

## Nr 82

*Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till jordabalk, dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till förmånsrättslag, m. m., dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m., dels o c k Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m. jämte motioner.*

Genom propositioner som är daterade, en den 20 mars 1970, nr 20, en den 29 juni 1970, nr 142, en den 4 september 1970, nr 146, och en den 16 oktober 1970, nr 158, har Kungl. Maj:t under återopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll föreslagit riksdagen att anlägga

- A. vid *proposition nr 20* fogat förslag till jordabalk;
- B. vid *proposition nr 142* fogade förslag till
  - 1) förmånsrättslag,
  - 2) lag om ändring i jordabalken,
  - 3) lag om retentionsrätt för fordran hos hotellgäst,
  - 4) lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),
  - 5) lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därpå iakttagas skall,
  - 6) lag om ändring i sjölagen (1891: 35 s. 1),
  - 7) lag om ändring i luftfartslagen (1957: 297),
  - 8) lag om ändring i lagen (1901: 26 s. 1) om inteckning i fartyg,
  - 9) lag om ändring i lagen (1955: 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg,
  - 10) lag om ändring i lagen (1966: 454) om företagsinteckning;
- C. vid *proposition nr 146* fogade förslag till
  - 1) lag om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,
  - 2) lag om ändring i jordabalken; samt
- D. vid *proposition nr 158* fogade förslag till
  - 1) lag om ändring i jordabalken,
  - 2) lag om ändring i lagen (1932: 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden.

Propositionerna har hänvisats till lagutskott. Propositionerna nr 20, 146 och 158 samt propositionen nr 142 i vad avser förslagen till lag om ändring i jordabalken och till lag om retentionsrätt för fordran hos hotellgäst (punkterna B 2 och 3 ovan) har tilldelats och behandlats av tredje lagutskottet.

Utskottet har avgivit särskilt utlåtande, nr 80, över propositionen nr 20 utom i de delar som avses med de nu ifrågavarande propositionerna. Även beträffande det förslag till lag om ändring i lagen (1932: 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden som framlagts genom propositionen nr 158 (punkt D 2 ovan) har utskottet utlåtit sig särskilt (utl. nr 83).

Utskottets redovisning av propositionerna begränsas i det följande till de delar som avser de nu ifrågavarande lagförslagen.

### **Propositionernas huvudsakliga innehåll**

#### **Proposition nr 142**

I propositionen läggs fram förslag till ny lagstiftning om ordningen för betalning av fordringar vid utmätning och konkurs. De nya bestämmelserna är i första hand upptagna i en förmånsrättslag som skall ersätta 17 kap. handelsbalken.

Bl. a. föreslås den särskilda förmånsrätt som nu tillkommer hyresvärd och jordägare för vissa slags fordringar som grundar sig på hyres- resp. arrendeförhållandet bli omkonstruerad och nuvarande retentionsrätten vid hyra och arrende bli utmönstrad.

Bestämmelserna om förmånsrätt och retentionsrätt har samband med reglerna om verkan av att hyresgäst eller arrendator försätts i konkurs. De sistnämnda reglerna föreslås bli ändrade.

#### **Propositionen nr 146**

I propositionen föreslås att de nuvarande bestämmelserna om rätt för hyresgäst att efter tillstånd av hyresnämnden överlåta sin hyresrätt i samband med byte till annan hyres- eller bostadsrättslägenhet görs tillämpliga även vid byte till bostad av annat slag, exempelvis villa.

#### **Proposition nr 158**

I propositionen föreslås att inskrivningsdomare skall få befogenhet att utan ansökan av fastighetsägare eller rättighetshavare avföra inteckningar för nyttjanderätt m. m. när det är uppenbart att den intecknade rättigheten inte gäller i fastigheten.

## Lagförslagen

### A. Proposition nr 20

Det förslag till jordabalk som fogats vid propositionen har, såvitt nu är i fråga, följande lydelse.

### Förslag till Jordabalk

---

#### 8 KAP.

#### Arrende i allmänhet

---

##### 17 §

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 §

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.

---

## 26 §

Jordägare eller ----- är förlorad.<sup>1</sup>

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.

---

## 9 KAP.

## Jordbruksarrende

## 30 §

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.

---

## 35 §

Har jordägaren lämnat ----- särskilt förbehåll.<sup>2</sup>

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.

---

<sup>1</sup> 8 kap. 26 § första stycket omfattas av utskottets utlåtande 1970:80.

<sup>2</sup> 9 kap. 35 § första stycket omfattas av utskottets utlåtande 1970: 80.

## 12 KAP.

## Hyra

## 31 §

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.

