nämnda förutsättningarna inte framgår av den föreslagna lydelsen, men utskottet vill för sin del förorda den mera allmänt hållna avfattning som paragrafen givits i förslaget. Enligt utskottets uppfattning bör det överlämnas åt rättstillämpningen att bestämma tillämpningsområdet för bestämmelserna.

I motionerna anføres vidare, att ställning inte har tagits i jordabalksförslaget till de i praktiken vanligt förekommande frågorna om bundenheten och verkningarna av föravtal, utfästelser att sälja eller köpa fastighet, hand-

pennningutfästelser och vitesförpliktelser. Motionärerna framhåller också, att den viktiga frågan om köparens undersökningsplikt har lämnats oreglerad trots att frågan är av avgörande betydelse för räckvidden av 19 §.

Vad först angår omfattningen av köparens undersökningsplikt har departementschefen uttalat, att någon generell regel härom knappast kan uppställas utan att spörsmålet i stället får bedömas från fall till fall. Utskottet biträder denna mening.

När det sedan gäller frågan om verkningarna av vissa av motionärerna angivna avtal och utfästelser vill utskottet till en början framhålla, att förslaget åtminstone på en punkt innehåller regler, nämligen om verkan av utfästelse att framdeles sälja fast egendom. Utskottet syftar på bestämmelserna i 4 § om villkor vid köp. Beträffande verkan av de åtaganden av annat slag som motionärerna nämner erinrar utskottet om att det inte heller i gällande rätt finns några bestämmelser härom. Liksom nu torde efter balkens ikraftträdande sådana frågor få lösas med tillämpning av allmänna rättsgrundsatser.

Under hänvisning till vad som sålunda och i övrigt anförts i det föregående i anslutning till motionerna I: 1255 och II: 1474 finner utskottet, att nämnda motioner bör avslås.

I motionen II: 1452 berörs bl. a. bestämmelserna i 7 § om arealförvärv. Motionären anför, att bestämmelserna inte synes vara helt förenliga med föreskrifterna i 10 kap. 8 § FBL om rätt för sakägarna att träffa överenskommelse utöver grundhandlingen. Därvid åberopas, att departementschefen i den föreliggande propositionen har starkt betonat, att det skall föreligga identitet mellan köpeavtal och avstyckning.

Utskottet vill till en början erinra om att de ifrågakomna bestämmelserna gjorts till föremål för särskild lagstiftning genom 1 § lagen med vissa bestämmelser om förvärv av område och att således propositionen i denna del stämmer överens med vad som redan gäller.

Bestämmelserna i 7 § och i 10 kap. 8 § FBL fyller olika funktioner. De förra anger under vilka förutsättningar ett avtal om överlåtelse av ett till läge och gränser bestämt område av en fastighet är civilrättsligt giltigt, medan de senare utgör handlingsmönster för fastighetsbildningsmyndigheten. Bestämmelserna i FBL om rätt för sakägarna att vid avstyckningsförrättning träffa överenskommelse öppnar möjlighet för fastighetsbildningsmyndigheten att under vissa förutsättningar meddela tillstånd till en avstyckning, som inte i alla detaljer stämmer överens med vad som angivits i grundhandlingen. Att en sådan överenskommelse — som närmast innebär att förtydligande av grundhandlingen — blir civilrättsligt giltig, om den beaktats vid förrättningen, följer av 4 kap. 7 § jordabalksförslaget. Förenklat uttryckt synes man ha fog för att, vid tillämpningen av nämnda lagrum, se "köpet" som en kombination av grundhandlingen och den skriftliga överenskommelse som träffats vid förrättningen. Det sagda gäl-

ler givetvis under förutsättning att kravet i 7 § på samband mellan fång och ansökan är uppfyllt.

Med den innebörd som sålunda enligt utskottets uppfattning måste ges åt de ifrågavarande bestämmelserna anser utskottet det inte råda någon bristande överensstämmelse mellan 4 kap. 7 § jordabalksförslaget och 10 kap. 8 § FBL.

Utskottet erinrar om att det i det föregående uttalat sig om tillämpningen av bestämmelserna i 7 § om arealförvärv bl. a. i sådana fall, då flera köpehandlingar har upprättats.

6 KAP.

I fråga om panträtten innefattar jordabalksförslaget en principiellt betydelsefull nykonstruktion. Medan i gällande rätt fordringen är det primära och panträtten — fränsett vissa undantagsfall — uppkommer genom att fordringen intecknas, innebär förslaget, att ett visst belopp av fastighetens värde först bryts ut genom att inteckning beviljas och knyts till en särskild handling, pantbrevet, varefter panträtt upplåts genom att pantbrevet lämnas som säkerhet för fordran.

Enligt utskottets mening innefattar den principiella uppläggning som panträttsinstitutet givits i förslaget otvivelaktigt åtskilliga fördelar framför den nuvarande ordningen. Så långt som det föreliggande förslaget kan överblickas med hänsyn till att förslaget till ny lagstiftning på fastighetsexekutionens område inte fått sin definitiva utformning, vill utskottet ge sin avslutning till de principer på vilka förslaget i denna del grundar sig.

Enligt förslaget omfattar borgenärernas rätt till betalning ur den intecknade fastigheten det i pantbrevet angivna beloppet jämte visst tillägg till det. Frågan om storleken av tillägget berörs i de likalydande motionerna I: 1257 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1469 av herr Grebäck. I motionerna erinras om att de föreslagna räntesatserna tillkommit vid en tidpunkt, då de kunde anses någorlunda representativa för den allmänna kostnads- och räntenivån i riket. Med hänsyn till de förändringar som ägt rum därefter anser motionärerna det vara nödvändigt, att räntesatserna sätts högre än enligt förslaget och bestäms till förslagsvis 20 resp. högst tio procent.

När det gäller frågan om storleken av det egentliga tillägget bör det till en början observeras, att en borgenär i ett högränteläge kan säkerställa sig genom att antingen tillgripa exekutiva åtgärder vid betalningsförsumelse i ett tidigare skede än som f. n. är brukligt eller genom att kräva att få ett pantbrev på högre belopp än som motsvarar hans kapitalfordran. Av skillnaden mellan pantbrevets belopp och fordringens kapitalbelopp kan borgenären få betalt ur fastigheten för den del av den honom tillkommande dröjsmålsräntan som inte ryms inom tillägget. Genom en sådan under-

belåning kan borgenären även säkerställa sitt anspråk på utmätningsränta. Dessa utvägar har antytts av motionärerna. Utskottet är medvetet om att ingendera lösningen är helt invändningsfri. Att vidta utmätningsåtgärder i ett tidigt skede kan te sig alltför strängt mot gäldenären och också ibland vara olägligt för borgenären. En underbelåning av pantbrev är ägnad att skapa friktioner vid kreditgivningen och kan dessutom sägas, i allt fall om det blir vanligt förekommande under lång tid, stå i strid med förslagets grundprinciper.

Emellertid kan det antagas, att jordabalken kommer att bestå under en längre tid. Härunder kommer med all sannolikhet kostnads- och räntenivån att variera. Det är inte givet, att de nu ifrågakomna räntesatserna skall bestämmas efter den räntenivå som gäller eller kan antagas komma att gälla vid den tidpunkt, när lagstiftningen avses träda i kraft. Har räntesatserna bestämts under hänsynstagande till ett rådande högränteläge och sjunker sedan räntenivån, blir följderna att fastigheternas kreditvärde blir dåligt utnyttjat genom att det utrymme av deras ekonomiska värde som tas i anspråk för tillägget blir för stort. Skulle å andra sidan räntesatserna sättas för låga, torde följderna bli att borgenärerna konsekvent måste säkerställa sig på något av de sätt som antytts i det föregående. Ett sådant resultat är inte tillfredsställande. I stället gäller det att söka finna räntesatser, som ligger någonstans mitt emellan de alltför låga och de alltför höga.

Enligt utskottets mening får de räntenivåer som valts i departementsförslaget anses vara lämpliga mot bakgrund av vad som har anförts. Långgivarna får vid sin kreditgivning pröva frågan om säkerheten från tid till annan och i tider med hög ränta handla i enlighet med de riktlinjer som angivits i det föregående. Ett tidigarelagt utmätningsförfarande eller en underbelåning får då ses som en konsekvens bland många andra av att ränte- och kostnadsnivån vid ett visst tillfälle är hög.

Utskottet vill härutöver erinra om att många andra borgenärer än de långgivare som har säkerhet i fast egendom kan möta motsvarande problem i ett högränteläge. Enligt 9 kap. 10 § handelsbalken skall dröjsmålsränta utgå för lån, för vilket det finns bestämd förfallodag, med sex procent om året. Även om det finns viktiga undantag från denna regel, exempelvis 3 § skuldebrevslagen, medför den att en borgenär i åtskilliga fall får nöja sig med en dröjsmålsränta vid utebliven betalning som i ett högränteläge väsentligen understiger bankernas inlåningsränta. Det finns därför fog för att, som gjorts i förslaget, knyta utmätningsräntan till den räntefot som anges i 9 kap. 10 § handelsbalken. Skulle det framdeles visa sig att den för utmätningsräntan valda räntefoten är för låg, bör enligt utskottets mening frågan om storleken av nämnda ränta och den lagstadgade dröjsmålsräntan prövas i ett sammanhang. På grund av vad som anförts kan utskottet inte biträda det yrkande om högre räntesatser som framförs i motionerna.

I samma motioner, I: 1257 och II: 1469, berörs också frågan om andra-

handspanthavarens ställning enligt det föreliggande förslaget. Enligt detta skall andrahandspanthavaren få ta i anspråk vad som återstår av pantbrevet, sedan den förste panthavarens fordran till både kapital och ränta m. m. iäckt, varvid pantbrevets belopp i första hand skall användas. Förslaget innebär således, att andrahandspanthavaren kan komma i åtnjutande av panten endast i den mån pantbrevets belopp överskjuter den förste panthavarens hela fordran. Till den förres förfogande står det överskjutande beloppet jämte tillägg, beräknat på den del av hans kapitalfordran som ryms inom nämnda belopp.

I denna del kritiseras förslaget starkt av motionärerna. Dessa anser, att den föreslagna ordningen innebär en betydande försämring i jämförelse med vad som f. n. anses gälla. Enligt motionärernas mening skulle denna brist i förslaget som hänger samman med andrahandspanthavarens ställning kunna botas genom en regel av innehåll, att endast den borgenär som har sämsta rätt i det pantbrev som ligger som säkerhet för flera borgenärsfordran skall få ta ut ränta m. m. ur pantbrevets kapitalbelopp.

Utskottet vill till en början erinra om att en andrahandspanthavares rätt inte är så tryggad enligt gällande rätt som innehållet i motionerna möjligen kan ge intryck av. Beträffande denna fråga hänvisar utskottet till den redogörelse för gällande rätt som lämnas i prop. del B s. 264—266.

Den lösning av frågan som motionärerna förordar innebär för det fallet att ett och samma pantbrev lämnats som säkerhet för olika borgenärsfordringar en återgång till den s. k. skiktprincipen, som lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innehåller. Skiktprincipen kan sägas gå ut på att borgenären för sin kapitalfordran skall vara hänvisad till inteckningens kapitaldel och för räntefordran till räntedelen eller vad som i jordabalksförslaget benämns tillägget. Regeln att ränta inte skulle få tas ut ur inteckningens kapitaldel utsattes vid remissbehandlingen för stark kritik från en i det närmaste enhällig remissopinion. För det första gjordes gällande, att skiktuppdelingen — i förening med förslagens bestämmelser om utbrytning av ägarhypotek — i alltför hög grad gynnade fastighetsägaren. För det andra åberopades, att bestämmelserna i praktiken skulle bli i huvudsak verkningslösa, eftersom i vart fall kreditinstituten skulle kräva att föreliggande eller uppkommande överskottsbelopp på inteckningshandlingen skulle pantförskrivas för räntefordran enligt omslagsreversen. Slutligen har skiktprincipen kritiserats utifrån en mera teoretisk synpunkt. Till grund för den i utredningsförslagen förordade principen torde nämligen, har det ansetts, ha legat den uppfattningen, att inteckningens kapitalbelopp endast skall svara för kapitalfordran och att det krävs en särskild förklaring från fastighetsägarens sida för att kapitalbeloppet skall anses utgöra säkerhet också för ränta. Det har satts i fråga, om man inte därigenom fränkänner pantsättningen den innebörd åtgärden bör äga enligt en naturlig tolkning.