## 35 §

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 innehåft 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.

## 61 §

Hyresvärd eller — — — är förlorad.<sup>1</sup>

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 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

<sup>1</sup> 12 kap. 61 § första stycket omfattas av utskottets utlåtande 1970:80.

## 23 KAP.

**Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft**

---

## 6 §

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.

**B. Proposition nr 142**

De förslag som fogats vid propositionen har, såvitt nu är i fråga, följande lydelse.

**1) Förslag**

till

**Lag****om ändring i jordabalken**

Härigenom förordnas, att 8 kap. 17, 18 och 26 §§, 9 kap. 30 § samt 12 kap. 31 och 61 §§ jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

*(Lydelse enligt prop. 1970: 20)*

*(Föreslagen lydelse)*

## 8 KAP.

## 17 §

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.*

Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Jordägaren har därvid rätt till ersättning för skada.

## 18 §

Om vid bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende arrendatorn försättes i konkurs in-

Försättes vid bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende arrendatorn i konkurs innan

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)

(Föreslagen lydelse)

nan 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 säkerheten fordrades, får jordägaren uppsäga avtalet.

han tillträtt arrendestället och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Uppsäger jordägaren ————— för skada.  
Om jordbruksarrende ————— 9 kap.

## 26 §

Jordägare eller ————— 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.

## 9 KAP.

## 30 §

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.

Försättes arrendatorn i konkurs, innan han tillträtt arrendestället, får jordägaren uppsäga avtalet. Inträffar konkursen efter tillträdet och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om ej sådan säkerhet ställes inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för arrendatorns skyldigheter under arrendetiden eller, när arrenderätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Har arrendeavtalet ————— annat avtalats.  
I annat ————— för skada.

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)

(Föreslagen lydelse)

## 12 KAP.

## 31 §

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.

Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. *Beträffande bostadslägenhet fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen eller att rättens ombudsman godkänner denna.*

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden uppsäga avtalet, om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

*Inträffar i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden uppsäga avtalet, om ej sådan säkerhet ställes inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.*

Uppsäges avtalet enligt första — tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

## 61 §

Hyresvärd eller — — — — — 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*

(Lydelse enligt prop 1970: 20)

(Föreslagen lydelse)

enligt 65 § utsökningslagen (1877: 31  
s. 1) skall undantagas från utmätning  
får dock ej kvarhållas.

## 2) Förslag

till

### Lag

#### om retentionsrätt för fordran hos hotellgäst

Härigenom förordnas som följer.

Den som tillhandahåller rum på hotell eller pensionat eller för tillfällig vistelse i annan lägenhet får till säkerhet för fordran på ersättning för rummet eller för kost eller annan tjänst med anledning av vistelsen kvarhålla resgods, som gästen medfört.

Har sex månader förflutit sedan fordringen förföll till betalning, får värden sälja egendomen och uttaga sin fordran ur köpeskillingen eller, om egendomen uppenbarligen saknar saluvärde, bortskaffa den. Härvid äger 2—6 §§ lagen (1950: 104) om rätt för hantverkare att sälja gods som ej avhämtats motsvarande tillämpning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

**C. Proposition nr 146**

De förslag som fogats vid propositionen har följande lydelse.

**1) Förslag**

till

**Lag****om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom**

Härigenom förordnas, att 3 kap. 35 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall ha nedan angivna lydelse.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)***3 KAP.****35 §.<sup>1</sup>**

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.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *annan bostad*, 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 — — — — — i följd.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1971.

De nya bestämmelserna äger tillämpning även på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om 3 kap. lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom i dess lydelse enligt lagen (1968: 346) angående ändring i nämnda lag är tillämpligt på avtalet.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1968: 346.

**2) Förslag**  
till  
**Lag**  
om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas, att 12 kap. 35 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)

(Föreslagen lydelse)

**12 KAP.**

**35 §**

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.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *annan bostad*, 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 ————— i följd.

**D. Proposition nr 158**

Det förslag till lag om ändring i jordabalken som fogats till propositionen har följande lydelse.

**Förslag**  
till  
**Lag**  
**om ändring i jordabalken**

Härigenom förordnas, att 23 kap. 6 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

*(Lydelse enligt prop. 1970: 20)*

*(Föreslagen lydelse)*

Inskrivning får — — — — — motsvarande del.

*Inskrivning får avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten icke gäller i fastigheten.*

**Motionsyrkanden**

Utskottet har i samband med propositionerna behandlat följande motioner, nämligen

*i anledning av proposition nr 146:*

motionerna I: 1282 av herrar *Alexanderson* och *Skårman* och II: 1496 av herr *Wiklund* i Stockholm och fru *Anér*, i vilka motioner hemställles,

att vid behandlingen av propositionen de synpunkter beträffande tolkningen av det framlagda lagförslaget som framförts i motionerna beaktas; samt "att riksdagen hos Kungl. Maj:t hemställer om förslag i syfte att, utan de risker för spekulativt utnyttjande av bytesrätten som kan vara förenade med propositionsförslaget, öka möjligheterna för bostadsförmedlingen att få tillgång till bostadslägenheter i huvudsaklig överensstämmelse med vad departementschefen anfört i sin motivering".

**Inledning****Proposition nr 142**

Vid lagrådsremissen anförde *chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer*, under rubriken Inledning bl. a. följande.

I sitt arbete på en revision av utsöknings- och konkursrätten har lagberedningen i ett delbetänkande Utsökningsrätt IX (SOU 1969: 5)<sup>1</sup> lagt fram förslag till ny lagstiftning om ordningen för betalning av fordringar vid utmätning eller konkurs. Betänkandet har remissbehandlats. På grund av vad sålunda förekommit har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till förmånsrättslag, m. m.

De föreslagna bestämmelserna om förmånsrätt har nära samband med den blivande nya jordabalken men även med de nya reglerna om exekution i fast egendom. Avsikten är också att förmånsrättsbestämmelserna skall träda i kraft samtidigt med jordabalken och exekutionsreglerna.

I inledningen till specialmotiveringen till förslaget till lag om ändring i jordabalken anförde departementschefen vid lagrådsremissen bl. a. följande.

I proposition 1970: 20 med förslag till jordabalk anges, att vissa bestämmelser i balken om arrende och hyra berörs av lagberedningens förslag till ny förmånsrättsordning men att ställning inte kunnat tas till förslaget. Tiden är nu inne att pröva beredningens förslag, som framför allt rör reglerna om uppsägningsrätt vid arrendators och hyresgästs konkurs.

Beredningen har utformat sitt förslag som lag om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt för fast egendom (NJL). I nyssnämnda proposition har emellertid de bestämmelser som här är aktuella tillsammans med alla andra om arrende och hyra tagits upp i särskilda kapitel av jordabalken. De ändringar som jag nu föreslår hänför sig därför direkt till jordabalksförslaget.

### Proposition nr 146

Vid lagrådsremissen anförde *chefen för justitiedepartementet, herr Geijer*, inledningsvis bl. a. följande.

Enligt 3 kap. 35 § NJL (hyreslagen) får hyresgäst utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i samband med lägenhetsbyte, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Bytesrätten är emellertid begränsad till det fall att hyresgästen avser att genom bytet förvärva bostad i annan hyres- eller bostadsrättslägenhet.

I skrivelse den 14 november 1969 har bostadsförmedlingsnämnden inom kommunalförbundet för Storstockholms bostadsförmedling (förmedlingsnämnden) hemställt om en sådan ändring av hyreslagens regler att bytesrätten kan göras gällande också vid vissa andra förvärv av bostadslägenheter.

Vid lagrådsremissen anförde departementschefen ytterligare bl. a. följande.

Jag förordar att reglerna om hyresrätt i 35 § hyreslagen görs tillämpliga

<sup>1</sup> Betänkandet är undertecknat av f. d. justitierådet Gösta Walin, ordförande, samt ledamöterna hovrättsrådet Bengt Rydin och hovrättsessorn Henry Montgomery. Lagberedningen har samråd med sin rådgivande nämnd.

även då ändamålet med bytet är att förvärva annan bostad än sådan som upplåts med hyres- eller bostadsrätt.

Den 20 mars 1970 har beslutats proposition (1970: 20) till riksdagen med förslag till jordabalk. Balken avses träda i kraft den 1 januari 1972. Den nuvarande bestämmelsen i 35 § hyreslagen om bytesrätt har utan ändring tagits upp i 12 kap. 35 § jordabalksförslaget. Den nu föreslagna ändringen i hyreslagen bör föranleda en motsvarande jämkning av sistnämnda bestämmelse.

#### **Proposition nr 158**

*Chefen för justitiedepartementet, herr Geijer*, anförde vid lagrådsremissen under rubriken Inledning bl. a. följande.

Föreskrifter om handläggning av inskrivningsärenden finns f. n. i lagen (1932: 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden (inskrivningslagen). Motsvarigheter till dessa föreskrifter har tagits upp i det förslag till ny jordabalk (JB) som har förelagts riksdagen i prop. 1970: 20. I prop. 1970: 145 föreslås att jordabalken skall träda i kraft den 1 januari 1972 och att bl. a. inskrivningslagen samtidigt skall upphöra att gälla.