Jordabalksförslaget torde, såvitt nu är i fråga, bygga på tanken att det inte skall kunna uppstå förhållandevis små ägarhypotek som var för sig kan bli föremål för förfoganden från fastighetsägarens sida. En lösning efter de linjer som motionärerna drar upp synes innebära en betänklig försämring av den förste panthavarens rätt, om denne inte fått överskottsbeloppet pantförskrivet till sig för räntefordran enligt omslagsreversen. I det fall som angivits nu skulle fastighetsägaren efter verkställd amortering kunna använda den frigjorda delen av pantbrevets belopp för en pantsättning i andra hand. En sådan åtgärd skulle den förste panthavaren inte kunna förhindra. I den sålunda uppkomna situationen skulle andrahandspanthavaren kunna tvinga fram en försäljning av fastigheten, även om försäljningen skulle vara till nackdel för den förste panthavaren, vars ekonomiska intressen i fastigheten kanske är betydligt större än andrahandspanthavarens. Den nu angivna följderna av motionärernas förslag ter sig än mer stötande, om den förste panthavaren för att trygga sin rätt i ett högränteläge krävt ett pantbrev på högre belopp än kapitalfordran.

Enligt utskottets mening synes den kritik som framförts mot skiktprincipen vara befogad. Kritiken träffar också motionärernas förslag, låt vara att detta innebär att skiktprincipen begränsas till vissa särskilda situationer.

Som påvisats i det föregående innebär skiktprincipen, utformad på sätt som motionärerna föreslår, en allvarlig risk för rättsförlust för den förste panthavaren, om han inte har skaffat sig panträtt i ägarhypotek för sin fordran på ränta m. m. Utskottet anser, att alldeles särskild hänsyn bör tas till den förste panthavarens intressen. Det kan således inte komma i fråga att införa en ordning som kan leda till att dessa träds för nära. En sådan ordning skulle omedelbart få en menlig inverkan på fastighetskrediten.

Det skall emellertid inte bestridas, att det i den seriösa lånemarknaden ofta förekommer pantsättning i andra hand av in-teckningshandlingar. Som motionärerna framhåller är det sålunda inte ovanligt, att ett lån delas upp på exempelvis två kreditinrättningar, av vilka den ena får panträtt i andra hand. Som antytts i det föregående har emellertid andrahandspanthavaren inte heller enligt gällande rätt full säkerhet i fastigheten för sin fordran. För att han skall ha det krävs antingen att han träffat överenskommelse med den förste panthavaren om att dennes räntefordran inte får växa över ett visst belopp eller att han kan förlita sig på att så ej sker. Även verkningarna av den föreslagna ordningen torde kunna elimineras genom överenskommelser mellan den förste panthavaren och andrahandspanthavaren. Överenskommelsen kan exempelvis ges det innehållet, att den förste panthavaren skall överlå andrahandspanthavarens fordran, om det blir aktuellt att vidta exekutiva åtgärder mot fastighetsägaren. Vidare kan långivarna i samförstånd medverka till att det ursprungliga pantbrevet delas upp i flera, av vilka det ena svarar mot den förste panthavarens kapital-

fordran och det andra mot andrahandspanthavarens kapitalfordran. I jämförelse med det tillägg som enligt förslaget är knutet till pantbrevets belopp ter sig kostnaden för ett sådant utbyte måttlig. Det besvär som möjligen är förenat med att vidta en sådan in-teckningsåtgärd torde enligt utskottets mening väl uppvägas av de fördelar som förslaget innebär, sett från den förste panthavarens synpunkt.

Till stor del torde frågan om andrahandspanthavarens ställning gälla in-teckningar som sökts eller beviljats före balkens ikraftträdande. Man har nämligen att räkna med att fastighetsägarna därefter i stor utsträckning kommer att i syfte att framdeles kunna utnyttja fastighetens hela kreditvärde ansöka om flera pantbrev i stället för ett, när de vill belåna sin fasta egendom. När fastighetsägaren sedan verkställt avbetalningar i sådan utsträckning att hans kapitalfordran minskat med ett belopp motsvarande ett av de pantbrev han ursprungligen lämnat över till långivaren, kan han få tillbaka det pantbrevet och använda det på nytt som säkerhet för ett lån hos en annan borgenär. I sammanhanget erinrar utskottet om den regel som tagits upp i 3 § andra stycket och som innehåller, att en panthavare som för ett och samma lån fått flera pantbrev överlämnade som säkerhet vid fördelning av medel ur fastigheten skall anses som innehavare av ett pantbrev på det sammanlagda beloppet under vissa närmare angivna förutsättningar, från vilka kan bortses nu.

Utskottet erinrar slutligen om att de föreslagna bestämmelserna om tilllägg visserligen är avsedda att omedelbart vinna tillämpning på redan förefintliga in-teckningshandlingar men att det enligt förslaget till balkens promulgationslag skall stå fastighetsägare och borgenärer fritt att under en övergångstid om fem år få de nuvarande bestämmelserna om ränta tillämpade vid medelsfördelning (jfr 26 § förslaget till promulgationslag).

På grund av vad som har anförts anser sig utskottet inte kunna biträda motionärernas förslag i förevarande del.

8 KAP.

I motion I: 1253 av herr Hjorth berörs bestämmelserna i 7 § om dag för tillträde och avträde av arrendeställe. Enligt motionären synes lördag numera kunna jämföras med söndag eller annan allmän helgdag, och det kan därför sättas i fråga, om inte inträffandet av till- eller frånträde på en lördag bör medföra att tillträdet resp. frånträdet i stället får ske nästa vardag.

Liknande synpunkter har en av lagrådets ledamöter framfört. Vid anmälan av propositionen fann departementschefen inte skäl att biträda detta förslag. Inte heller utskottet finner anledning föreslå någon regel om uppskov med tillträde eller avträde av arrendeställe, om tillträdet eller avträdet enligt lag eller avtal skall ske på en lördag.

9 KAP.

Det föreliggande jordabalksförslaget utgår från att upplåtelser av jordbruksarrende som görs av kommun bör följa samma regler som gäller för övriga jordbruksarrenden. Från denna princip har avsteg gjorts i det att minimitiden, när upplåtelsen omfattar bostad åt arrendatorn, föreslås utgöra ett år i stället för — som i andra fall än när kommun är jordägare — fem år.

I de likalydande motionerna I: 1256 av herr Thorsten Larsson och herr Olle Eriksson och II: 1470 av herr Grebäck m. fl. samt i de likalydande motionerna I: 1259 av herr Svenungsson och II: 1468 av herr Eliasson i Moholm kritiserar de föreslagna bestämmelserna om minimitid vid kommunala arrenden. Enligt motionärerna finns det inte någon saklig grund för att medge kommunerna någon fördel framför andra jordägare. Motionärerna anser, att det med den föreslagna regleringen kan befaras att kommunerna enbart av bekvämlighetsskäl kommer att teckna ettåriga avtal.

Mot den principiella lösning som jordabalksförslaget innebär i fråga om de kommunala arrendeupplåtelseerna har utskottet inte någon erinran. Den fråga som aktualiserats genom motionerna gäller närmast, huruvida det föreslagna undantaget från bestämmelserna om minimitid vid kommunala arrenden som omfattar arrendatorns bostad bör begränsas till att avse endast fall, då arrendestället till större delen är beläget inom fastställd plan.

Till en början vill utskottet erinra om att bestämmelser om ettårig minimitid vid kommunala arrendeupplåtelser finns i gällande rätt, nämligen i den s. k. kommunala arrendelagen. På denna punkt innebär lagen en avvikelse från de sociala arrendebestämmelserna, som i princip gjorts tillämpliga på kommunala arrendeupplåtelser och som föreskriver en femårig minimitid. Såvitt utskottet har sig bekant har den kommunala arrendelagens bestämmelser i förevarande hänseende inte mött någon erinran.

Det bör också anmärkas, att de regler som föreslås i propositionen inte torde med hänsyn till det slutliga resultatet skilja sig särdeles mycket från arrendelagsutredningens förslag. Detta har nämligen den innebörden, att de särskilda skyddsregler av tvingande natur som skulle gälla vid gårdsarrenden inte skulle äga tillämpning, om upplåtelsen gjorts av kommun och "jorden till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan" (10 kap. 2 § i utredningens förslag). För övriga kommunala upplåtelser skulle bestämmelserna om gårdsarrende, som bl. a. innehåller en regel om minsta upplåtelsestid om fem år, gälla fullt ut. Emellertid föreslogs en särskild dispensregel av innehåll, att kommun skulle kunna beviljas dispens från de tvingande reglerna "under förutsättning att jorden med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning" (10 kap. 15 § i utredningens förslag). Med en på så sätt utformad bestämmelse kan det antas, att dispens från bl. a. reg-

lerna om minimitid skulle ha kommit att meddelas i betydande omfattning. I sammanhanget bör nämnas, att utredningens förslag på denna punkt mötte erinringar huvudsakligen från företrädare för de kommunala intressena. I första hand hemställde dessa om ett generellt undantag för kommunala jordegendomar från optionsrättsbestämmelserna.

Effekten av den reglering som föreslås i propositionen har angivits vara att kommun kan få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. Enligt utskottets uppfattning måste en sådan ordning gälla och detta oberoende av om marken är belägen inom eller utom planlagt område. Som framhålls i propositionen har utvecklingen lett till att kommunerna nu i allt större utsträckning än tidigare förvärvat mark. Utskottet vill understryka departementschefens uttalande, att det är av vikt att kommunen kan återfå dispositionen över sin mark, när det blir aktuellt att använda den för det ändamål som avsetts med markanskaffningen.

En begränsning av reglerna om minimitid vid kommunala arrendeupplåtelser till sådana fall, då arrendestället ligger helt eller delvis inom planlagt område, skulle innebära en betydande risk för att den kommunala verksamheten hindras eller fördröjs. Ett exempel får belysa vad som har sagts nu. Antag att mark tillhörig en kommun har reserverats för visst i stads- eller byggnadsplan angivet ändamål av hög angelägenhetsgrad och att det därefter på grund av omständigheter, som ligger utanför kommunens kontroll, visar sig att det ifrågavarande området inte kan användas på sätt som åsyftats. I ett sådant fall är det rimligt, att kommunen skall ha möjlighet att för samma ändamål snabbt kunna ta i anspråk annan mark, som tillhör kommunen. Den mark som därvid kan komma i fråga blir i det tänkta fallet i första hand inte planlagt mark. I anslutning till exemplet vill utskottet erinra om att kommunen inte enligt de föreslagna arrendebestämmelserna torde ha något möjlighet att utan samtycke av arrendatorn få disponera den utarrenderade marken före arrendetidens utgång.

En synpunkt som i sammanhanget är värd beaktande är, att intresset av att genom lagstiftning skydda den enskilde inte gör sig lika starkt gällande i förevarande sammanhang som när fråga är om att medge eller förhindra förändringar i ett bestående rättsförhållande. Vid utformningen av reglerna om minimitiden vid kommunala upplåtelser bör man således hålla i minnet, att kommunens motpart har valfrihet så till vida att han kan avstå från det tillämnade arrendet, om han finner det vara mera förenligt med sina intressen. Inte heller skall bortses från att upplåtelsetidens längd regelmässigt har stor betydelse för arrendeavgiftens storlek.