Inom justitiedepartementet har upprättats en promemoria (Stencil Ju 1970: 13) med förslag till vissa ändringar i inskrivningslagen och JB. Ändringarna innebär att inskrivningsdomare får vidgad befogenhet att avföra betydelselösa inskrivningar.

### **Remissbehandlingen**

Utskottet hänvisar i fråga om remissbehandlingen till prop. 142 s. 18 och 19, prop. 146 s. 4 och prop. 158 s. 5.

### **Motiveringen till förslagen m. m.**

#### **Propositionerna nr 142 och 158**

Utskottet hänvisar till propositionerna.

#### **Proposition nr 146**

**Gällande rätt m. m.** Utskottet hänvisar till prop. s. 5—7.

**Förmedlingsnämndens framställning och remissyttrandena.** Utskottet hänvisar till prop. s. 7—9.

**Departementschefen.** Vid lagrådsremissen anförde departementschefen bl. a. följande.

Bestämmelserna om bytesrätt i 35 § hyreslagen har i första hand till syfte att stärka hyresgästernas ställning. De utgör ett komplement till det besittningsskydd som enligt lagen tillkommer bostadshyresgäster. Genom bytesreglerna underlättas en från bostadssocial synpunkt önskvärd rörlighet på bostadsmarknaden och skapas förutsättningar för en bättre fördelning av lägenhetsbeståndet med hänsyn till de boendes växlande behov. De skäl som sålunda kan anföras till stöd för en lagstadgad bytesrätt är i och för sig tillämpliga inte bara i fall då hyresgästen avser att flytta till annan hyres- eller bostadsrättslägenhet utan i lika hög grad vid bostadsbyte i samband med förvärv av eget hem. Som skäl mot en bytesrätt i sådana fall har i skilda sammanhang anförts att den skulle ge hyresgästen möjlighet att utnyttja hyresrätten till att pressa ned priset vid köpet på ett sätt som skulle innebära att hyresrätten överläts mot vederlag. Med anledning härav vill jag framhålla att detta inte torde gälla alla förvärv av det slag det här är fråga om. Vid köp av nybyggda hus eller av tomtmark för bebyggelse torde sålunda köparens möjligheter att få avdrag på priset genom att överlåta sin bytesrätt till säljaren i regel vara ganska små. En mycket stor del av de fastighetsförvärv som sker för bostadsändamål tillhör denna kategori, och antalet har under senare år ökat kraftigt. Vidare kan erinras om att villkor om särskilt vederlag vid överlåtelse av bytesrätt kan vara ogiltigt enligt 65 § hyreslagen och att det enligt hyresregleringslagen är straffbart att ta betalt vid överlåtelse av bytesrätt. Mot bakgrund av det nu anförda anser jag inte att risken för otillåtna ekonomiska uppgörelser kan betraktas som något avgörande hinder mot en sådan utvidgning av den lagstadgade bytesrätten som förmedlingsnämndens framställning aktualiserar.

---

Sammanfattningsvis anser jag att övervägande skäl talar för att hyresgästens rätt att överlåta bytesrätten i samband med lägenhetsbyte bör utvidgas att omfatta även sådana fall då hyresgästen avser att genom bytet förvärva egen fastighet eller tomträtt. Det synes mig inte lämpligt att ställa upp något krav på att det skall vara fråga om "småhus", "egnahem" eller liknande. En sådan regel skulle nämligen medföra besvärande gränsdragningsproblem och ter sig f. ö. knappast sakligt motiverad. Vid prövningen av ansökningar om tillstånd till överlåtelse bör hyresnämnderna givetvis ta hänsyn till de bostadssociala skäl som ligger till grund för bytesrätten. Om några sådana skäl inte föreligger i det enskilda fallet saknas anledning att ge tillstånd.

Under hänvisning till det nu anförda förordar jag att reglerna om bytesrätt i 35 § hyreslagen görs tillämpliga även då ändamålet med bytet är att förvärva annan bostad än sådan som upplåts med hyres- eller bostadsrätt.

Jag vill i detta sammanhang uppehålla mig något vid den närmare innebörden av den lagstadgade bytesrätten. Lägenhetsbyte i lagens mening får anses föreligga så snart hyresgästen avstår från sin bytesrätt i syfte att er-

hålla annan bostad. Det är därvid utan betydelse om hyresgästen avser att flytta in i en redan bebodd lägenhet eller i en inte förut upplåten lägenhet liksom om han lämnar sin lägenhet samtidigt med att han flyttar in i den nya bostaden eller vid ett tidigare eller senare tillfälle. Vidare är det likgiltigt om förfarandet sker i ett eller flera led. Sålunda får byte anses föreligga även om hyresgästen erhåller den nya bostaden från annan än den till vilken han överlåter hyresrätten. Hur de led som inte direkt berör den överlåtande hyresgästen är beskaffade saknar betydelse. Däremot förutsätts naturligtvis att överlåtelsen är ett villkor för att han skall få den nya bostaden. Det bör inte vara något som hindrar att bytesreglerna tillämpas även i sådana fall då avtal om förvärv av den nya bostaden skall träffas först vid en senare tidpunkt. Sålunda bör en hyresgäst som avser att för en begränsad tid bosätta sig på annan ort kunna få tillstånd att överlåta hyresrätten, om han genom en sådan överlåtelse kan förvärva en utfästelse att vid återkomsten få en annan bostad.

**Lagrådsbehandlingen.** Tre av lagrådets ledamöter har lämnat förslagen utan erinran, medan en ledamot ställt sig avvisande till departementsförslaget. Enligt denne borde den av förmedlingsnämnden aktualiserade frågan lösas på annat sätt än genom ändring i hyreslagen. Angående de närmare skälen för denne ledamots ståndpunkt hänvisar utskottet till prop. s. 14 och 15.

**Motionerna.** I de likalydande motionerna I: 1282 av herr Alexanderson och herr Skårman och II: 1496 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér anföras bl. a. följande.

Enligt departementschefen skall det föreslagna stadgandet kunna tillämpas inte bara vid byte i egentlig bemärkelse utan också då hyresgästen erhåller den nya bostaden från någon annan än den till vilken han överlåter bostadsrätten eller då avtal om förvärv av den nya fastigheten skall träffas först vid en senare tidpunkt. Avsikten med en så vittomfattande överlåtelse rätt synes bl. a. vara att öka de kommunala bostadsförmedlingarnas möjligheter att, då hyresgäst flyttar till nyproducerad byggnad uppförd med statliga lån, få tillgång till den lägenhet hyresgästen tidigare bott i.

En allmän överlåtelse rätt synes vara förenad med betydande nackdelar och risker ur bostadssocial synpunkt. Det torde vara svårt att förhindra att den föreslagna bestämmelsen av enskilda utnyttjas i spekulativt syfte. En annan konsekvens kan bli att lägenheter, som normalt skulle ställts till bostadsförmedlingarnas förfogande, undandras den allmänna bostadskön genom att ägaren av en villa i samband med försäljningen av denna fordrar att köparen överlåter sin lägenhet till tredje person.

En allvarlig invändning mot föreliggande förslag är att det är tveksamt

i vad mån de föreslagna bestämmelserna ger stöd för en överlåtelse rätt av den omfattning som departementschefen synes förorda. Departementschefen har nämligen sett sig föranlåten att genom ett särskilt uttalande fastslå att byte "får anses föreligga så snart hyresgästen avstår från sin hyresrätt i syfte att erhålla annan bostad". Denna innebörd av begreppet byte är emellertid knappast förenligt med vanligt språkbruk. Särskilt gäller detta de fall då rätten att "byta" till sig en annan bostad avser en tidpunkt i framtiden. Ett sådant motivuttalande är inte heller — såsom påpekats av en av ledamöterna i lagrådet — bindande för de rättstillämpande organen utan det torde ankomma på dessa att från fall till fall pröva om ett byte verkligen är för handen. Från lagtekniska utgångspunkter kan man ifrågasätta lämpligheten av att lagstifta genom motivuttalanden, vars förenlighet med lagtexten framstår som minst sagt tveksam.

Som framhålls av departementschefen är det angeläget att underlätta för de kommunala bostadsförmedlingarna att få tillgång till lämpliga lägenheter som kan anvisas de bostadssökande. Den kritik, som riktats mot förslaget, gör det önskvärt att söka finna andra vägar för att tillgodose bostadsförmedlingarnas berättigade intressen.

### Utskottet

I det följande upptar utskottet till särskild behandling endast frågor som aktualiserats i de motioner som väckts med anledning av propositionerna i nu ifrågakomna delar eller som utskottet eljest funnit anledning särskilt yttra sig över.