På grund av vad som har anförts kan utskottet inte biträda de motionsvis framställda yrkandena. Motionerna bör därför avslås i förevarande del.

Utskottet vill dock understryka vikten av att upplåtelse tiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

Frågan om minimitiden vid upplåtelse av jordbruksarrende berörs också i motion II: 1471 av herr Gustavsson i Alvesta och herr Elmstedt. Enligt motionärerna bör arrendebestämmelserna i balken utformas så att brukare skall kunna ges möjlighet att sluta arrendeaftal på exempelvis minst 20 år i de fall, då fastigheten inte brukats av ägaren under en längre tid.

Som framgår av propositionen måste en intresseavvägning ske mellan önskemålet av att ge en skötsam och duglig arrendator trygghet i besittningen av arrendestället, å ena, och det lika berättigade kravet på att jordägaren ges tillräcklig frihet att vidta ändrade dispositioner med avseende på sin mark, å andra sidan. Arrendebestämmelserna bör därför utformas så att de inte kommer att innebära större ingrepp i parternas handlingsfrihet än som behövs för att tillgodose skäliga och rättvisa anspråk på arrendatorns besittningsskydd.

I tidigare arrendelagstiftning — den s. k. norrländska arrendelagen av år 1909 — sökte man garantera arrendatorernas besittning genom att föreskriva en minimitid av 15 år. Någon optionsrätt och rätt till automatisk förlängning fanns ej. För vissa arrenden infördes vid 1927 års arrendereform i den allmänna arrendelagen minimitiden 15 år. Under den tid som därefter följde visade det sig, att bl. a. bestämmelserna om minimitid delvis motverkat den sociala lagstiftningens egna syften. 1943 års arrendereform medförde en brytning. I stället för det tidigare systemet med förhållandevis långa minimitider infördes en minimitid om fem år i förening med automatisk förlängning och optionsrätt.

Utvecklingen på arrenderättens område utvisar enligt utskottets uppfattning, att det inte gärna kan komma i fråga att på nytt införa en ordning med förhållandevis långa minimitider i den allmänna arrendelagstiftningen. Det system som har rått sedan år 1943 får anses innebära en på det hela taget lämplig lösning. Utskottet ansluter sig till att man i förslaget till jordabalk byggt vidare på detta system.

Utskottet vill i anslutning till vad som anförts peka på möjligheten för arrendatorn att begära omprövning av arrendevillkoren enligt bestämmelserna om direkt besittningsskydd, varvid förlängning av avtalet kan ske för längre tid än som motsvarar arrendetiden (9 § första stycket). Enligt utskottets uppfattning bör det i sådana fall, då arrendestället varit utarrenderat under lång tid och då det, för att statligt garantilån åt arrendatorn skall kunna beviljas, fordras ett fortsatt garanterat arrendeförhållande, motsvarande skälig amorteringstid — för investeringar i anläggningar normalt omkring tjugu år — vara möjligt att medge arrendatorn en väsentligt längre förlängningstid än som följer av huvudregeln i 9 §. Till skillnad från vad som gäller vid den första arrendeperioden, då frågan om arrendetiden är en förhandlingsfråga mellan parterna, öppnar sålunda

de föreslagna arrendebestämmelserna möjlighet för arrendatorn att i vissa fall tvinga fram en upplåtelseperiod av längre varaktighet.

Frågan i vad mån de särskilda publika arrendeförfattningarna bör innehålla föreskrifter om längre upplåtelseperioder än som följer av bestämmelserna i jordabalken får övervägas i annat sammanhang. Som har antytts i det föregående är de publika arrendeförfattningarna f. n. under över-
syn.

På grund av vad som har anförts finner utskottet, att motionen bör avslås.

I de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470 hemställs om förtydligande av 10 § så att det klart framgår, att avtalet måste ha sagts upp för att bestämmelserna skall äga tillämpning. Också i de likalydande motionerna I: 1259 och II: 1468 efterlyses ett förtydligande av bestämmelserna.

Bestämmelserna i 10 § ingår i det regelkomplex, varigenom det direkta besittningsskyddet vid jordbruksarrende — och på grund av hänvisningen i 10 kap. 6 § även vid bostadsarrende — får sitt innehåll. Besittningsskyddet är i förslaget utformat så att det inte slår till, om inte avtalet sagts upp av jordägaren eller i förekommande fall av arrendatorn. Detta inses lätt av den som är förtrogen med den nya arrendelagstiftningen eller som är van att läsa lagtext. För andra torde däremot sammanhangen inte vara lika klara. Fall kan tänkas, då en jordägare och en arrendator är helt överens om att arrendatorn skall arrendera arrendestället för en ny period men inte om de fortsatta arrendevillkoren. Med den utformning förslaget har fått föreligger det risk för att parterna i det nu åsyftade fallet kan föranledas att tro, att de kan få arrendevillkoren prövade av arrendenämnden utan att avtalet sagts upp, något som för dem i och för sig kan te sig onödigt. Utskottet delar därför motionärernas uppfattning, att paragrafen bör förtydligas på denna punkt. Även om vissa invändningar kan resas mot ett förtydligande av det slag som förordats nu, anser utskottet under hänvisning till vad som har anförts att ändringen är försvarlig. Motionerna bör således i förevarande del bifallas. Utskottet anser inte, att något motsvarande förtydligande behövs göras i de föreslagna hyresbestämmelserna (12 kap. 49 §).

Angående den närmare innebörden av bestämmelserna i 10 § vill utskottet anföra bl. a. följande. Av den föreslagna lydelsen framgår inte alldeles klart, när avflyttningsmeddelandet skall tillställas arrendatorn. Framhållas bör, att något krav på att detta skall ha skett före arrendetidens utgång inte uppställs. Eftersom arrendatorn inte är skyldig att avträda arrendestället förrän han efter uppsägning har fått jordägarens avflyttningsmeddelande och frågan om förlängning av avtalet blivit slutligt avgjord, kan det inträffa, att arrendatorn kommer att sitta kvar på arrendestället under lång tid efter arrendetidens utgång. För denna tid kan andra arrendevillkor än som gällt under den avtalade upplåtelseperioden komma att fastställas

(13 §). Utskottet vill dock framhålla, att vad som har anförts inte utesluter möjligheten av att man, om alltför lång tid får förflyta mellan arrendetidens utgång och avflyttningsmeddelandet, får anse att jordägaren härigenom samtyckt till att uppsägningen inte skall gälla, i följd varav avtalet enligt 3 § skall anses förlängt på oförändrade villkor och för tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

I detta sammanhang vill utskottet något beröra dispensregeln i 7 § andra stycket, enligt vilken förbehåll att arrenderätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning endast gäller, om förbehållet har godkänts av arrendenämnden. De sociala synpunkter som bär upp bestämmelserna om direkt besittningsskydd, liksom de nuvarande reglerna om optionsrätt vid sociala jordbruksarrenden, får, som arrendelagsutredningen framhållit, i första hand anses vara avsedda till skydd för fysiska personer eller dödsbon efter sådana. Visst utrymme finns dock att ge nämnda bestämmelser tillämpning också i sådana fall, då arrendatorn är annan juridisk person än dödsbo. Detta synes böra gälla särskilt, när den juridiska personen har anknytning till jordbruksnäringen, exempelvis sammanslutningar av jordbrukare, hushållningssällskap och kooperativa föreningar. Det anförda synes böra beaktas vid den praktiska tillämpningen av dispensregeln i 7 §. Denna synes sålunda kunna tillämpas mindre restriktivt i de fall när en juridisk person utan angiven anknytning till jordbruksnäringen är arrendator än reglernas karaktär av undantag torde förutsätta.

I motion I: 1252 av herr Eskilsson och herr Ingvar Andersson hemställs, att bestämmelserna i 14 § om rätt för arrendatorn till ersättning i vissa fall, när förlängning av besittningsskyddat arrende vägras, får utgå. Den kritik som motionärerna anför mot bestämmelserna tar närmast sikte på enskildheter i fråga om utformningen av reglerna. Bl. a. framhålls, att bestämmelserna är så utformade att jordägaren löper risk att ådra sig ersättningskyldighet, så snart det finns grund för ett antagande om högre avkastning, alldeles oavsett om den högre avkastningen verkligen uppnås. Mot utformningen riktas också den anmärkningen, att jordägarens ersättningskyldighet inte har gjorts beroende av att jordägaren själv får disponera marken. Motionärerna framhåller också, att bestämmelsen kan få betydelse, när det gäller tillämpningen av reglerna om dispens från förlängningsrätten.

De bestämmelser om rätt för arrendatorn till ersättning i vissa fall som tagits upp i förevarande paragraf innebär en betydelsefull nyhet på nyttjanderättens område. De ersättningsregler som i gällande rätt finns vid anläggningsarrende och hyra och som utan ändring i sak förts över från NJL till jordabalksförslaget (jfr 11 kap. 5 § och 12 kap. 57 §) är av annat slag.

I likhet med departementschefen anser utskottet, att starka sociala och ekonomiska skäl otvivelaktigt talar för att ge arrendatorn rätt till ersättning i sådana fall, då denne haft befogad anledning att inrätta sig på arrendestället på längre sikt och nedlagt kostnader på jordbruksdriften. Som

framhålls i propositionen är det givet, att en ersättningsskyldighet för jordägaren i sådana fall kan medföra negativa verkningar bl. a. i form av ett minskat utbud av arrendeställen och obenägenhet hos de enskilda jordägarna att påkalla besittningsskyddsavbrott, även när sådant är önskvärt för att genomföra erforderliga ändringar i indelningen i brukningsenheter. Vid övervägande av förslaget i denna del finner utskottet, att de begränsningar av ersättningsskyldigheten som gjorts i förslaget är väl ägnade att undanröja de risker för negativa verkningar som antytts nu. Utskottet vill framhålla, att bestämmelserna i andra stycket om bortfallande av arrendatorns ersättningsrätt, när det med hänsyn till omständigheterna ter sig obilligt mot jordägarna att han åläggs ersättningsskyldighet, öppnar möjlighet att undvika resultat som skulle te sig stötande.

Utskottet kan inte dela motionärernas uppfattning, att det är olämpligt att ersättningsskyldigheten inte begränsats till sådana fall, när jordägaren själv skall disponera marken, sedan arrendestället avträtts av arrendatorn. Regelmässigt får jordägaren någon form av ersättning, om han avstår mark till annan, och då torde, som arrendelagsutredningen har framhållit, ersättningsskyldigheten inte behöva hindras av ekonomiska svårigheter. Vad sedan angår motionärernas anmärkning, att det enligt förslaget är tillräckligt att det finns grundad anledning antaga att den ändrade markanvändningen skall lämna väsentlig högre avkastning för att ersättningsskyldighet skall inträda men att det inte krävs att den högre avkastningen verkligen uppnås, erinrar utskottet om att arrendatorn på denna punkt är bevisskyldig. Den i lagtexten använda lokutionen "kan antagas" innebär enligt utskottets uppfattning, att bevisningen måste ha en betydande tyngd. Farhågorna för att ersättningsbestämmelserna kan komma att påverka arrendenämndernas prövning av ärenden om dispens från reglerna om besittningsskydd anser utskottet vara överdrivna. Det ligger i sakens natur, att möjligheten att medge sådan dispens får utnyttjas med stor försiktighet, och detta gäller oberoende av om det finns ersättningsregler av det slag som det här är fråga om eller ej. Vid sin prövning torde i regel arrendenämnderna ha sin uppmärksamhet riktad mot andra omständigheter än jordägarens eventuella, framtida ersättningsskyldighet.

Sammanfattningsvis anser utskottet, att de nu ifrågavarande ersättningsreglerna innebär en lämplig avvägning av de intressen som här står emot varandra, och utskottet biträder förslaget i denna del. Motionen bör därför avslås.

Enligt 17 § första stycket skall jordägare vid tillträdet avlämna bostad, som är avsedd för arrendatorn eller hans anställda, i det skick som föreskrivs i "hälsovårdsstadgan (1958: 663)". I överensstämmelse med vad lagrådet föreslagit anser utskottet, att hänvisningen till 1958 års hälsovårdsstadga bör ändras till att avse "gällande hälsovårdsstadga".

I motion I: 1251 av herr Eskilsson och herr Ingvar Andersson hemställs,

att bestämmelserna i 18 § första stycket om den ekonomiska prövning som skall ske i samband med att frågan om jordägarens byggnadsskyldighet prövas utformas i överensstämmelse med arrendelagsutredningens förslag. Enligt detta skall hänsyn tas till den beräknade nyttan och en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten. Genom att bestämmelserna i det föreliggande förslaget ändrats på denna punkt kan de enligt motionärernas uppfattning möjligen tolkas så att hänsyn inte behöver tas till förhållanden efter den löpande avtalsperiodens utgång.

Såvitt utskottet kan bedöma innebär den föreslagna bestämmelsen i förevarande hänseende inte någon saklig ändring i förhållande till utredningens förslag. Kan det sålunda antas, att arrendestället skall komma att upphöra som självständig brukningsenhet vid den löpande avtalsperiodens utgång, finns det alltså utrymme för att anse att anläggningen inte behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. I det åsyftade fallet skulle alltså någon byggnadsskyldighet inte kunna åläggas jordägaren. Under hänvisning till vad som anförts finner utskottet, att motionen bör avslås.

I de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470 samt i de likalydande motionerna I: 1259 och II: 1468 hemställs vidare, att 22 § får utgå. Till stöd härför åberopar motionärerna bl. a., att det måste vara principiellt felaktigt att arrendeavgiften får höjas under löpande arrendeperiod utan arrendatorns medgivande.

Den ifrågavarande bestämmelsen måste ses mot bakgrund av förslagets regler om jordägarens byggnadsskyldighet och skyldighet att under närmare angivna förutsättningar utge ersättning för fristående förbättringsarbeten, som arrendatorn utfört. Reglerna härom har tagits upp i 18 § resp. 21 § första stycket. I de fall där jordägaren har utgivit ersättning för arbete som arrendatorn enligt någondera paragrafen utfört har arrendatorn själv tagit initiativet. I dessa fall, som torde vara de vanligast förekommande, anser utskottet det vara uppenbart att 22 § inte står i strid med principen, att arrendeavgiften inte får höjas under löpande arrendeperiod. Det sagda får också anses gälla i de fall jordägaren själv utfört arbete enligt 18 § men efter framställning av arrendatorn. Fall kan emellertid tänkas då jordägaren på eget initiativ utför arbetet. I och för sig kunde det övervägas att undanta dessa fall från bestämmelserna i 22 §. Detta anser utskottet emellertid inte vara en god lösning. För det första skulle det i rättstillämpningen bli svårt att dra gränsen mellan fall, då jordägaren är berättigad att höja arrendeavgiften och fall då han inte har sådan rätt. För det andra skulle en sådan bestämmelse kunna leda till att arrendatorerna underlåter att i tid anmäla till jordägaren att en ombyggnad av mindre omfattning behövs och i stället avvaktar att jordägaren själv skall ta initiativet. Förslitningen har då kanske gått så långt att det är nödvändigt att ersätta den gamla anläggningen med en helt ny. De begränsningar av jordägarnas möjlighet att

höja arrendeavgiften som föreslås, nämligen att arrenderättens värde skall ha ökat genom arbetet och att höjningen skall vara skälig, får enligt utskottets mening anses innebära ett nöjaktigt korrektiv mot missbruk från jordägarens sida. Enligt utskottets uppfattning bör vid bedömandet, huruvida arrenderättens värde ökat, endast tagas i betraktande i vad mån så kan anses vara fallet för den arrendator som vid arbetets företagande sitter på arrendestället. Att jordägaren rustar upp en ladugård som ingår i ett arrendeställe, på vilket arrendatorn driver kreaturslöst jordbruk, kan således inte anses ha ökat arrenderättens värde för denne arrendator. När det sedan gäller den begränsning som ligger i kravet på att höjningen skall vara skälig, anser utskottet, att i de fall, då arrendatorn inte gjort någon framställning om arbete som avses i 18 §, hänsyn endast bör få tagas till arbete eller kostnader som framstår som nödvändiga, sett från den ifrågavarande arrendatorns synpunkt. Arbete eller kostnader som är nyttiga men som inte varit nödvändiga bör alltså inte i det nu åsyftade fallet ge jordägaren rätt till höjning av avgiften. På grund av vad som har anförts anser sig utskottet inte böra motsätta sig, att 22 § ges tillämpning också i sådana fall, då arrendatorn inte har tagit initiativet till de ifrågakomna arbetena. Motionerna bör därför avslås i förevarande del.

Frågan om när avräkning skall ske berörs i de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470. Motionärerna anser, att bestämmelserna i 23 § bör utformas i överensstämmelse med arrendelagsutredningens förslag. Enligt detta skall avräkning ske, när arrendeavtalet upphör att gälla och när arrendetiden förlängs, om villkoren därvid ändras. Överenskommelse om att framtida avräkning skall grundas på redan hållen syn är utan verkan, om mer än nio år förflutit, sedan synen påbörjades (jfr 8 kap. 10 § andra och tredje styckena i utredningens förslag). Enligt samma förslag börjar preskriptionstiden för arrendefordringar att löpa från avräkningsdagen (8 kap. 40 § i förslaget). Det föreliggande förslaget kritiserar bl. a. från den synpunkten, att det inte knyter an avräkningsreglerna till preskriptionsbestämmelserna (jfr 8 kap. 26 § första stycket). Motionärerna framhåller, att erfarenheten talar för att parterna måste föreskrivas att låta verkställa regelbundna avräkningar, förslagsvis vart tionde år.

Enighet råder om att lagstiftningen på detta område bör ges en sådan inriktning att alltför lång tid inte kommer att förflyta mellan avräkningarna. Den fråga som närmast aktualiserats genom motionerna är, hur detta syfte skall vinnas. I propositionen sätts i fråga, om de regler som föreslogs av arrendelagsutredningen tillgodoser det angivna syftet på ett ändamålsenligt sätt. Bl. a. framhålls, att de föreslagna reglerna kan kringgå utan svårighet, vilket utredningen själv medgivit. Vidare anses, att de regler som skall tvinga fram tätare syner bör ta sikte på avräkningstidpunkten och inte, som i utredningens förslag, på synen.

Här liksom på många andra områden måste olika intressen vägas mot

varandra. I förevarande sammanhang har man att göra en avvägning mellan intresset av att det nyss angivna syftet nås och parternas önskemål av att fritt kunna reglera sina mellanhavanden. Enligt utskottets uppfattning innebär den i propositionen föreslagna ordningen en lämplig avvägning mellan de intressen som angivits.

En jämförelse mellan de båda nu ifrågakvarande förslagen — arrendelagsutredningens förslag och departementsförslaget — utfaller enligt utskottets mening till förmån för det senare. Såvitt utskottet kan finna är det endast vid förhållandevis långa arrendeavtal, där överenskommelse inte träffats om mellankommande avräkningar, som det enligt departementsförslaget kan komma att förflyta alltför lång tid mellan avräkningarna och därmed också mellan synerna. Sådana långvariga avtal torde emellertid inte vara särdeles vanligt förekommande, och eftersom jämförelsevis täta avräkningar är både ett arrendators- och jordägarintresse, kan det antagas, att parterna vid avtal med lång upplåtelsestid oftast kommer överens om tätare avräkningstillfällen än som följer omedelbart av de förevarande bestämmelserna. Utskottet biträder därför förslaget såvitt nu är i fråga. Utskottet ansluter sig också till departementschefens uppfattning, att någon särskild preskriptionsregel med anknytning till avräkning, som sker innan arrendeförhållandet upphör, inte behöver uppställas. Preskription bör därför i enlighet med vad som föreslås i propositionen inträda först efter viss tid från det att arrendestället avträds.

På grund av vad som anförts bör motionerna i förevarande del avslås.

I de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470 och i de likalydande motionerna I: 1259 och II: 1468 hemställs även, att orden ”i den mån det är påkallat med hänsyn till ändamålet med synen” får utgå ur 26 § första stycket första punkten i förslaget. Till stöd härför anför motionärerna, att den föreslagna lydelsen kan missleda synemännen på så sätt att de felaktigt tror sig ha rätt att utesluta någonting från synen utan att jordägaren och arrendatorn har kommit överens om det.

Även enligt utskottets mening är det på grund av risken för missförstånd olämpligt att i lagtexten ha den reservation som framgår av den föreslagna lydelsen. Att synemännen i vissa fall har rätt att underlåta att syna hela arrendestället, exempelvis om endast en del av det avträds, ligger i sakens natur, och någon regel härom finner utskottet inte vara påkallad. Motionerna bör därför i förevarande del bifallas.

I de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470 hemställs vidare, att bestämmelserna i 26 § fjärde stycket andra punkten om redovisning av bristbelopp kompletteras med en bestämmelse av innehåll, att kostnaden för botande av brist skall bestämmas efter gängse pris på orten. I motionerna anförts bl. a., att en jordbrukare i dag varken har tid eller fullständig kompetens för alla de åtgärder som behöver vidtas beträffande ett arrendeställes byggnader och andra anläggningar utan att han måste lita till fackmän.

Vad som motionärerna anför äger obestriddigen sin riktighet. Regelmässigt bör alltså synemännen beräkna kostnaden för avhjälpande av brist med utgångspunkt i att lejd arbetskraft får anlitas för att avhjälpa bristen. Vägledande bör därvid vara gängse pris på orten för att få arbetet utfört. Förenklat uttryckt har man därvid att utgå från olika taxor beroende på om arbetet måste utföras av en fackman eller kan utföras av annan. Frågan är enligt utskottets mening dock inte lämpad att regleras i lag. Under hänvisning till vad som har anförts bör motionerna i förevarande del avslås.

I de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470 och i de likalydande motionerna I: 1259 och II: 1468 hemställs vidare, att i jordabalken tas upp en regel av innehåll, att om ena parten i rätt tid klandrat syn, även den andra parten får göra det, fastän hans egen klandertid har gått ut, om det sker inom två veckor från den dag då den första partens klandertid utgick. I motionerna I: 1259 och II: 1468 hemställs, att de ifrågasatta bestämmelserna om anslutningsklander kompletteras med en regel om att anslutningsvis förd klandertalan skall förfalla, om den första klandertalan återkallas eller eljest förfaller. Motionärerna erinrar om att motsvarande bestämmelser tagits upp i arrendelagsutredningens förslag och att de torde ha tillstyrkts av samtliga till jordbruket hörande remissinstanser. I motionerna framhålls bl. a., att möjligheten till anslutningsklander kommer att medföra att part inte kommer att klandra syn "för säkerhets skull", vilket f. n. är vanligt.

Arrendelagsutredningens förslag innehåller i fråga om klanderreglerna förslag till processuella institut, som inte har någon motsvarighet i gällande arrendebestämmelser, däribland institutet anslutningsklander. Enligt departementschefens mening har frågan, huruvida det nuvarande klanderförfarandet bör kompletteras med de rättsinstitut som utredningen föreslår, principiell betydelse även utanför arrendelagstiftningens område, och frågan bör därför inte lämpligen prövas i förevarande sammanhang. Härmed torde departementschefen åsyfta vissa uttalanden vid remissbehandlingen av innebörd, att de av utredningen ifrågasatta instituten saknas vid andra typer av klandertalan, t. ex. klander av bodelning, arvskifte och testamente, klander av utdelningsförslag vid konkurs och klander av skiljedom. Utskottet delar på denna punkt departementschefens uppfattning. Då det är uppenbart, att anslutningsklander i någon form skulle fylla ett stort behov, sannolikt inte bara när fråga är om klander av arrendesyn, vill utskottet — utan att fördenskull påyrka att utredning sker — uttala att det kan vara lämpligt att hithörande frågor ses över i ett större sammanhang. På grund av vad som har anförts bör motionerna i förevarande del avslås.