Inledningsvis vill utskottet ta upp ett spørsmål som är gemensamt för prop. 1970: 142, 146 och 158. De ändringar som föreslås i dem beträffande bestämmelser som också tagits upp i prop. 1970: 20 med förslag till jordabalk har iagts fram som förslag till lagar om ändring i jordabalken. Man torde därvid ha räknat med att jordabalksförslaget redan skulle ha antagits, när de nu ifrågakomna ändringsförslagen behandlas. Eftersom avsikten är att riksdagen skall behandla jordabalksförslaget och ändringsförslagen samtidigt, får ändringsförslagen i stället anses utgöra förslag till vissa bestämmelser i den nya jordabalken. Detta medför enligt utskottets uppfattning, att riksdagen vid sin behandling av detta ärende har att, om inte omständigheterna föranleder till annat, ta ställning till huruvida jordabalksförslaget i åsyftade delar skall antas i sin lydelse enligt prop. 1970: 20 eller enligt prop. 1970: 142, 146 och 158.

#### Proposition nr 142

Lagförslagen föranleder, såvitt nu är i fråga, inte någon erinran från utskottets sida.

I 9 kap. 35 § jordabalksförslaget har tagits upp bestämmelser som knyter an till bestämmelserna i 8 kap. 26 § andra stycket om jordägarens retentionsrätt vid arrende. Från den granskning av jordabalksförslaget som utskottet har redovisat i sitt utlåtande nr 80 har nämnda bestämmelse brutits ut för att behandlas i förevarande sammanhang.

Bestämmelserna i 9 kap. 35 § andra stycket jordabalksförslaget innehåller regler om retentionsrätt för jordägaren i fråga om vissa slags avgifter som jordbruksarrendator enligt första stycket i samma paragraf kan ha att utge till jordägaren. I konsekvens med förslaget i förevarande proposition att jordägarers och hyresvärdars retentionsrätt skall slopas bör 9 kap. 35 § andra stycket jordabalksförslaget utgå. Utskottet förordar att så sker.

I enlighet med det anförda bör 8 kap. 17 § och 18 § första stycket, 9 kap. 30 § första stycket samt 12 kap. 31 § jordabalken ges den lydelse som föreslås i prop. 1970: 142, 8 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 9 kap. 30 § andra och tredje styckena jordabalken avfattas enligt prop. 1970: 20 samt 8 kap. 26 § andra stycket, 9 kap. 35 § andra stycket och 12 kap. 61 § andra stycket i det genom prop. 1970: 20 framlagda förslaget utgå.

#### **Proposition nr 146**

Frågan om en utvidgad bytesrätt för hyresgäster har som nämnts i propositionen varit uppe till behandling i riksdagen vid två tillfällen tidigare, nämligen första gången år 1967 i samband med bytesrättens införande och andra gången år 1968. Vid båda tillfällena avvisades det motionsvis framförda kravet på en utvidgning av bytesrätten. I sitt utlåtande 1967: 58 förutsatte detta utskott, att frågan om den lagstadgade bytesrätten skulle följas med uppmärksamhet och att erforderliga initialiv på området skulle tas allteftersom erfarenhet av de föreslagna reglerna vanns. Att frågan om ändring av reglerna om bytesrätt vid hyra nu har tagits upp får således anses ligga helt i linje med utskottets intentioner. Den utvidgning av bytesrätten som föreslås är angelägen för att underlätta för bostadsförmedlingarna att få tillgång till de ofta billiga lägenheter som blir lediga vid villaköp och som kan ha stor betydelse från bostadssociala synpunkter. Bestämmelserna i 51 § andra stycket bostadslånekungörelsen, som var avsedda att tillförsäkra bostadsförmedlingarna anvisningsrätt till hyreslägenheter som blir lediga, när hyresgäst med statliga bostadslån köper eget hem, träffar inte sitt syfte på grund av att hyresvärderna inte med stöd av de nuvarande bestämmelserna om bytesrätt kan tvingas att godtaga överlåtelse av hyresrätten i nu åsyftade fall.

I de likalydande motionerna I: 1282 av herr Alexanderson och herr Skärman och II: 1496 av herr Wiklund i Stockholm och fru Anér riktas kritik mot det förslag som lagts fram genom propositionen. Motionärerna delar departementschefens uppfattning, att det är angeläget att underlätta för de

kommunala bostadsförmedlingarna att få tillgång till lämpliga lägenheter som kan anvisas till bostadssökande men att det är önskvärt att försöka finna andra lösningar än som föreslås i propositionen för att tillgodose bostadsförmedlingarnas berättigade intressen. I sin kritik av förslaget pekar motionärerna på att det torde bli svårt att förhindra att de föreslagna bestämmelserna utnyttjas i spekulativt syfte av enskilda och att en av förslagets konsekvenser kan bli att lägenheter dras undan den allmänna bostadskön genom att en villaägare vid försäljningen av sitt hus kräver att köparen överlåter den av honom förhyrda lägenheten till en tredje person. Motionärerna framför också kritiska synpunkter på förslagets utformning i formellt hänseende. Sålunda uttalas, att det är tveksamt i vad mån de föreslagna bestämmelserna ger stöd för en överlåtelse rätt av den omfattning som departementschefen synes förorda.