I de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470 och i de likalydande motionerna I: 1259 och II: 1468 berörs vidare bestämmelserna i 27 § om synekostnaden. Enligt motionärerna bör i paragrafen införas en regel om att

jordägaren skall svara för hälften av och vardera arrendatorn för en fjärdedel av synekostnaden, om gemensam avträdes- och tillträdessyn hålls.

Som arrendelagsutredningen framhållit får den gemensamma avträdes- och tillträdessynen anses vara en sammanslagning av två olika syner. Är kostnaderna lika stora för vardera synen får halva kostnaden anses belasta avträdessynen och halva kostnaden tillträdessynen. Med tillämpning av 27 § i fråga om vardera synen blir i sådant fall resultatet, att jordägaren får svara för hälften av det sammanlagda kostnadsbeloppet och vardera arrendatorn för en fjärdedel av det. Med hänsyn till att synekostnaden inte alltid är lika stor för de båda synerna — t. ex. på grund av att jordägaren, i samband med att en arrendator avträder arrendestället, tar en del av det under eget bruk och arrenderar ut den andra delen till en annan arrendator — bör en sådan regel som motionärerna förordar inte meddelas. Motionerna bör därför, såvitt nu är i fråga, avslås.

Frågan om index vid arrende berörs i de likalydande motionerna I: 1256 och II: 1470 samt i de likalydande motionerna I: 1259 och II: 1468. Enligt motionärernas mening bör i likhet med vad arrendelagsutredningen har föreslagit bestämmelserna i 29 § om arrendeavgift vid jordbruksarrende innehålla, att avgiften skall utsättas och erläggas i pengar och att, om avgiften skall utgå enligt index, avtalet skall innehålla uppgift om ett efter förhållandena avpassat högsta belopp som inte får överskridas. Motionärerna anser, att bestämmelsen dessutom bör innehålla, att arrendeavgiften i annat fall skall vara till sin storlek bestämd. Motionärerna framhåller, att arrendekontrakt ofta innehåller bestämmelser om skyldighet för arrendator att betala avgifter som ofta varierar år från år. Om beloppen inte fixeras till ett högsta belopp, kan arrendatorn i nu åsyftade fall få sina beräkningar allvarligt rubbade.

Arrendelagsutredningen anslöt sig till den i praxis intagna ståndpunkten, att en anknytning av arrendeavgiften till det lokala priset på ett fåtal bestämda varor inte bör accepteras, men ansåg, att ett system med index med "tak", som vid sociala arrenden godtagits av åtskilliga arrendenämnder, innebar en lämplig avvägning av förekommande olika intressen.

Utredningens förslag, att arrendeavgiften skall kunna göras rörlig, om den anknyts till en lämplig index, tillstyrktes allmänt under remissbehandlingen. Förslaget att i samband med indexklausul skall anges ett tak som avgiften inte får överstiga sattes dock mer eller mindre starkt i fråga i flera remissyttranden.

Syftet med en ordning som tillåter, att arrendeavgiften anknyts till index är att få till stånd längre upplåtelsestider. Enligt utskottets uppfattning skulle värdet av den föreslagna ordningen förringas avsevärt genom en föreskrift om maximering av de indexgrundade höjningarna. Givetvis ligger det en risk i att vissa indexserier kan ge missvisande utslag i fråga om arrendeavgiften, men dessa verkningar skulle dock, som framhålls i proposi-

tionen, i endast obetydlig utsträckning kunna undvikas genom den föreslagna föreskriften om indextak.

Vid övervägande av vad som sålunda förekommit i denna fråga anser sig utskottet inte kunna ansluta sig till motionärernas uppfattning, att i samband med indexklausul skall anges ett tak som avgiften inte får överstiga.

Bestämmelserna hänvisar inte parterna till att använda viss angiven indexserie. Det ligger dock nära till hands att välja en index som i första hand återspeglar kostnads- och prisutvecklingen inom jordbruksnäringen. Om parterna har kommit överens om att anknyta arrendeavgiften till en index i vedertagen mening men det sedan visar sig att den använda indexserien ger utslag som uppenbarligen inte har förutsatts, när avtalet träffades, bör valet av indexserie kunna omprövas under den löpande arrendeperioden enligt 8 kap. 27 § jordabalksförslaget. Om däremot parterna kommit överens om en rörlig arrendeavgift, som inte knyter an till en index i vedertagen mening utan i stället till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden, är överenskommelsen i denna del inte giltig. I så fall skall i överensstämmelse med vad som föreskrivs i 29 § andra punkten arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden, när avtalet träffades. Som framhålls i propositionen äger vad som sagts nu tillämpning också på sådana av motionärerna åsyftade, i arrendeavtalen inte sällan förekommande tilläggsprestationer som är att anse som en del av arrendeavgiften. Om arrendatorn sålunda har åtagit sig att betala sådan avgift och denna sedan stiger, är — som anförs i propositionen — arrendatorn ändå inte skyldig att betala mera än som bestämts från början jämte, om arrendeavgiften är indexreglerad, den avgiftshöjning som ryms inom indextillägget.

Uttrycket "bestämmas i pengar" i 29 § har som framgår av vad som anförts en begränsad innebörd. Kravet på att arrendeavgiften får göras rörlig endast om den knyts till en index i vedertagen bemärkelse framgår inte av den föreslagna lydelsen. Från denna synpunkt kan det övervägas, om inte bestämmelsen borde utformas så att den får utsäga, att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd men får göras rörlig, om den knyts till en index. Med hänsyn till att termen index är vag och språkligt sett inte utsluter en anknytning av avgiften till en enstaka produkt synes inte mycket stå att vinna med den ifrågasatta preciseringen. Vid sådant förhållande och då något för lagtext lämpat, helt klarläggande uttryck för vad som åsyftas inte synes stå till buds, anser sig utskottet inte böra motsätta sig att paragrafen ges den lydelse som föreslås i propositionen. Utskottet vill emellertid för sin del uttala, att rättsutvecklingen på ifrågavarande område bör följas med uppmärksamhet. Om det därvid skulle visa sig, att de ifrågavarande bestämmelserna inte tillämpas på sätt som har åsyftats, bör frågan om utformningen av bestämmelserna tas upp till förnyat övervägande.

Under hänvisning till vad som anförts anser sig utskottet inte kunna biträda motionsyrkandena i förevarande del.

10 KAP.

I motion II: 1472 av herr Hedin berörs frågan om rätt för bostadsarrendator att vid utgången av en arrendeperiod påkalla omprövning hos arrendenämnd av arrendevillkoren för den nya perioden. Enligt motionären är det en brist i förslaget, att en sådan initiativrätt för arrendatorn inte har införts vid bostadsarrende. Motionären erinrar om att jordbruksarrendator har initiativrätt enligt förslaget.

Besittningsskyddsbestämmelserna vid bostadsarrende har, såvitt nu är i fråga, med endast smärre jämkningar förts över från NJL till jordabalksförslaget. 1968 års lagstiftning om bostadsarrende bygger på ett förslag av arrendelagsutredningen. Enligt detta hade bostadsarrendator rätt att ta initiativ till en opartisk omprövning av arrendevillkoren. I denna del biträdades emellertid inte förslaget av departementschefen. Mot initiativrätt för bostadsarrendator talade enligt departementschefens mening bl. a., att en sådan rätt i själva verket skulle innebära att man införde en form av priskontroll på arrendeområdet. Vidare framhölls, att den ordning som föreslagits av arrendelagsutredningen avvek från vad som föreslagits i fråga om hyresavtal.

Utskottet biträder förslaget, att jordbruksarrendator skall ges möjlighet att ta initiativ till villkorsändring. De skäl som har åberopats för förslaget i denna del bör också gälla för bostadsarrenden. Regelmässigt torde dessa upplåtelser vara, som motionären påpekar, relativt långvariga. Genom att jordbruksarrendatorerna i förslaget tillerkänns initiativrätt får frågan anses ha kommit i ett nytt läge. Att hyresgäst varken enligt gällande rätt eller enligt jordabalksförslaget har initiativrätt kan enligt utskottets uppfattning således inte längre åberopas till stöd för att inte ge bostadsarrendatorerna en sådan rätt. Även departementschefens uttalanden i 1968 års lagstiftningsärende angående priskontroll får numera anses ha förlorat i betydelse.

Under hänvisning till vad som har anförts förordar utskottet med bifall till motionen, att möjlighet öppnas för bostadsarrendator att vid arrendeperiodens utgång påkalla omprövning av arrendevillkoren i överensstämmelse med vad som föreslås vid jordbruksarrende. Bestämmelserna i 5 § bör därför utformas i överensstämmelse med 9 kap. 8 §. Utskottet anser däremot inte, att en motsvarande ändring bör göras i de föreslagna hyresbestämmelserna.

12 KAP.

I motion I: 1253 yrkas bl. a., att bestämmelserna i 7 § om tillträde eller frånträde utvidgas till att omfatta också de fall, när tillträdes- eller avträdes-

dagen infaller på en lördag. Som framgår av vad som har anförts i anslutning till 8 kap. 7 § har utskottet inte funnit anledning föreslå sådan ändring av motsvarande bestämmelser vid arrende. Inte heller i denna del bör motionen bifallas.

13 KAP.

I motion II: 1452 berörs frågan om förhållandet mellan 7 kap. 30 § och 12 § i förevarande kapitel. Enligt motionären är propositionen inte helt klarläggande i vad angår samordningen av de nu nämnda lagrummen.

Bestämmelserna i 12 § remitterades till lagrådet år 1966. Vid lagrådsremissen uttalade departementschefen, att en tillämpning av andra stycket av paragrafen kunde komma i fråga bl. a. vid vissa typer av lantmåteriför rättningar. Vid denna tid förelåg emellertid inte något slutligt förslag till FBL. I remissen till lagrådet år 1969 av fråga om ändring i och tillägg till det tidigare remitterade jordabalksförslaget lades förslag fram bl. a. till bestämmelser om inverkan av fastighetsreglering på rättigheter och på vederlaget för rättigheterna (7 kap. 30 §). Bestämmelserna härom har anpassats efter FBL. Som uttalas i propositionen medför införandet av nämnda bestämmelser, att 13 kap. 12 § andra stycket inte blir tillämpligt, när de ändrade förhållandena är föranledda av fastighetsreglering. Eftersom med det i bestämmelsen använda uttrycket "av annan särskild omständighet" inte uteslutande avses sådan förändring av tomträttsfastigheten som uppkommer till följd av fastighetsbildningsåtgärder av olika slag utan också en minskning av området för tomträtten t. ex. genom naturhändelse eller dom i ägotvist, kommer det citerade uttrycket i andra stycket att även efter tillkomsten av 7 kap. 30 § fylla en praktisk funktion. Med vad som anförts anser utskottet motionen i förevarande del vara besvarad.

14 KAP.

Bestämningen i 1 § första stycket av servitutsbegreppet diskuteras i motion II: 1452. Motionären erinrar om ett uttalande av departementschefen vid anmälan av propositionen av innehåll, att 1 § bör förtydligas. Enligt departementschefen bör det sålunda framgå klart, att avgörande för bestämmandet av servitutsbegreppet bör vara att upplåtelsen är sådan att ett från allmän synpunkt ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen främjas. Motionären sätter i fråga om lagtexten har förtydligats i enlighet härmed. Motionären framhåller vidare, att frågan, huruvida en upplåtelse är att anse som servitut eller ej i regel inte kommer upp annat än i samband med att inskrivningsmyndigheten prövar ansökan om inskrivning för servitut av upplåtelsen. Motionären anser att inskrivningsmyndigheten inte kan anses ha tillräcklig kapacitet att från det allmännas synpunkt bedöma frågan.

Vad först angår frågan om förtydligande av begreppsbestämningen i 1 § första stycket anmärker utskottet, att det i det remitterade förslaget använda uttrycket "för att främja ett ändamålsenligt utnyttjande" bytts ut i det nu föreliggande förslaget mot uttrycket "om det är ägnat att främja". Utskottet anser, att det efter den vidtagna jämkningen tillräckligt tydligt framgår att servitutsbegreppet har den innebörd som departementschefen, utan erinran från utskottets sida, vill tillägga det.

Departementschefens uttalande om upplåtelsens ändamålsenlighet från allmän synpunkt kan leda tankarna till att upplåtelsen måste stå i överensstämmelse med exempelvis fastställd stads- eller byggnadsplan. Enligt utskottets uppfattning kan med hänsyn till vad som i övrigt anförs i propositionen departementschefens uttalande inte ges denna innebörd. Vad denne synes ha åsyftat är, att upplåtelsen typiskt sett skall — som det har uttryckts i 1967 års lagrådsremiss — åstadkomma en "positiv nettoeffekt", dvs. skapa underlag för en totalt sett effektivare användning av den tjänande och den härskande fastigheten. Denna fråga får inskrivningsmyndigheten anses ha möjlighet att pröva.

Under hänvisning till det anförda får motionen i förevarande del anses besvarad av utskottet.

19 KAP.

I anslutning till 5 § första och andra styckena anförs i motion II: 1452, att föreskriften om inskrivningsdag en gång i veckan försatts ur spel genom principbeslutet¹ om införande av automatisk databehandling (ADB) på inskrivningsväsendets område. Vidare efterlyser motionären ett uttalande om att samordning måste ske mellan inskrivning och ändringar i fastighetsindelningen.

En förutsättning för att inskrivningsdag skall kunna hållas oftare än en gång i veckan är att ADB införs inom inskrivningsväsendet. Innan detta kan ske, torde jordabalken ha trätt i kraft. Den jämkning av förevarande och övriga inskrivningsbestämmelser i balken som påkallas av ADB-systemets införande får tas upp i ett senare sammanhang. Utskottet delar motionärens uppfattning, att det är av vikt att en samordning sker mellan inskrivning och ändringar i fastighetsindelningen. Utskottet erinrar om att det i ett hänseende finns tämligen detaljerade föreskrifter om samspelet mellan inskrivningsmyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten, nämligen när det gäller sammanläggning av fastigheter (jfr 12 kap. 9—13 §§ FBL). Utskottet har inledningsvis förklarat sig förutsätta, att vissa frågor med anknytning till både jordabalken och FBL skall ägnas fortsatt uppmärksamhet. Detta gäller i hög grad de samordningsfrågor som motionären berör. Genom vad som har anförts får motionen i förevarande del anses besvarad.

I 17 § har tagits upp bestämmelser om rättelse av införing i fastighets-

¹ Prop. 1970:1, 3LU 8, rskr. 96.

boken och tomträttsboken. Utskottet anmärker, att bestämmelserna härom har en annan räckvidd än bestämmelserna om rättelse av inskrivning i 7 § i 1932 års lag om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet, vilka bestämmelser i praxis har tillämpats även sedan ny fastighetsbok lagts upp. S. k. jordrannsakan som företas med stöd av 7 § i 1932 års lag har fått stor praktisk tillämpning och torde på det hela taget ha väl tillgodosett behovet av att på ett enkelt sätt komma till rätta med fel eller otydligheter i fastighetsredovisningen. Utskottet noterar med tillfredsställelse, att departementschefen vid anmälan av prop. 1970: 145 uttalat, att regleringen i 1932 års lag bör bibehållas (anf. prop. s. 454). Vad som anförts utesluter givetvis inte, att institutet jordrannsakan kan slopas, om det till följd av en annan lagstiftning inte längre har någon praktisk funktion att fylla. I detta sammanhang bör märkas, att förslag till ändringar i 1962 års lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall redan lagts fram för riksdagen (prop. 1970: 161) och att möjligheterna att ytterligare förenkla förfarandet enligt äganderättsutredningslagen f. n. är, enligt vad utskottet har sig bekant, under övervägande.

20 KAP.

I 2 § har tagits upp bestämmelser om när lagfart skall sökas. I andra stycket av paragrafen anges från vilken tidpunkt tiden för att söka lagfart skall räknas. För den som är eller efter det att bouppteckning registrerades blir ensam delägare i dödsbo gäller särskilda bestämmelser. Dessa synes ha givits en oriktig avfattning i propositionen. Bestämmelserna bör i stället ges den lydelse som lagrådet förordat.

22 KAP.

I motion II: 1452 anføres i anslutning till kapitelrubriken, att begreppet "inteckning" inte definieras i förevarande kapitel utan i 6 kap. 1 § första stycket. Vid sådant förhållande är det enligt motionärens mening inte förenligt med god lagstil att använda ordet "inteckning" som rubrik. I motionen anføres vidare att ordet "relaxation" i 11 § första stycket första punkten bör bytas ut. I anslutning till tredje stycket i samma paragraf framhåller motionären, att uttrycket "för att ingå i gata eller annan allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan" inte är korrekt, eftersom begreppet gata inte förekommer, när det gäller byggnadsplan. I byggnadslagen talas i samband med byggnadsplan om väg.

Utskottet finner inte anledning förordna någon jämkning av kapitelrubriken eller av 11 § första stycket första punkten. I denna del bör motionen avslås. Som motionären anför är det inte riktigt att använda ordet "gata" som beteckning för kommunikationsled inom byggnadsplanlagt område. Motio-

nen bör därför i förevarande del på så sätt bifallas att utskottet föreslår, att uttrycket "gata eller annan allmän plats" byts ut mot uttrycket "allmän plats".

Utöver vad som framgår av vad som har anförts i det föregående har utskottet inte någon erinran mot lagförslaget, såvitt nu är i fråga.

Hemställan

Utskottet hemställer,

A. att riksdagen avslår motionen II: 1464;

B. att riksdagen med avslag på motionen II: 1452, såvitt avser ändrad lydelse av 1 kap. 2 § i det vid propositionen 1970: 20 fogade förslaget till jordabalk, antager förslaget i nämnda del;

C. att riksdagen med avslag på motionen II: 1452, såvitt avser fråga om hänvisning till fastighetsbildningslagen i 1 kap. i förslaget till jordabalk, och motionen II: 1473 antager 1 kap. 1 samt 3—6 §§ i nämnda förslag;

D. att riksdagen med avslag på motionen II: 1452, såvitt däri yrkas att 3 kap. 3 § tredje stycket i förslaget till jordabalk skall utgå, antager 3 kap. 3 § i förslaget;

E. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1255 och II: 1474, såvitt avser vittneskravet vid köp av fast egendom, och motionen I: 1258 antager 4 kap. 1 och 2 §§ i förslaget till jordabalk;

F. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1255 och II: 1474 i de delar som ej omfattas av utskottets hemställan under E antager 4 kap. 3—31 §§ i förslaget till jordabalk;

G. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1257 och II: 1469 antager 6 kap. 3 § i förslaget till jordabalk;

H. att riksdagen med avslag på motionen I: 1253, såvitt avser ändrad lydelse av 8 kap. 7 § i förslaget till jordabalk, antager förslaget i nämnda del;

I. att riksdagen avslår motionen II: 1471, som avser utformningen av 9 kap. i förslaget till jordabalk;

J. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser yrkandet 1, samt motionerna I: 1259 och II: 1468, såvitt avser ändrad lydelse av 9 kap. 2 § i förslaget till jordabalk, antager förslaget i nämnda del;

K. att riksdagen med anledning av motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser yrkandet 2, samt motionerna I: 1259 och II: 1468, såvitt avser ändrad lydelse av 9 kap. 10 §

i förslaget till jordabalk, för sin del antager följande såsom utskottets förslag betecknade lydelse av nämnda paragraf:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

9 kap.

10 §

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtalet eller om villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Uppsäges arrendeavtal och föreligger tvist om förlängning av avtalet eller om villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om jordägaren — — — — — av avtalet.;

L. att riksdagen med avslag på motionen I: 1252 antager 9 kap. 14 § i förslaget till jordabalk;

M. att riksdagen för sin del antager följande såsom utskottets förslag betecknade lydelse av 9 kap. 17 § i förslaget till jordabalk:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

9 kap.

17 §

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som föreskrives i hälsovårdsstadgan (1958: 663).

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som föreskrives i gällande hälsovårdsstadga.

Fråga huruvida — — — — — vara vidtagna.

Underlåter jordägaren — — — — — för skada.

Förbehåll som — — — — — av arrendenämnden.;

N. att riksdagen med avslag på motionen I: 1251 antager 9 kap. 18 § i förslaget till jordabalk;

O. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser yrkandet 3, och motionerna I: 1259 och II: 1468, såvitt däri yrkas att 9 kap. 22 § i förslaget till jordabalk skall utgå, antager förslaget i nämnda del;

P. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser yrkandet 4, antager 9 kap. 23 § i förslaget till jordabalk;

Q. att riksdagen *dels* med bifall till motionerna I: 1256 och II: 1470 samt I: 1259 och II: 1468, samtliga såvitt avser 9 kap. 26 § första stycket i förslaget till jordabalk, *dels* med avslag på motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser 9 kap. 26 § fjärde stycket i förslaget, för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 9 kap. 26 § i förslaget:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

9 kap.

26 §

Vid synen skall *i den mån det är påkallat med hänsyn till ändamålet med synen* undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.

Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.

Kan överenskommelse — — — — — bestämma ersättningen.

Synemännen får — — — — — eller biträde.

Över allt — — — — — dock ej.;

R. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser yrkandet 6, och motionerna I: 1259 och II: 1468, såvitt avser ändrad lydelse av 9 kap. 27 § i förslaget till jordabalk, antager förslaget i nämnda del;

S. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser yrkandet 7, och motionerna I: 1259 och II: 1468, såvitt avser ändrad lydelse av 9 kap. 28 § i förslaget till jordabalk, antager förslaget i nämnda del;

T. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1256 och II: 1470, såvitt avser yrkandet 8, och motionerna I: 1259 och II: 1468, såvitt avser ändrad lydelse av 9 kap. 29 §, antager förslaget i nämnda del;

U. att riksdagen med bifall till motionen II: 1472 för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 10 kap. 5 § i förslaget till jordabalk:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

10 kap.

5 §

Om jordägaren uppsagt arrendavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om jordägaren uppsagt arrendavtalet *eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor*, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet utom när

1. arrenderätten — — — — — upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens — — — — — sådan förlängning;

V. att riksdagen med avslag på motionen I: 1253, såvitt avser ändrad lydelse av 12 kap. 7 § i förslaget till jordabalk, antager förslaget i nämnda del;

X. att riksdagen för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 20 kap. 2 § i förslaget till jordabalk:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

20 kap.

2 §

Lagfart skall — — — — — (fångeshandlingen) upprättades.

Tiden för — — — — — registreringen skedde,

3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det bouppteckningen registrerades eller, om han först där- efter blivit ensam delägare, från det *registreringen* skedde, dock, om boets förvaltning omhänderhas av boudredningsman eller testamentsexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, ej i något fall tidigare än från det egendomen utgavs till delägaren,

3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det bouppteckningen registrerades eller, om han först där- efter blivit ensam delägare, från det *så* skedde, dock, om boets förvaltning omhänderhas av boudredningsman eller testamentsexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, ej i något fall tidigare än från det egendomen utgavs till delägaren,

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

4. för — — — — — laga kraft.;

Y. att riksdagen med avslag på motionen II: 1452, såvitt avser rubriken till 22 kap. i förslaget till jordabalk, antager förslaget i nämnda del;

Z. att riksdagen *dels* med avslag på motionen II: 1452, såvitt avser uttrycket "relaxation" i 22 kap. 11 § i förslaget till jordabalk, *dels* med anledning av samma motion, såvitt avser ändrad lydelse av tredje stycket i nämnda paragraf, för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 22 kap. 11 § i förslaget:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

22 kap.