Motionärerna anför, att är det möjligt att den föreslagna utvidgningen av bytesrätten för hyresgäst i vissa fall kan medföra att hyreslägenheter, som annars skulle ha ställts till bostadsförmedlingens förfogande, undandras den allmänna bostadskön. De nu angivna betänkligheterna bör enligt utskottets mening dock inte överdrivas. Dels kan det inte bortses från att hyresvärdarna redan nu i viss utsträckning samtycker till byte när hyresgäst köper eget hem, dels kommer ledigblivna lägenheter inte heller den allmänna bostadskön till godo i sådana fall, då samtycke vägras och hyresvärden själv sätter in en ny hyresgäst. Dessutom bör framhållas, att den bytesrätt som redan finns medför att en stor del av det lägenhetsbestånd som är särskilt värdefullt för bostadsförmedlingarna inte kan anvisas av dem. Snarare förhåller det sig så att den föreslagna utvidgningen av bytesrätten kommer att, som antytts i det föregående, medföra, att betydligt flera lägenheter kan ställas till förmedlingarnas förfogande än f. n. Häri ligger förslagets värde.

Inte heller farhågorna för missbruk i ekonomiskt hänseende av bytesrätten bör överdrivas. De nuvarande bytesbestämmelserna öppnar i och för sig möjlighet för en hyresgäst att dra ekonomisk fördel av en överlåtelse av bytesrätten genom att de äger tillämpning vid byte till bostad, som upplåts med bostadsrätt. Som påpekats vid remissbehandlingen torde dock eventuella försök till missbruk kunna motverkas genom hyresnämndens prövning. Bl. a. med hänsyn till vad som har anförts anser utskottet, att den nu ifrågakomna invändningen inte kan betraktas som något avgörande hinder mot en sådan utvidgning av den lagstadgade bytesrätten som föreslås i propositionen.

Vid lagrådsremissen har departementschefen utvecklat sina synpunkter på den närmare innebörden av den lagstadgade bytesrätten. Sålunda har uttalats, att lägenhetsbyte i lagens mening får anses föreligga så snart hyresgästen avstår från sin bytesrätt i syfte att erhålla annan bostad. I anslutning härtill har departementschefen uttalat vidare:

Det är därvid utan betydelse om hyresgästen avser att flytta in i en redan bebodd lägenhet eller i en inte förut upplåten lägenhet liksom om han lämnar sin lägenhet samtidigt med att han flyttar in i den nya bostaden eller vid ett tidigare eller senare tillfälle. Vidare är det likgiltigt om förfarandet sker i ett eller flera led. Sålunda får byte anses föreligga även om hyresgästen erhåller den nya bostaden från annan än den till vilken han överlåter hyresrätten. Hur de led som inte direkt berör den överlåtande hyresgästen är beskaffade saknar betydelse.

Utskottet delar departementschefens uppfattning, att hyresgäst bör ha rätt att med hyresnämndens medgivande överlåta sin hyresrätt till annan också i de fall som departementschefen angivit. Motionärerna har, liksom en av lagrådets ledamöter, satt i fråga, om de föreslagna bestämmelserna ger stöd för en överlåtelserätt av den omfattning som sålunda förordas. Från denna synpunkt kan det övervägas, om inte reglerna om bytesrätt borde kompletteras med en uttrycklig bestämmelse av innehåll, att rätt att överlåta hyresrätten till bostadslägenhet föreligger också i dessa fall. I motsats till bl. a. motionärerna anser utskottet dock, att det låter sig förena med vanligt språkbruk att i även dessa fall tala om lägenhetsbyte. Utskottet anser sig därför inte behöva förordas, att bestämmelserna om bytesrätt kompletteras med en sådan regel som angivits nyss.

På grund av vad som har anförts bör motionerna avslås. Bestämmelserna i 12 kap. 35 § första stycket jordabalken bör ges den lydelse som föreslås i prop. 1970: 146 och andra stycket av paragrafen avfattas i överensstämmelse med vad som föreslås i prop. 1970: 20.

### **Proposition nr 158**

Lagförslagen föranleder, såvitt nu är i fråga, inte någon erinran från utskottets sida (jfr utskottets utl. nr 83). Bestämmelserna i 23 kap. 6 § första stycket jordabalken bör därför ges den lydelse som föreslås i prop. 1970: 20 och andra stycket av paragrafen avfattas i överensstämmelse med vad som föreslås i prop. 1970: 158.