11 §

Gemensam inteckning — — — pantbrevets innehavare.

Svarar fastigheterna — — — — — andra fastigheterna.

I fastighet, som bildats genom avstyckning av område vilket förvärvats av kommun för att ingå i *gata eller annan* allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan, får på begäran av kommunen relaxation ske utan hinder av bestämmelserna i första stycket om att för relaxation fordras medgivande av fastighetsägare och rättighetshavare, om sannolika skäl föreligger för att områdets värde uppgår till högst två procent av den odelade fastighetens värde och relaxationen är väsentligen utan betydelse för fastighetsägarnas och rättighetshavarnas rätt.

I fastighet, som bildats genom avstyckning av område vilket förvärvats av kommun för att ingå i allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan, får på begäran av kommunen relaxation ske utan hinder av bestämmelserna i första stycket om att för relaxation fordras medgivande av fastighetsägare och rättighetshavare, om sannolika skäl föreligger för att områdets värde uppgår till högst två procent av den odelade fastighetens värde och relaxationen är väsentligen utan betydelse för fastighetsägarnas och rättighetshavarnas rätt.;

Å. att riksdagen för sin del antager följande av utskottet framlagt förslag till slutbestämmelse att fogas till förslaget till jordabalk:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

Om balkens ikraftträdande förordnar Konungen med riksdagen.;

Ä. att riksdagen — med förklaring att förslaget till jordabalk icke kunnat antagas oförändrat — antager lagförslaget

— utom såvitt avser 8 kap. 17 §, 18 § och 26 § andra stycket, 9 kap. 30 § och 35 § andra stycket, 12 kap. 31 §, 35 § och 61 § andra stycket samt 23 kap. 6 §, vilka bestämmelser icke behandlas av utskottet i förevarande ärende — i de delar som ej avses med utskottets hemställan under B—H och J—Z; samt

Ö. att motionen II: 1452 i vad den ej kan anses besvarad genom vad utskottet i det föregående anfört och hemställt icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 24 november 1970

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

Vid behandlingen av detta ärende har närvarit:

från första kammaren: herrar Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Ebbe Ohlsson (m), Erik Jansson (s), Ernulf (fp), Skårman (fp), Hansson (s) och Ferdinand Nilsson (cp);

från andra kammaren: herrar Grebäck (cp), Svenning (s), Sundelin (s), Tobé (fp) och Hedin (m), fröken Anderson (s) samt herrar Hammarberg (s) och Josefson i Arrie (cp).

Reservationer

Vid C i utskottets hemställan

I. av herrar *Skårman* (fp), *Ferdinand Nilsson* (cp), *Grebäck* (cp), *Tobé* (fp) och *Josefson* i Arrie (cp), vilka ansett

dels att det avsnitt i utlåtandet som börjar på s. 192 med orden "Bestämmelserna om" och som slutar på s. 193 med orden "motionen II: 1473" bort ha följande lydelse:

I 7 kap. jorddelningslagen (JDL) behandlas såväl de materiella som de processuella reglerna för gränsbestämning. Vid utarbetandet av förslaget till FBL följdes den principen att motsvarande kapitel däri — 14 kap. om fastighetsbestämning — endast skulle innehålla de processuella bestämmelserna, medan de materiella reglerna skulle inrymmas i jordabalken.

Nu gällande regler i JDL är uppdelade i två huvuddelar, den ena omfattande i laga ordning bestämda gränser (7 kap. 2 och 3 §§ JDL) och den andra omfattande ej i laga ordning bestämda gränser (7 kap. 4 § JDL). Motsvarande uppdelning återfinns också i lagberedningens förslag till jordabalk, liksom i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. Lagrå-

det godtog denna konstruktion men framhöll också, att de föreslagna reglerna om gränshävd borde föras in i balken och inte, som föreslagits, i balkens promulgationslag (18 §). Tvärtemot innebörden i detta uttalande har från det nu föreliggande förslaget utmönstrats såväl reglerna om gränshävd som reglerna om de oftast förekommande typerna av ej i laga ordning bestämda gränser, nämligen de som uppkommit genom överlåtelse av jord. Dessa bestämmelser har i stället tagits upp i förslaget till promulgationslag. Härigenom bryts den klara överblick över de materiella reglerna för fastighetsbestämning som JDL ger. Detta får anses utgöra en försämring av jordabalksförslaget särskilt med hänsyn till dem som har att tillämpa reglerna i framtiden.

Under hänvisning till vad som anförts finner utskottet, att förevarande motionsyrkanden bör bifallas på så sätt att bestämmelserna i 17 § i det genom prop. 1970:145 framlagda förslaget till promulgationslag om rätta sträckningen av gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord förs över till 4 § i förevarande kapitel och att bestämmelserna i 18 § i nyssnämnda förslag om gränshävd tas upp som en ny paragraf närmast efter 4 §. Som en följd härav bör 5 och 6 §§ i det genom den förevarande propositionen framlagda förslaget betecknas 6 resp. 7 § och hänvisningen i 5 § i nyssnämnda förslag ändras till att avse även bestämmelserna om gränshävd.

dels att utskottet bort hemställa,

att riksdagen *dels* med avslag på motionen II:1452, såvitt avser fråga om hänvisning till fastighetsbildningslagen i 1 kap. i förslaget till jordabalk antager 1 kap. 1, 3 och 6 §§ i det genom propositionen framlagda förslaget, varvid 6 § skall betecknas som 7 §, *dels* med anledning av motionen II:1473 för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 1 kap. 4—6 §§ i förslaget till jordabalk:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

1 kap.

4 §

Har gräns — — — — — utmärka gränsen.

Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

Om gränsen tillkommit genom överlåtelse av jord eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

5 §

Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

5 §

Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.

Sträckning av — — — — — sjöns reglering.

6 §

Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3—5 §, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.

6 §

Har fastighet — — — — — tillkommer strandägare.

7 §

Vid E i utskottets hemställan

II. av herr *Ernulf* (fp).

Vid F i utskottets hemställan

III. av herrar *Ebbe Ohlsson* (m), *Ernulf* (fp), *Skårman* (fp), *Tobé* (fp) och *Hedin* (m), vilka ansett

dels att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 198 med orden "Bakgrunden till" och som slutar på s. 199 rad 5 med orden "förklarar ogiltigt" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig i princip till departementschefens uttalande, att man bör upprätthålla formkravet med stränghet i fråga om de typklausuler som anges i 1 §. En köpehandling som exempelvis inte innehåller någon

uppgift om köpeskillingens storlek bör sålunda inte kunna grunda något giltigt fång.

Ett särskilt spørsmål uppkommer, om en köpeskilling visserligen finns angiven i köpehandlingen men uppgiften om dess storlek är felaktig. I nuvarande rättspraxis upprätthålls inte formkravet i detta fall. En sidoöverenskommelse om annan köpeskilling än den som angivits i köpehandlingen godtas sålunda. Jordabalksförslaget innebär enligt uttalande i motiven en skärpning av innebörd, att en oriktig uppgift i köpehandlingen om köpeskillingens storlek gör köpet ogiltigt.

Utskottet vill starkt understryka vikten av att riktig köpeskilling uppges i köpehandlingen. Då oriktig köpeskilling uppges, torde, vare sig den verkliga köpeskillingen är högre eller lägre, avsikten vara att i något avseende vilseleda tredje man eller myndighet. I propositionen (del B s. 151) anges exempel på olika motiv för att uppge oriktig köpeskillning. Det bör understrykas, att oriktigheten i vissa fall kan göras i endera säljarens eller köparens intresse och i andra fall i bådas. I regel torde förfarandet vara straffbart.

Trots vad som sagts nu hyser utskottet betänkligheter mot att tolka regeln om köpeskillingen så strängt att en oriktig uppgift om densammas storlek skall medföra köpets ogiltighet. I den mån ogiltigheten görs gällande inom en tämligen kort tid efter köpet, skulle visserligen olägenheterna härav åtminstone i regel inte behöva bli alltför stora. Annorlunda ställer sig saken, om ena parten, kanske den i vars intresse köpeskillingen angivits oriktigt, efter lång tid eller efter det förhållandena vid köpet väsentligt förändrats skulle påfordra att köpet såsom ogiltigt skulle göras om intet. Särskilt stötande skulle detta vara t. ex. i sådana fall, då köparen bebyggt den inköpta fastigheten eller då denna undergått en betydande värdeökning. Erfarenheterna av de i övrig lagstiftning gällande reglerna om ogiltighet av markförvärv torde ge vid handen, att mycket stora svårigheter kan uppkomma, om en ogiltighet görs gällande efter lång tid.

På grund av vad som anförts kan utskottet inte ansluta sig till departementschefens uttalande om verkan av att i köpehandlingen oriktig uppgift lämnas om köpeskillingens storlek. I stället förordar utskottet, att det överlämnas åt rättstillämpningen att med utgångspunkt i nuvarande praxis lösa frågan om verkan av en sådan oriktig uppgift. Härmed anser utskottet önskemålet på denna punkt i motionerna I: 1255 och II: 1474 vara tillgodosett.

I anslutning till vad som anförts i det närmast föregående vill utskottet anmärka följande. Om inte minimikraven i 1 § är helt uppfyllda, föreligger inte något giltigt köp. Enligt utskottets uppfattning torde det ankomma på de tillämpande myndigheterna, att ex officio beakta att föreskrifterna i 1 § är uppfyllda i varje särskilt fall. Om en avstyckning har grundat sig på en köpehandling, som senare visar sig strida mot formkravet i något hänseende, torde part kunna åberopa denna omständighet för att få köpet förklarat ogiltigt.

dels att utskottet bort hemställa,

dels att motionerna I: 1255 och II: 1474, såvitt avser fråga om verkan av att oriktig uppgift om köpeskillingen lämnas i köpehandling, får anses besvarade med vad utskottet anfört i utlåtandet, dels att riksdagen med avslag på samma motioner i de delar som inte omfattas av utskottets hemställan under E och som inte nämnts nyss antager 4 kap. 3—31 §§ i förslaget till jordabalk;

Vid G i utskottets hemställan

IV. av herrar *Ferdinand Nilsson* (cp), *Grebäck* (cp) och *Josefson* i Arrie (cp), vilka ansett

dels att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 203 med orden "Utskottet vill" och som slutar på s. 205 med orden "förevarande del" bort ha följande lydelse:

I synnerhet mindre företagare inom jordbruk, hantverk och småindustri utnyttjar ofta nog befintligt överhypotek som ej tagits i anspråk för bottenlån genom att belåna det i andra eller tredje hand. En inteckningshandling som ligger som säkerhet för ett amorteringslån får kontinuerligt ett successivt växande överbelåningsvärde, som ofta utnyttjas för maskinanskaffning, rörelsekredit osv. Är ett pantbrev taget i anspråk till exempelvis 70 procent, kan enligt jordabalksförslaget räntan härpå jämte kostnader komma att innebära en avsevärd reduktion av det i andra eller tredje hand belånade övervärdet. Den förste panthavarens risk av att räntebetaling släpar efter är i motsvarande mån mindre. En successiv uppdelning av inteckningshandlingens kapitalbelopp vid hel- eller halvårsamorteringar genom utbyte av ett pantbrev mot flera utgör en besvärande belastning för låntagare och myndigheter. Rimligare är att den i exemplet åsyftade förste panthavaren bereds förmån genom en mot kapitalfordran svarande procentuell andel i det avsedda tilläggsvärdet utöver pantbrevets kapitalbelopp, medan eventuella sekundära eller tertiära panthavare dels skyddas inom den för dem förefintliga delen av pantbrevets kapitalbelopp, dels erhåller för betalning av oguldna ränte- eller kostnadsbelopp en mot sin belägenhet i förmånshänseende svarande proportionell andel av vad som kan återstå av tillägget.

Under hänvisning till vad som anförts bör motionerna bifallas.

dels att utskottet bort hemställa,

att riksdagen med anledning av motionerna I: 1257 och II: 1469 för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 6 kap. 3 § i förslaget till jordabalk:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

6 kap.

3 §

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären genom tillägg betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget får icke överstiga femton procent av fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär, *med den begränsning som följer av andra stycket*, rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären genom tillägg betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget får icke överstiga femton procent av fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Har pantbrev pantsatts till mer än en borgenär, får ränta, skadestånd och kostnader enligt första stycket icke uttagas ur pantbrevets belopp av annan borgenär än den som enligt den inbördes panträttsordningen äger sämsta rätt.

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

stycket om pantbrevets belopp avse och andra styckena om pantbrevets pantbrevens sammanlagda belopp. belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

Vid J i utskottets hemställan

V. av herrar *Ebbe Ohlsson* (m), *Ernulf* (fp), *Ferdinand Nilsson* (cp), *Grebäck* (cp), *Tobé* (fp), *Hedin* (m) och *Josefson* i Arrie (cp), vilka ansett

dels att det avsnitt i utlåtandet som börjar på s. 206 med orden "Till en" och som slutar på s. 208 med orden "enskilda fallet" bort ha följande lydelse:

Syftet med regeln om en ettårig minimitid vid kommunala upplåtelser av jordbruksarrenden, som omfattar bostad för arrendatorn, har angivits vara att kommun skall få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. En sådan ordning bör enligt utskottets uppfattning obestriddligen gälla, när arrendestället till större delen är beläget inom planlagt område. Det är däremot inte lika givet, att undantagsregeln bör gälla vid andra kommunala gårdsarrenden.

Utgångspunkten när det gäller regleringen beträffande kommunala jordbruksarrenden bör vara, att kommun skall vara jämställd med varje annan jordägare. Avsteg från denna grundsats, som arrendelagsutredningen avslutit sig till och som det föreliggande förslaget också bygger på, bör få komma i fråga endast om särskilda och tungt vägande skäl gör det motiverat. Av vad som anförts nyss framgår, att sådana skäl får anses föreligga i fråga om minimitiden vid upplåtelse av gårdsarrende, när arrendestället till större delen ligger inom fastställd plan. Även om vissa skäl kan anföras för ytterligare avsteg från den angivna grundsatsen i fråga om minimitiden, anser utskottet inte att dessa skäl är av erforderlig styrka. Tvärtom kan skäl anföras mot den utformning av bestämmelserna om minimitid som föreslås i propositionen. Den föreslagna regleringen kan nämligen befaras leda till att kommunerna till förfång för jordbrukare enbart av bekvämlighetsskäl kommer att teckna ettåriga avtal även om det i det särskilda fallet inte finns något behov av en så kort arrendetid.

Under hänvisning till vad som har anförts förordar utskottet, att motionerna i förevarande del bifalles på så sätt att 2 § andra stycket första punkten får innehålla att arrendetiden i de fall som avses med bestämmelsen skall utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun och arrendestället till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan, minst ett år;

dels att utskottet bort hemställa

att riksdagen med anledning av motionerna I:1256 och

II: 1470, såvitt avser yrkandet 1, samt motionerna I: 1259 och II: 1468, såvitt avser ändrad lydelse av 9 kap. 2 § i förslaget till jordabalk, för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av nyssnämnda paragraf:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

9 kap.

2 §

Avtal om — — — — — fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgör minst fem år eller, om jordägaren är kommun, minst ett år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun *och arrendestället till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan*, minst ett år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Förbehåll om — — — — — av arrendenämnden.

Vid L i utskottets hemställan

VI. av herrar *Ebbe Ohlsson* (m) och *Hedin* (m), vilka ansett *dels* att det avsnitt i utlåtandet som börjar på s. 210 med orden "De bestämmelser" och som slutar på s. 211 med orden "därför avslås" bort ha följande lydelse:

Som motionärerna framhåller är den föreslagna regeln en radikal nyhet för vårt rättsliv, och det finns inte någonstans i lag eller praxis en princip av innebörd, att en formellt och i sak riktig uppsägning av ett avtal skall kunna medföra ersättningsskyldighet för den uppsägande parten. Anmärkningsvärt är också, att den ersättningsberättigade icke skall behöva föra någon bevisning om liden förlust. Det enda som krävs enligt bestämmelsen är, att marken skall användas för ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

Ersättningsskyldighetens utformning kommer säkerligen också att medföra negativa verkningar bl. a. i form av minskat utbud av arrendeställen och obenägenhet hos jordägarna att påkalla besittningsskyddsavbrott även

när detta är önskvärt för att genomföra erforderliga ändringar i brukningsenheter. När arrendet gäller exploateringsmogen mark, kommer jordägaren säkerligen att dra sig för att arrendera ut marken, såvida han inte kan erhålla dispens från förlängningsrätten. Vid tecknande av ett femårsavtal löper han nämligen risken att förlora en femtedel till tre femtedelar av inflytande arrendeintäkter.

Under hänvisning till vad som anförts biträder utskottet motionärernas förslag att 14 § får utgå. För att inte kapitlet skall behöva ges ändrad paragrafnumrering fr. o. m. 13 § föreslår utskottet, att 13 § i det genom propositionen framlagda förslaget delas upp i två paragrafer, som blir 13 och 14 §§. Med anledning av vad som anförts bör hänvisningen i 8 kap. 28 och 33 §§ samt 10 kap. 6 § till 9 kap. 13 § jämkas till att avse 9 kap. 13 och 14 §§. Motsvarande jämkning bör vidtas i 40 och 41 §§ i förslaget till balkens promulgationslag och i 5 § andra stycket i förslaget till lag om ändring i fiskearrendelagen (jfr prop. 1970:145). Som en följd av att 14 § i det genom propositionen framlagda förslaget får utgå bör 8 kap. 28 §, 30 §, 31 § första stycket och 33 § jämkas. Vad som sagts nu gäller också 1 § första stycket 2 och 14 § andra stycket i förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder (jfr nämnda prop.). Bestämmelserna i 28 § i samma förslag bör utgå.

dels att utskottet bort hemställa,

att riksdagen med anledning av motionen I:1252 *dels*, med avslag på propositionen i motsvarande del, icke antager 9 kap. 14 § i förslaget till jordabalk, *dels* antager nedanstående såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 9 kap. 13 och 14 §§ i nämnda lagförslag samt — med de jämkningar som föranledes av vad som anförts nyss — 8 kap. 28, 30, 31 och 33 §§ samt 10 kap. 6 § i förslaget.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

9 kap.

13 §

Bifalles ej — — — — — begär det.

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

14 §

Avgöres tvist om förlängning av arrendeavtalet efter arrendetidens

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Särskilt yttrande

av herr *Skårman* (fp), vilken beträffande formkravet vid fastighetsköp anfört:

Ett köp av fast egendom är många gånger en av de mest betydelsefulla rättshandlingar som en människa företar under sin levnad. Det har därför med rätta kringgårdats av särskilda formföreskrifter. Enligt den ännu gällande bestämmelsen i 1 kap. 2 § jordabalken i 1734 års lag skall köp av fast egendom ske skriftligen och med två vittnen.

Mot denna föreskrift, som vunnit hävd och medverkat till en viss öppenhet, har såvitt jag kunnat finna inte gjorts några erinringar. I lagberedningens år 1947 framlagda jordabalksförslag skärptes däremot kravet till att ett av köpevittnena skulle vara ett legitimerat, s. k. laga köpevittne eller lagfartsvittne. I propositionen går man till den motsatta ytterligheten och slopar till synes helt kravet på köpevittnen. Som jag påvisat i motion I: 1258 borde kravet på vittnen i stället efter den nya jordabalkens ikraftträdande vara mer angeläget än tidigare. Slopandet av kravet har ej heller medfört någon förenkling. Genom att i 4 kap. 1 § jordabalksförslaget inte kräva vittnen har man nämligen tvingats att i 20 kap. om lagfart *dels* i 7 § 1 införa en bestämmelse om att förklara lagfartsansökan vilande, om fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen, *dels* införa en helt ny bestämmelse (8 §) om föreläggande att väcka talan. Detta hade blivit helt överflödigt, om vittneskravet behållits.

Då det på grund av tidsnöd icke varit möjligt för mig att utforma erforderlig lagtext, har jag inte reserverat mig mot utskottets förslag i denna fråga. Jag har emellertid velat fästa riksdagens uppmärksamhet på saken och förutsätter, att konsekvenserna av vittneskravets slopande noggrant följs upp och, om så skulle visa sig bli erforderligt, förslag till ändring läggs fram. De avtalslutande parterna torde säkerligen göra klokt i att liksom tidigare använda sig av köpevittnen.

Innehållsförteckning

Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslaget	3
Inledning	109
Historik	111
Översikt över lagberedningens förslag åren 1947 och 1960, jordabalksutredningens förslag och arrendelagsutredningens förslag samt remissbehandlingen av förslagen	111
Allmänna synpunkter på innehållet i en ny jordabalk	111
Ämnesområdet m. m.	111
Utmönstrade av vissa rättsinstitut m. m.	114
Huvudinnehållet i förslaget	115
Motivering till förslaget m. m. Motionerna	131
1 kap.	132
Lagtekniska frågor	132
3 kap.	135
I. Tillämpningsområdet för 2 §	135
II. Inverkan på angränsande mark genom grävning eller annat sådant arbete	136
4 kap.	139
I. Formkravet vid fastighetsöverlåtelse	139
A. Vittneskravet	139
B. Formkravet beträffande köpevillkor och beträffande utfästelser om fastighetens beskaffenhet	142
II. Verkan av oriktig uppgift om köpeskillingen i köpehandlingen	145
III. Arealförvärv	146
IV. Verkan av säljarens kontraktsbrott i vissa fall	148
V. Övriga frågor i anslutning till 4 kap.	150
6 kap.	151
Betalningsrättens omfattning	151
8 kap.	158
9 kap.	158
I. Arrendetiden	158
A. Arrendetiden vid kommunala upplåtelser	159
B. Fråga om minsta tid för upplåtelse i vissa fall	161
II. Ersättning vid vägrad förlängning av arrendeavtal	162
III. Höjning av arrendeavgiften	167
IV. Avräkning	169
V. Index vid arrende m. m.	171
VI. Synekostnaden	174
VII. Anslutningsklander	175
VIII. Övriga frågor i anslutning till 9 kap.	177
A. Förtydligande av 10 §	177
B. Jämkning av 18 §	177
C. Omfattningen av den undersökning som skall ske vid syn	178
D. Redovisning av bristbelopp	178

10 kap.	180
Omprövning av arrendevillkoren vid förlängning av upplåtelseavtal efter uppsägning.	180
12 kap.	182
13 kap.	182
Samordningen mellan 7 kap. 30 § och 13 kap. 12 §	182
14 kap.	184
Bestämning av servitutsbegreppet	184
19 kap.	187
22 kap.	187
Lagtekniska frågor	187
A. Rubriken	187
B. Den redaktionella utformningen av 11 §.	187
Utskottet	188
Inledning	188
Allmänna frågor	189
Särskilda frågor	191
1 kap.	191
3 kap.	193
4 kap.	195
6 kap.	201
8 kap.	205
9 kap.	206
10 kap.	218
12 kap.	218
13 kap.	219
14 kap.	219
19 kap.	220
20 kap.	221
22 kap.	221
Hemställan.	222
Reservationer	227
Särskilt yttrande	236