### **Hemställan**

Utskottet hemställer,

A. att riksdagen antager det genom propositionen 1970: 142 framlagda förslaget till lag om retentionsrätt för fordran hos hotellgäst;

B. att riksdagen med avslag på propositionen 1970: 20, såvitt avser 8 kap. 17 § och 18 § första stycket, 9 kap. 30 § första stycket och 12 kap. 31 § i förslaget till jordabalk, an-

lager, med anledning av propositionerna 1970: 20 och 1970: 142, 8 kap. 17 och 18 §§, 9 kap. 30 § och 12 kap. 31 § jordabalksförslaget i den lydelse som *bilaga*<sup>1</sup> till detta utlåtande utvisar;

C. att riksdagen med avslag på propositionen 1970: 20, såvitt avser 8 kap. 26 § andra stycket och 12 kap. 61 § andra stycket i förslaget till jordabalk, antager det i propositionen 1970: 142 framlagda förslaget att jordabalken icke skall upplaga någon motsvarighet till nämnda bestämmelser;

D. att riksdagen med avslag på propositionen 1970: 20, såvitt avser 9 kap. 35 § andra stycket i förslaget till jordabalk, för sin del beslutar att jordabalken icke skall upptaga någon motsvarighet till nämnda bestämmelse;

E. att riksdagen med avslag på motionerna I: 1282 och II: 1496 *dels* antager det genom propositionen 1970: 146 framlagda förslaget till lag om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, *dels* — tillika med avslag på propositionen 1970: 20, såvitt avser 12 kap. 35 § första stycket i förslaget till jordabalk — antager, med anledning av propositionerna 1970: 20 och 1970: 146, 12 kap. 35 § jordabalksförslaget i den lydelse som *bilaga 1* till detta utlåtande utvisar; samt

F. att riksdagen med anledning av propositionerna 1970: 20 och 1970: 158 antager 23 kap. 6 § i förslaget till jordabalk i den lydelse som *bilaga 1* till detta utlåtande utvisar.

Stockholm den 24 november 1970

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

---

*Vid behandlingen av detta ärende har närvarit:*

från f ö r s t a kammaren: herrar Svante Kristiansson (s), Ebbe Ohlsson (m), Erik Jansson (s), Ernulf (fp), Skårman (fp), Hansson (s) och Ferdinand Nilsson (cp) samt fru Landberg (s);

från a n d r a 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).

---

### Särskilt yttrande

av herr *Ernulf* (fp), vilken anfört med anledning av *propositionen 1970: 146*:

Det framlagda förslaget fullföljer ett angeläget syfte. Det är emellertid enligt min mening beklagligt, att lagtextens utformning ger anledning till tvekan, om bytesrätt/överlåtelse rätt uppkommer i den omfattning som lagmotiven, särskilt departementschefens uttalande, synes avse och som i och för sig framstår som önskvärd. Det är sålunda tveksamt, om ordet "byte" i lagtexten kan ges en så vidsträckt innebörd som lagmotiven ger vid handen. Som framhålls av en av lagrådets ledamöter är motivuttalanden inte bindande för de rättstillämpande myndigheterna. Från lagstiftningsteknisk synpunkt måste kritik riktas mot metoden att lagstifta genom motivuttalanden, vilkas förenlighet med lagtexten framstår som tvivelaktig.

I den mån de rättstillämpande myndigheterna skulle anse sig förhindrade att tillämpa de föreslagna bestämmelserna i enlighet med motivuttalandena, måste frågan om jämkning av lagtexten tas upp till förnyat övervägande. Det är därför angeläget, att rättsutvecklingen på detta område följs med uppmärksamhet.

## Bilaga 1

**Jordabalk****8 KAP.****17 §**

Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Jordägaren har därvid rätt till ersättning för skada.

**18 §**

Försättes vid bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende arrendatorn i konkurs innan han tillträtt arrendestället och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

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.

**9 KAP.****30 §**

Försättes arrendatorn i konkurs, innan han tillträtt arrendestället, får jordägaren uppsäga avtalet. Inträffar konkursen efter tillträdet och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om ej sådan säkerhet ställes inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för arrendatorns skyldigheter under arrendetiden eller, när arrenderätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

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.

**12 KAP.****31 §**

Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Be-  
träffande bostadslägenhet fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen eller att rättens ombudsman godkänner denna.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden uppsäga avtalet, om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden uppsäga avtalet, om ej sådan säkerhet ställes inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyres-tiden eller, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första --- tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

### 35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, 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 innehåft 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.

## 23 KAP.

### 6 §

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.

Inskrivning får avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten icke gäller i fastigheten.